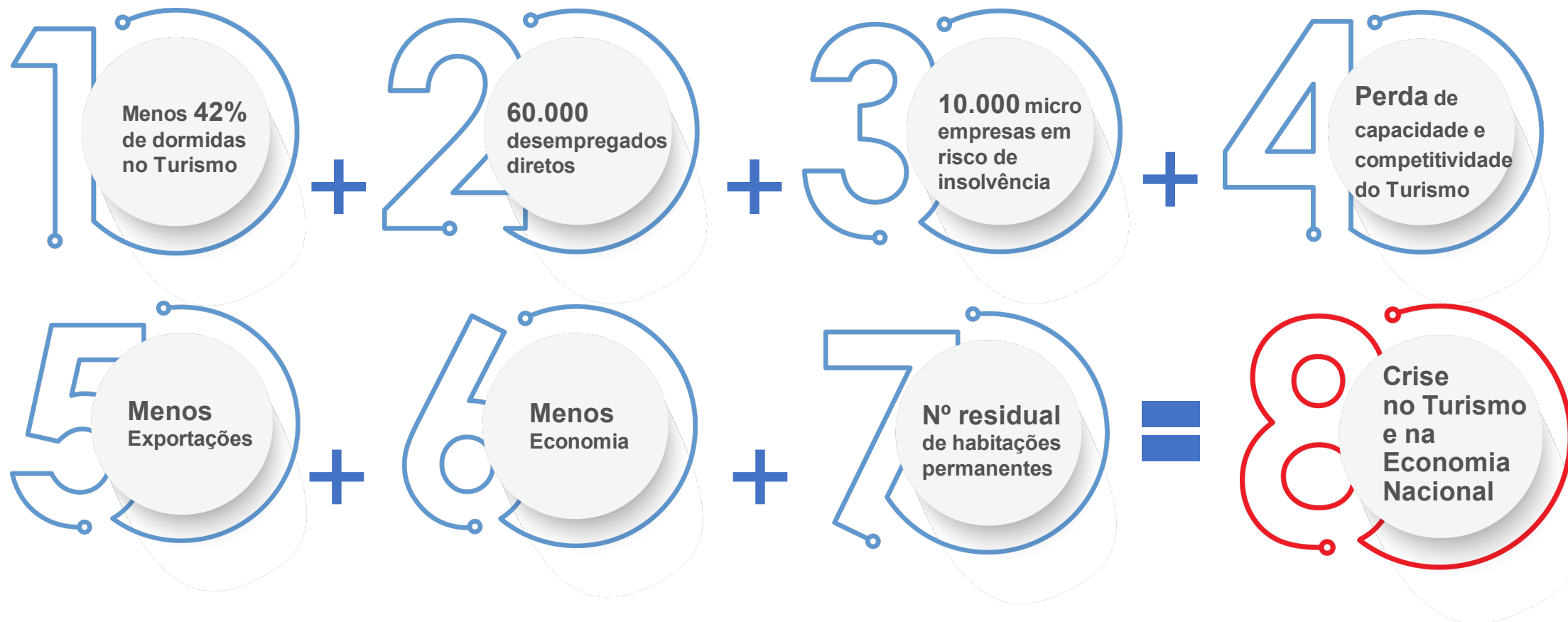


**ALEP**  
Programa  
Mais Habitação  
MAR 23

## No que toca ao alojamento local o **Mais Habitação** apresenta a seguinte equação:





# Há espaço para o alojamento local e habitação conviverem?

# Há espaço para uma convivência sustentável entre Alojamento Local e Habitação ?

Há em Portugal

**1.828.096** casas não utilizadas para habitação permanente

O AL utiliza 6% destas casas que não afetam a habitação

**casas de 2ª habitação**  
(as casas de férias são usadas menos de 30 dias por ano)

1.104.881

**casas vazias**  
(metade não estão se quer a venda ou para arrendar)

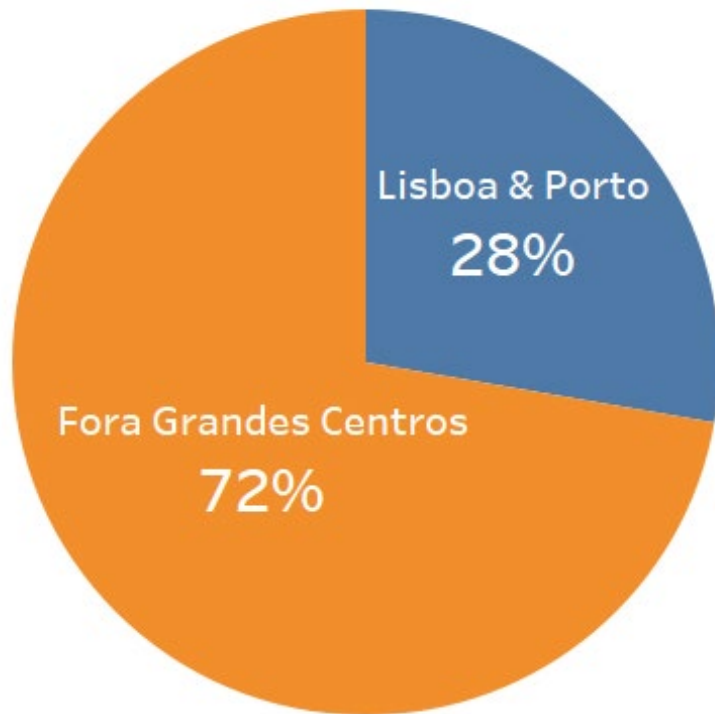
723.215

Menos de 10% das casas de férias  
Estão registadas como alojamento local

**Registos AL**  
(RNAL Março 2023)

110.575

# Há espaço para uma convivência sustentável entre Alojamento Local e Habitação ?



**Peso dos T0 e T1 na oferta de AL em Lisboa e Porto (áreas de 30 a 50 m2)**

Lisboa	45%
Porto	72%

**O Programa Mais Habitação pode matar  
o Alojamento Local, que representa  
42% das dormidas turísticas do país.**

**Mas, só mata em 2030?**

**NÃO. Mata a CURTO e a MÉDIO PRAZO**

## O MAIS HABITAÇÃO MATA O ALOJAMENTO LOCAL ATRAVÉS DAS SEGUINTE MEDIDAS:

- **CURTO PRAZO - DUPLA TRIBUTAÇÃO** – Governo cria uma **Contribuição Extraordinária sobre os estabelecimentos de Alojamento Local (CEAL)** que, para além de a ALEP considerar inconstitucional, apresenta um valor estimado de tal forma abusivo que pode levar ao encerramento, ou até mesmo à falência, de muitos operadores.
