

Senhoras e senhores deputados

No fundo, procuramos todos a resposta para uma simples pergunta. Como beneficiar do investimento turístico sem prejudicar socialmente a nossa população?

O alojamento local representa em muitas zonas de Portugal o motor de desenvolvimento local e sustentabilidade de dezenas de milhares de famílias.

O problema real, nesta discussão sobre o alojamento local, é a consequência natural da criação de um paraíso fiscal para europeus em Portugal, que despertou a especulação imobiliária sobretudo em Lisboa, Porto e Faro, que se estende já a outras zonas do litoral, e que ameaça alastrar rapidamente a outras zonas do país.

Especulação que faz com que a capacidade de compra dos estrangeiros esteja a aumentar desmesuradamente os preços de mercado imobiliário, beneficiando uns mas prejudicando o mercado de arrendamento e compra por parte dos nacionais

Vou tentar explicar porquê.

1. Em primeiro lugar, o paraíso fiscal. As benesses fiscais aos europeus duplicaram o seu poder para compra ou arrendamento de casas e o conseqüente aumento de preços, levando à “expulsão” da população portuguesa com menos recursos das zonas mais típicas dos principais centros urbanos, em Lisboa e Porto. Isto é que é a gentrificação.

É certo que todos os governos desde José Socrates incluído, conseguiram atrair para Portugal dezenas de milhares de cidadãos europeus, oferecendo-lhes vantagens fiscais. Na prática, um casal europeu de pensionistas, com 10 mil euros de rendimento mensal em Itália, por exemplo, não paga impostos no seu país se vier viver para Portugal pelo menos 6 meses e 1 dia. Em Itália pagam mais de 50% de imposto, ou seja, 5 mil euros de impostos mensais.

Na prática dizemos a este casal para vir viver para cá e oferecemos-lhe 5 mil euros por mês. Com esse dinheiro pode alugar um apartamento T1 ou T2 por 2 mil euros mensais, e ainda lhe damos tickets refeição de 3.000 euros para despesas. No fim do mês o casal recebeu 5.000 euros e ainda fica com 5.000 euros limpos como poupança. Isto é o que Portugal oferece. Dito isto, quem consegue competir com este poder de compra?

Se um europeu tiver um rendimento de 1 milhão de euros anuais, poupa em impostos em Portugal ~~mais de~~ ^{até} 600 mil euros por ano. ~~ou seja, dizemos-lhe para que venha viver para Portugal 6 meses e 1 dia, em contrapartida oferecemos-lhe no primeiro ano um apartamento por 600 mil euros, mais um bônus de 5.4 milhões de euros nos próximos 9 anos.~~

Graças a este paraíso fiscal o que aconteceu?

Milhares destes pensionistas italianos, franceses e outros, vieram residir para Lisboa e Porto, sobretudo. Em França diz-se que Lisboa "c'est chik et pas chér".

Durante a crise, investidores e fundos de investimento compraram largas centenas de milhões de euros em edificios. Foi criada a legislação de isenções fiscais para residentes não permanentes europeus e pouco depois novas regras para despejos e aumento de rendas. Milhares de casas foram recuperadas e postas à venda. Lisboa e Porto sofreram uma autentica reabilitação. A economia mexeu e muitas empresas floresceram. Foi bom para a economia? Sem dúvida.

Mas o reverso da medalha foi que o preço das casas disparou. E os portugueses que não podem pagar esses preços, são despejados ou intimados a sair das casas.

A gentrificação é um fenómeno que afeta um bairro devido à alteração das dinâmicas do local, tal como novos pontos comerciais ou construção de novos edificios, valorizando a região e afectando a população de baixa renda local

A gentrificação em Lisboa e Porto tem a ver com poder de compra criada pelo paraíso fiscal. O tal casal italiano que em Roma vive com contenção, em Lisboa é gente rica, dá-se ao luxo de pagar 2.000 euros por um T1. E o português é expulso do apartamento porque o senhorio, que está no seu direito, precisa de alugar a casa ao melhor preço.

Em longa duração, um T1 em Lisboa é alugado entre 1000 ou 1.500 euros mensais, um T2 entre 1500 a 2000 euros e um T3 a partir de 2000 euros.

Como é possível uma família de classe média pagar 1.500 ou 2.000 euros de aluguer por um T2 ou T3 ou pagar entre 400 mil a 700 mil euros por um outro T2?