- **CURTO PRAZO – PODER DOS CONDOMÍNIOS PARA ENCERRAR AL'S** – Governo dá aos **condomínios poder para encerrar os AL's existentes**, sem necessidade de apresentar qualquer motivo concreto, nem de mediação camarária.
- **MÉDIO PRAZO – FIM DO PRAZO DAS LICENÇAS EM 2030** - que **passarão a ser renováveis de 5 em 5 anos**, mas sem qualquer critério ou garantia de renovação definido.



# 1. CONSEQUÊNCIAS DE CURTO PRAZO



# O Programa Mais Habitação pode matar o Alojamento Local que representa 42% das dormidas turísticas do país

## 1.1 Contribuição Extraordinária sobre os estabelecimentos de Alojamento Local (CEAL)

- É uma espécie de **dupla tributação**, que não só **inviabiliza** a atividade, como pode **levar alguns operadores à falência**.
- A fórmula não distingue os diferentes tipos de Alojamento Local, nem o período de tempo em que estão operacionais (abertos algumas semanas por ano? Abertos o ano inteiro?).
- É **seletiva sem justificativa**, **afeta apenas o alojamento local e distorce a concorrência**. Em Lisboa, nas zonas de pressão, após a suspensão de registo de AL em 2018 foram abertos 50 novos hotéis, a maioria em prédios com perfil habitacional
- A fórmula pretende cobrar **35%** da estimativa de faturação média e não da margem ou lucro. É tão abusiva que o valor, em alguns casos, pode ser superior à faturação, tornando-se mesmo numa forma de coerção fiscal para **forçar o encerramento da atividade**.