Como convencer os senhorios a baixar os preços de venda ou aluguer de longa duração, quando existem franceses, italianos, filandeses, espanhóis...dispostos a pagar 500 mil euros por um apartamento com 2 quartos ou rendas de 1500, 2000, 3000 e até 4 mil euros mensais? O que é que o Alojamento Local tem a ver com isto? Alguém acha que pelo facto de se acabar com o Alojamento Local os preços de aluguer de longa duração vão baixar?

Este, senhoras e senhores deputados, é o problema. A especulação imobiliária escorraça a população portuguesa com menos recursos da cidade de Lisboa.

O que é que as unidades familiares de Alojamento Local têm a ver com esta especulação? O alojamento local não vive destes residentes de paraíso fiscal, mas sim de turistas que vêm a Portugal passar 15 dias, dos quais 2 ou 3 em Lisboa ou Porto, seguindo depois para o resto do país. O Algarve tem outra problemática, como explicamos na nossa petição.

Como resolver esta situação especulativa?

Não há uma resposta fácil. Uma das fórmulas possíveis é acabar ou limitar este paraíso fiscal para novos residentes. Respeitando os direitos adquiridos dos que vieram, e que sem dúvida ajudaram a dinamizar a economia. Mas agora essa mesma economia já pode rolar. Portugal está na moda e assim ficará por vários anos mais. Não precisa ser paraíso fiscal para os pensionistas europeus continuarem a vir para cá. A segurança, a beleza natural, a hospitalidade e (ainda) o nível de vida são argumentos suficientes.

Como promover o aluguer de longa duração para os portugueses e baixar os preços de aluguer de longa duração?

Dando-lhes também benefícios fiscais importantes. Isto sim, que seria uma verdadeira justiça social.

Porque é que os portugueses residentes não têm direito aos mesmos benefícios fiscais em Portugal que os outros europeus residentes não permanentes?

2. Quanto ao segundo ponto, é preciso diferenciar os vários tipos de alojamento local.

Pensões, hosteis, apartamentos turísticos, casas de hóspedes, alojamentos particulares, todos se dizem Alojamento Local, pelo que esta denominação perdeu todo o sentido. É a confusão e a parasitação do termo.

Há diversas realidades que devem ser analisadas com cautela.

Por exemplo, criaram-se muitas empresas de gestão de apartamentos turísticos com dezenas ou até centenas de apartamentos. Não precisam de recepção nem portaria, hoje o whatsapp e as chaves electrónicas fazem esse trabalho. Antigamente chamavam-se apartamentos turísticos ou aparthotéis dispersos, mas chamam-se agora alojamento local.

Muitas destas empresas de gestão de apartamentos turísticos usam na realidade as licenças individuais de Alojamento Local dos seus

proprietários. É como se uma fábrica de bolos justificasse a sua produção com os bolos produzidos nas cozinhas caseiras, protegidas pela legislação e regulamentação privilegiada de produção local.

Cautela, porque há o perigo de se criarem dificuldades aos pequenos projectos caseiros de Alojamento, atirando-os para as malhas das empresas de intermediação, tal como há anos sucedeu com a Produção Local.

E mesmo aí há diferenças. Uma coisa é gerir 2 ou 3 apartamentos, outra é gerir uma ~~ou~~ várias dezenas ou até centenas de apartamentos.

Existem médias ou grandes unidades de alojamento local com capacidade de largas dezenas e até centenas de hóspedes, geridas por empresas que na realidade são empresas hoteleiras, mas que se chamam também alojamento local;

Existem pequenas unidades de alojamento local geridas por empresas, com pequena capacidade, que são pequenos negócios familiares, microempresas.

Finalmente, existem pequenos projectos familiares, em que a família recebe alguns hóspedes nas suas casas ou numa outra casa ou apartamento que possui. Estas são actividades familiares caseiras, naquilo que os austriacos chamam de household activities, e para a qual têm legislação própria que os protege e incentiva.

O que diferencia estas actividades de alojamento é a sua dimensão. Hotéis, pensões, pousadas, estalagens, apartamentos turísticos, hosteis, casas de campo, agroturismo e alojamentos familiares têm especificidades próprias e dimensões diferentes. Tal como todas as outras actividades.

Não podemos comparar uma actividade caseira promovida familiarmente, com trabalho voluntário da família, sem direito a

férias ou pensões, com uma actividade empresarial de média ou grande escala.

Não podemos confundir uma actividade de produção local, em que uma família produz na sua cozinha de casa umas dezenas de bolos ou compotas para vender na vizinhança, com a produção industrial de uma fábrica.

Não podemos confundir uma modista ou alfaiate que trabalha em sua casa com uma fábrica têxtil.

Precisamos das actividades caseiras porque elas são a génese de sustentabilidade e desenvolvimento local, seja em zonas rurais como urbanas. São elas, as mais pequenas, as que dão oportunidade a todos a um complemento económico, que muitas vezes é a única ajuda que terão para alimentar as suas famílias.

Por isso, a especificidade, a dimensão e a forma de actuar é que marca a diferença.

Perguntar-se-á agora, qual o limite de uma actividade caseira e a partir de quando passa a ser uma actividade hoteleira ou de apartamento turístico?

É isto que comporta estudar e regulamentar.

Na Áustria, por exemplo, as unidades até 10 quartos são consideradas como household activities (actividades caseiras) e têm um regime próprio com importantes isenções fiscais. Se a capacidade for maior já são abrangidas por uma outra legislação diferente, de hotelaria.

É preciso separar as definições, a regulamentação e os regimes fiscais. De forma a que todos possam desenvolver as suas actividades e criar riqueza, seja para as famílias, seja para as empresas. Mas sem parasitar os mais pequenos e as actividades caseiras, como há anos tentaram fazê-lo com a produção local.

As actividades caseiras, seja de guest-rooms ou guest-houses familiares, geridas directamente pelos membros da família, devem ser apoiadas com isenções fiscais em sede de IRS, tal como ~~exemplo~~ acontece em França, Austria, Irlanda. Devemos ter especial atenção às zonas de baixa densidade populacional, mas também nas zonas urbanas, permitindo a sustentabilidade familiar.

É fundamental aproveitar este momentum para potenciar um verdadeiro movimento eco-social de sustentabilidade e actividades caseiras, potenciadoras do ~~empresariamento~~ ^{SUSTENTABILIDADE} familiar. Começamos uma pequena actividade em nossas casas, e é dali que trabalhamos com a ambição de ~~evoluir~~ ^{PROSPERAR} ~~economicamente~~ ^{ECONOMICAMENTE}.

Acabar ou limitar o pequeno alojamento particular seria destruir a economia familiar de dezenas de milhares de famílias e atirar mais casas para o mercado imobiliário. E fazer com que a especulação suba ainda mais.

Petição: Em defesa do Alojamento Local Sustentável.

Exmo. Senhor Presidente da Assembleia da República

O Alojamento Local sustentável é o principal impulsionador da dinamização da economia familiar em muitas regiões do país.

Encontrando-se esta actividade em perigo para dezenas de milhares de famílias, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 52.º da Constituição da República Portuguesa, do artigo n.º 232º do Regimento da Assembleia da República, e na Lei n.º 43/90, de 10 de Agosto, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 15/2003, de 4 de Junho, da Lei n.º 45/2007, de 24 de Agosto, e da Lei n.º 51/2017, de 13 de Julho, que aprova o Regime Jurídico que regulamenta o Direito de Petição, vêm os abaixo assinados, apresentar a seguinte petição coletiva.

No gráfico podem constatar a influência do Alojamento Local em Portugal.

	Registos AL	Capacidade diária / Camas	Capacidade diária / Utentes	Potencial anual dormidas (100% ocupação)	Potencial anual (104€ /dia/pessoa)
Algarve	22 695	82 612	114 872	41 928 280	4 360 541 120 €
Lisboa	13 464	54 193	80 583	29 412 795	3 058 930 680 €
Porto	5 973	18 854	30 158	11 007 670	1 144 797 680 €
Leiria	2 480	11 408	17 006	6 207 190	645 547 760 €
Setúbal	1 767	8 381	12 229	4 463 585	464 212 840 €
Madeira	2 265	8 907	12 194	4 450 810	462 884 240 €
Braga	993	5 366	8 342	3 044 830	316 662 320 €
Viana do Castelo	754	3 627	5 624	2 052 76	213 487 040 €
Coimbra	635	3 687	5 329	1 945 085	202 288 840 €
Santarém	458	3 542	5 316	1 940 340	201 795 360 €
Aveiro	739	6 121	4 153	1 515 845	157 647 880 €
Beja	455	2 140	3 171	1 157 415	120 371 160 €
Viseu	324	1 936	3 139	1 145 735	119 156 440 €
Évora	299	2 067	2 767	1 009 955	105 035 320 €
Castelo Branco	259	1 262	1 881	686 565	71 402 760 €
Portalegre	202	1 293	1 750	638 750	66 430 000 €
Vila Real	171	1 044	1 605	585 825	60 925 800 €
Bragança	156	1 000	1 404	512 460	53 295 840 €
Guarda	198	2 437	1 350	492 750	51 246 000 €
Porto Santo	124	503	689	251 485	26 154 440 €
TOTAIS Nacionais	54 411	220 380	313 562	114 450 130	11 902 813 520 €
(excepto Açores)	registos AL	camas	turistas	dormidas	euros