**Simulação Contribuição Extraordinária para 2023**  
**coeficiente de pressão urbanística de 0,75 e 1**

**Tipologia e área**

**Estimativa para coeficiente 0,75 a 1**

**T0 ou T1 com 52m<sup>2</sup> (área min RGEU)**

De €2.779 até €3.705 por ano

**T2 ou T3 de 100 m<sup>2</sup>**

De €5.343 até €7.125 por ano

**T4 com 150 m<sup>2</sup>**

De €8.015 até €10.687 por ano

**Vivenda com garagem com 300m<sup>2</sup>**

De €16.030 até €21.374 por ano

**Guesthouse com 9 qtos e 400m<sup>2</sup>**

De €21.374 até €28.494 por ano

**Hostels dimensão maior com 950 m<sup>2</sup>**

De €50.762 até €67.683 por ano

## Exemplos Aplicação Contribuição Extraordinária

- A título de exemplo, um particular titular de AL com uma vivenda de 300 m<sup>2</sup>, na Ericeira (onde já há zona de pressão urbanística), que apenas disponibilize a casa para AL durante 8 semanas por ano e obtenha uma **receita anual de €12.000**, poderia ter que **pagar uma contribuição extraordinária de €16.030 a €21.374**, isto a acrescentar ainda o IRS e todos os custos com comissões, água, luz, gás, internet, limpeza, lavanderia, check-in... Ou seja, poderia obter uma margem de cerca de €6.000 e ter que pagar €21.374 de CEAL mais IRS.
- Esta contribuição abusiva seria aplicada nas zonas de pressão urbanística, a definir pelas Câmaras com critérios que nada têm que ver com o Alojamento Local, já que estão relacionadas com instrumentos urbanísticos (capacidade de agravar o IMI dos devolutos) e de acionar outros instrumentos de gestão urbanística não relacionados com o AL. **Medida faz das Câmaras Municipais o 'carrasco fiscal' do AL.**
- A sua **aplicação** por qualquer autarquia **significa a inviabilização, quase imediata, da atividade do AL** na área referida. Neste momento já existem zonas de pressão urbanística em todo município de Lisboa, Maфра (Ericeira), Matosinhos, Cascais, e até Setúbal e Vendas Novas, onde há fraca presença de AL. Em todas estas zonas o AL estaria condenado.

## Poder dos Condomínio de encerrarem o AL

- **Possibilidade de o condomínio decretar o encerramento da atividade de Alojamento Local** no edifício, por decisão da maioria da permissão do prédio e sem a necessidade de existência de qualquer motivo concreto.
- **Já existe atualmente, a possibilidade de o condomínio pedir o encerramento** de um AL à Câmara Municipal por **distúrbios graves e continuados** (processo de oposição introduzido na lei em 2018). Um processo gratuito e simples mediado pela Câmara, que tem demonstrado resolver os poucos conflitos que são encaminhados às Câmaras Municipais.
- Além destas duas alternativas, continua a ser possível qualquer condómino individualmente entrar em Tribunal para pedir o encerramento de um AL pela via judicial, segundo o Acórdão do Supremo Tribunal.
- O Governo permite assim 3 vias do condomínio encerrar um AL, criando um verdadeiro incentivo a **promoção de um ambiente de grande conflitualidade**, que no geral **já estava resolvido pelo instrumento de oposição** criado em 2018 pelo próprio PS.
- Este **ambiente de quase ‘terrorismo’** cria um **risco permanente de encerramento**, renovado anualmente, que **afeta cerca de 75.000 Alojamentos Locais (70% da oferta)** em Portugal.

**Estas duas medidas criam um risco permanente de encerramento ou inviabilização do negócio a curto prazo, algo que desincentiva qualquer investimento na qualificação ou melhoria da oferta.**



## 2. CONSEQUÊNCIAS DE MÉDIO PRAZO

## Caducidade do Registo

### **Determina 2030 como prazo de validade dos registos existentes sem critérios ou condições de renovação**

- **difficilmente haverá investimento, inovação e sustentabilidade do setor**
- **desaparecerá a estabilidade de emprego e a aposta na qualificação dos colaboradores do AL**
- **em cada ano, o Turismo nacional ficará mais pobre e menos competitivo**
- **à medida que a oferta diminui, seja por proibição do condomínio, pelo tributo extraordinário abusivo ou pela falta de renovação causada pela intransmissibilidade, a capacidade de receber turistas fica comprometida, pelo que compromete também os objetivos e metas do Turismo nacional.**

# Condena o setor a estagnação, sem renovação

## COMO?

- 1. Proibindo de forma cega a entrada de novos registos** em todo país exceto zonas rurais
- 2. Através da imposição da Intransmissibilidade** para todo o país , impedindo que se altere o titular .