Nota: Gráfico resultante dos dados retirados do registo nacional de alojamento local. Considera-se uma ocupação potencial de 100% e receitas equivalentes. Para calcular uma ocupação de 50%, basta dividir por 2 as dormidas e receitas.

1. Radiografia do Alojamento Local e a Criação de emprego.

Estão registados no portal oficial do Turismo de Portugal mais de **54.400 Alojamentos Locais**, geridos por 30.436 pessoas diferentes, entre particulares e empresas. São **220.380 camas** (singulares e duplas), com uma capacidade total diária de **313.562 utentes**.

Representam uma capacidade anual total de **114 milhões de dormidas** e de **12 mil milhões de euros** de receitas anuais (cálculo de 104 euros/dia/pessoa de despesa diária em alojamento, lazer e alimentação, segundo INE, numa ocupação a 100%).

Se considerarmos uma ocupação média anual de somente 50%, esta capacidade de alojamento representa **57 milhões de dormidas** anuais, equivalente a uma receita mínima de **6 mil milhões de euros** anuais em alojamento, alimentação, lazer e transportes.

- É sabido que o alojamento local representa a forma mais sustentável de turismo, devido ao seu efeito multiplicador no desenvolvimento local. Um antigo estudo da OCDE, no Reino Unido, confirmava já nos anos 90 que receitas equivalentes geram no Alojamento Local quatro vezes mais postos de trabalho do que na hotelaria tradicional.
- Uma grande parte do dinheiro gerado pelo AL é imediatamente injectado na economia local, com um efeito multiplicador que contribui para o sustento de dezenas de milhares de famílias e largas centenas de milhares de postos de trabalho, não só de alojamentos como de restauração, comércio e serviços. Não há praticamente nenhum sector de actividade em Portugal que directa ou indirectamente não beneficie com esta dinâmica empreendedora.
- Empresas de construção, de arquitectura e engenharia, limpezas, decoração, materiais diversos, canalização, electricidade, carpintaria, fábricas, distribuidores e retalhistas, lojas de comércio, restaurantes, bares, transportes,... a actividade do Alojamento Local, pela sua especificidade local, é uma autêntica “turbina” dinamizadora da economia local.
- Regiões como Lisboa, Porto e Algarve servem de portas de entrada a muitos destes milhões de turistas que preferem um alojamento mais intimista e familiar, espalhando-se depois por muitas outras regiões de Portugal.
- Dezenas de milhares de famílias conseguem pagar os seus empréstimos bancários graças ao alojamento local. Professores, funcionários públicos, operários, agricultores, trabalhadores do comércio, indústria e serviços, desempregados, quadros médios e quadros executivos, estes são os proprietários e empreendedores de Alojamento Local. De todos os extratos sociais e económicos.
- Graças às novas redes de reservas online, como o Booking, Airbnb, Homelidays, entre outras, os turistas que normalmente não viriam a Portugal para a hotelaria tradicional, (dado tratar-se de segmentos que procuram o alojamento familiar e não o alojamento hoteleiro), chegam agora às centenas de milhares.
- Este fenómeno de alojamento local e desenvolvimento local há muito (anos 80) que foi compreendido e fomentado por outras grandes economias europeias. Veja-se, por exemplo o caso Francês.

O exemplo do Alojamento Local em França

https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions_services/etudes-et-statistiques/stats-tourisme/memento/2016/2016-12-memento-tourisme-chap3-offre-hebergement.pdf

- Segundo este documento do governo francês, França possui uma capacidade de alojamento turístico de 5,5 milhões de camas, das quais 1,9 milhões são em hotéis, sendo o restante em Alojamento Local (dividido em várias valências, ao contrário do que agora sucede em Portugal, com excepção do turismo rural) e parques de campismo.
- Ou seja: no país com maior fluxo turístico do mundo, a hotelaria tradicional representa 18% da sua capacidade de alojamento, sendo os restantes 82% de alojamento local e campismo.
- Só no alojamento local em zonas rurais, França tem uma receita anual de 20 mil milhões de euros.
- Porquê? Porque a procura turística assim o exige. Mais de 70% dos franceses são clientes do alojamento local, sendo os restantes sobretudo oriundos do Reino Unido, Alemanha, Holanda e Bélgica. Para Portugal todas estas nacionalidades, que procuram o alojamento local, representam um enormíssimo potencial turístico.
- Na Áustria, por exemplo, só em alojamento local existem 540 mil camas, mais do dobro do que em Portugal, totalizando mais de 40% da oferta turística daquele país.
- Nestes países, as políticas de dinamização económica e benefícios fiscais ao alojamento local familiar tiveram início nos anos 80. No mundo rural em França, por exemplo, as actividades de turismo numa exploração agrícola são consideradas como actividades agrícolas, com importantes isenções em termos fiscais (IRS ou IRC).
- O mesmo deveria suceder em Portugal, não só em relação ao mundo rural como aos pequenos projectos familiares em localidades urbanas, em que o AL é parte essencial da sustentabilidade familiar.
- Não obstante esta realidade, existe estranhamente em Portugal uma estratégia comunicacional de alguns sectores corporativos contra o alojamento local, argumentando que este está a afastar os residentes portugueses dos bairros, além de o apontarem como o responsável pelo aumento dos preços em alguns bairros de duas regiões em Portugal (Lisboa e Porto).
- Além de falso, este argumento populista é extremamente perigoso dado que pode objectivamente criar animosidade de alguma população contra os estrangeiros, sejam eles turistas ocasionais ou residentes.
- Convém lembrar que foi e é graças a estes estrangeiros turistas que muitos portugueses conseguiram (e conseguem) reabilitar milhares de edifícios, exclusivamente com os seus capitais privados. E, muitos deles, salvar a sua economia familiar e as suas casas.
- Na verdade, o aumento dos preços das casas (em algumas zonas de Lisboa, Algarve e Porto) foi originado pela especulação dos preços imobiliários, que nada tem a ver com o Alojamento Local.

2. O mercado imobiliário em Lisboa, Porto e Algarve.

- Não é o AL responsável pelo aumento do preço nas casas em algumas zonas de Lisboa e Porto, mas sim os negócios imobiliários de compra e venda.
- Isto comprova-se facilmente: um T1 numa zona turística em Lisboa custa actualmente entre 250 a 350 mil euros. Para cobrir esse investimento, alugando o mesmo T1 no AL, seriam necessários mais de... 30 anos. Ou seja, é economicamente impraticável.
- Um arrendamento de longa duração em Lisboa (Estrela) custa hoje pouco mais do que há 17 anos, em 2000. Lisboa tinha recentemente milhares de casas degradadas e abandonadas, sem população residente. Foi por não ter oferta e pelo facto da oferta existente ser demasiado cara, que floresceram os subúrbios habitacionais na cintura de Lisboa (Sintra, Loures, Odivelas), que aliás ainda hoje mantêm os preços bastante inferiores aos de Lisboa.
- O que motivou o aumento do preço das casas nos centros de Lisboa e Porto foi o enorme fluxo de turistas residenciais franceses, suecos, brasileiros, chineses e russos, devido aos vistos gold e às facilidades fiscais.
- Essas importantes benesses fiscais, aliadas ao bom clima, hospitalidade e segurança (e insegurança nos seus países de origem), transformaram Portugal num paraíso residencial para estas nacionalidades.
- O valor dos apartamentos disparou e duplicou em muitos casos. Fundos de investimento que durante o período de crise investiram centenas de milhões de euros em activos imobiliários, investiram em reabilitação e tiveram um retorno colossal de mais valias.
- O Estado pôde arrecadar centenas de milhões de impostos graças a todas estas actividades conexas. Milhares de empresas relacionadas com o sector de construção e reabilitação recuperaram.
- Os particulares que conseguiram resistir às penhoras forçadas viram no imobiliário uma forma de salvar a sua economia familiar, vendendo as propriedades a estrangeiros e saldando assim as suas hipotecas.
- Por tudo isto, não é o Alojamento Local o responsável pelo aumento de preços, muito pelo contrário, é precisamente o AL que mantém a possibilidade de haver alojamentos para turistas a um preço mais acessível. Basta ver os preços praticados nas redes de reserva online para perceber isso.
- Com a brutal pressão imobiliária actual, a desafecção dos alojamentos do AL só beneficiaria a especulação imobiliária, perdendo o país milhares de milhões de euros em dinamismo económico local proveniente do efeito multiplicador do AL.
- Por outro lado, seriam sempre os pequenos proprietários os mais afectados, (representam mais de 80% do Alojamento Local) dado que os grupos de investimento que possuem centenas de apartamentos vão rapidamente colocar estes portfólios no mercado de venda imobiliária.

- A situação no Porto é idêntica à de Lisboa, embora com dimensão mais reduzida e localizada.
- Quanto ao Algarve, esta região representa 40% do alojamento local em Portugal. Dezenas de milhares de apartamentos e moradias encontravam-se fechados ou eram alugados no mercado ilegal e paralelo e foram legalizados ao abrigo da lei de alojamento local. Surgiram empresas locais de gestão destes milhares de segundas habitações, **permitindo às famílias uma rentabilização da sua casa de férias ou do seu investimento.**

3. Breve cronologia da legislação sobre AL

- A génese do alojamento local foi o alojamento particular registado, denominado depois como estabelecimento de hospedagem dentro da legislação de empreendimentos turísticos.
- A partir de 1997 e até 2008 o alojamento particular era regulamentado pelas autarquias.
- Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março: aprovou o novo regime jurídico dos empreendimentos turísticos, e integra numa só categoria chamada Alojamento Local, as até então denominadas estalagens, pensões, motéis, assim como todos os apartamentos e moradias que não tivessem os requisitos para poder ser classificados como empreendimentos turísticos.
- A portaria 517/2008, de 25 de Junho e a 138/2012 de 14 de Maio viriam depois a regulamentar o alojamento local.
- Em 2014 cria-se um regime jurídico próprio para o alojamento local, com os Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, alterado mais tarde pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de Abril.
- E com esta legislação, milhares de apartamentos e moradias são legalizadas. Tudo com a denominação de Alojamento Local.
- De modo que se denominam como Alojamento Local as casas de hospedagem os motéis, estalagens, hostéis, pensões, alojamentos particulares, e muitos apartamentos turísticos e moradias.

4. Propostas actuais para alterações ao regime jurídico do Alojamento Local

Relativamente às várias propostas apresentadas no Parlamento

- Projeto de Lei n.º 424/XIII, apresentado pelo PS,
 - Projeto de Lei n.º 535/XIII, apresentado pelo CDS/PP,
 - Projeto de Lei n.º 554/XIII, apresentado pelo PCP e, finalmente,
 - Projeto de Lei n.º 653/XIII, apresentado pelo BE.
- Muitas das propostas apresentadas estão exclusivamente relacionadas com os concelhos de Lisboa e Porto (e mesmo aí só umas poucas freguesias), pelo que não faz nenhum sentido

prejudicar todo o país devido a um eventual problema que deve ser discutido e debatido localmente, com os seus autarcas locais.

- Nunca um condomínio deverá poder vetar o direito de um proprietário utilizar a sua habitação como habitação, seja ela para si, para a sua família, amigos ou hóspedes. Problemas de ruído, má vizinhança ou outros, devem ser encarados de acordo com a Lei (Código Civil), nomeadamente quanto aos direitos à qualidade de vida, repouso, sossego e segurança. Mas sem qualquer discriminação de raça ou nacionalidade.
- Se o alojamento local se limitasse apenas às casas partilhadas com turistas, isso representaria o encerramento de mais de 90% dos estabelecimentos registados, levando à falência dezenas de milhares de empresas e famílias, colocando também fora do mercado do alojamento local as moradias e apartamentos de 2.ª habitação.
- Não é de todo viável que os imóveis tenham obrigatoriamente uma autorização de utilização para habitação, dado que milhares têm autorizações para comércio e serviços e muitos outros anteriores a 1951 estão isentos de licenças de utilização.
- Aliás, os imóveis anteriores a 1951 constituem um património inestimável nas nossas vilas e aldeias, nos centros históricos, e a sua adaptação a AL ou comércio local, sem obras que alterem o seu exterior ou estrutura, contribuem decisivamente para a sua preservação e manutenção. Obrigar esses imóveis a requerer uma licença de habitação obrigaria a obras dispendiosas e até descaracterização, e, por conseguinte, ao seu abandono ou destruição.
- A proposta de limitar o AL a 90 dias levaria ao encerramento de milhares de alojamentos locais, com consequências dramáticas para as famílias trabalhadoras.
- A fixação por parte dos municípios de quotas de AL por freguesia constitui uma medida populista, perigosamente incentivadora de discriminação contra os turistas estrangeiros (ou nacionais) que pretendem pernoitar no bairro e nas casas dos legítimos proprietários ou arrendatários, sendo que esta medida levará à disponibilização dessas propriedades no mercado imobiliário, beneficiando a especulação imobiliária. Como todos compreenderão, não é possível obrigar os proprietários que investiram na reabilitação a arrendarem as suas casas a preços baixos de habitação social, pelo que uma medida destas não tem qualquer efeito prático, a não ser beneficiar as freguesias vizinhas, os hotéis e a especulação imobiliária.
- A transformação de uma parte dos estabelecimentos de alojamento local para o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos conduziria ao encerramento imediato destes estabelecimentos e à sua passagem imediata para o mercado imobiliário, aumentando ainda mais a especulação e destruindo a capacidade multiplicadora e o desenvolvimento local proveniente das receitas geradas pelo alojamento local (alojamentos, comércio e serviços).

PETIÇÃO:

Por todas as razões acima referidas, vimos por este meio peticionar que, caso estes projetos de lei sejam discutidos e submetidos a votação na Assembleia da República, sejam tidas em consideração pelos deputados as informações aqui prestadas, tendo especial atenção aos seguintes argumentos:

1. A destruição de muitos milhares de projectos sustentáveis, erguidos e mantidos com sacrifício pessoal, seria uma catástrofe económica para dezenas de milhares de famílias, tanto de zonas urbanas como rurais, com impacto em centenas de milhares de trabalhadores de todas as actividades, directa ou indirectamente relacionados com o alojamento local, tal como comprovado no início desta petição;
2. É necessário alterar o atual regime jurídico do alojamento local, de acordo com os requisitos de cada uma das muitas modalidades, de modo a ajudar cada uma delas a desenvolver a sua actividade com segurança duradoura e harmonia;
3. Separar as várias modalidades diferentes que se confundem no Alojamento Local de acordo com as suas especificidades próprias, mas nunca prejudicando nenhuma delas em detrimento de outra, pois todas elas são importantes para o desenvolvimento local e nacional, e consequente criação de emprego;
4. Dar especial atenção para o mundo rural e regiões de fraca densidade populacional, criando incentivos fiscais a todos que ali desenvolvam actividades de alojamento local;
5. Considerar em sede de IRS as actividades de lazer e turismo em pequenas explorações agrícolas ou florestais de auto-subsistência, como sendo actividades agrícolas, tal como sucede noutros países europeus, como a França;
6. Criar um programa nacional de ajuda ao empreendedorismo de AL, incentivando esta actividade e criando linhas de micro-crédito especiais que fomentem a reabilitação das habitações para quartos de hóspedes ou unidades de AL.
7. Considerar o Alojamento Local como estratégico no desenvolvimento local tanto das zonas urbanas como rurais.
8. Incentivar fiscalmente os cidadãos particulares que gerem um pequeno alojamento local (até um número determinado de quartos/camas) , tomando em consideração que não só investiram as suas poupanças na reabilitação das suas casas, como praticam sem horários nem férias um intensa actividade não remunerada, com limpezas, reparações e hospitalidade de turistas, actividade esta obrigatória dado que o pagamento desses serviços a terceiros, devido à pequena dimensão do alojamento, deixaria de tornar minimamente rentável essa actividade, complemento da subsistência e sustento familiar.
9. Solicitamos que se legisle de modo a proteger a livre iniciativa e combater a cartelização ou monopólios, dando a todos o direito de criar a sua actividade particular ou empresarial, seja ela pequena, média ou grande.
10. Solicitamos, finalmente, que este tema do Alojamento Local não seja objecto de luta político-partidária nem de populismos no nosso Parlamento, mas sim de consenso, e suscite um amplo debate público com abertura de concurso de ideias junto da população em geral, comércio local e outras empresas directa ou indirectamente afectas a esta actividade, de modo a criar bases sólidas para uma nova legislação que vise dinamizar ainda mais todo este sector crucial para a economia e desenvolvimento local.

Assine urgentemente esta petição em: <http://peticaopublica.com/pview.aspx?pi=PT87529>