Se o titular for uma empresa não pode vender nem 1% do capital caso contrário os registos todos caducam

**Para impor isto , o Governo passa por cima das Câmaras Municipais, retirando as competências de gestão do seu território, e tornando inútil todo o trabalho realizado na elaboração dos Regulamentos.**



## E AINDA

- \* **Juntas de Freguesia** passam a poder fiscalizar e encerrar um alojamento local

- \* **Mudam um coeficiente de vetustez** que faz parte da **fórmula do IMI**

e

indica a idade do imóvel. Todos os AL passam a ter coeficiente 1

= 1 é para casas nova recém construída


= aumento do valor do IMI, mesmo que proprietário não seja o titular

Nota: além disto, as Câmaras Municipais ganharam o poder no OE 2023 de aumentar o IMI do alojamento local em até 100% (OE 2023)

**Sem novos alojamentos  
Sem novos operadores  
Sem investimento pela insegurança criada**

**Vamos ter quase metade  
da oferta de acomodação turística estagnada**

**Portugal vai estar condenado à decadência e  
à perda de competitividade  
no seu principal setor da economia: o Turismo.**



**Porque não pode, nem deve, o  
Governo matar o Alojamento  
Local?**

## PORQUE:

- 1.** O AL é essencial ao desenvolvimento turístico do país. Sem o AL o Turismo nacional perde **42% da capacidade de alojamento e todas as perdas que daí advêm**, quer para o turismo, quer para as exportações e economia nacional.
- 2.** Ao acabar com o setor, o Governo promove o **desemprego direto de pelo menos, 60.000** pessoas, cujo rendimento depende diretamente desta atividade.
- 3.** O Alojamento local dinamizou milhares de pequenos negócios que dele dependem e que desaparecerão com o fim do setor. O Governo fará o dois em um: acaba com o Alojamento Local e com a prosperidade da economia local das cidades.
- 4.** Ao acabar com o alojamento local, o Governo vai perceber que o número de imóveis do setor com perfil para a habitação permanente, é residual.

## VEJAMOS

## 1. O AL é essencial para o desenvolvimento turístico do país. Sem o AL o Turismo nacional perde 42% da capacidade de alojamento e todas as perdas que daí advêm, quer para o turismo, quer para as exportações e economia nacional.

- A realidade do AL não está espelhada nas Estatísticas do Turismo do INE, pois estas **contabilizam apenas Alojamentos Locais com mais de 10 camas, o que representa menos de 20% da oferta.**
- Recentemente o Eurostat fez um acordo para obtenção de dados das plataformas de reserva, o que tornou possível demonstrar que **o AL representa hoje 42% das dormidas turísticas em Portugal.**

Região	INE (+10 camas)	Eurostat	Total corrigido
Portugal	10.200.000	31.064.000	+ 42.000.000

Estatísticas AL : Eurostat + INE (ano 2019): [LINK Eurostat](#)

### O AL representa 42% das dormidas turísticas nacionais

- **Em Lisboa**, de acordo com a taxa turística, o Alojamento Local representava 47% das dormidas em 2019. Na pandemia passou a representar **51% das dormidas da cidade.**
- **No Porto**, segundo os dados da Câmara Municipal de recolha da taxa turística, o Alojamento Local representa **mais de 60% (63%)** das dormidas na cidade.

# 1. O AL é essencial para o desenvolvimento turístico do país. Sem o AL o Turismo nacional perde 42% da capacidade de alojamento e todas as perdas que daí advêm, quer para o turismo, quer para as exportações e economia nacional

## A oferta de Alojamento Local a nível nacional

- Em 31 de dezembro de 2022, estavam registados no Registo Nacional de Turismo (RNAL) **108.523 Alojamentos Locais, o que representa 249.023 quartos** em todo o país.
- Uma parcela dos alojamentos registados estão **inativos**, situação que ocorre principalmente em Lisboa e no Porto, devido à implementação das **áreas de contenção**.
- Em Lisboa e no Porto, segundo estimativas de várias fontes (Confidencial Imobiliária, Airdna, Inside Airbnb) **há mais de 10 mil registos no RNAL que estão inativos** nas plataformas.

## Uma oferta concentrada fora dos grandes centros urbanos de Lisboa e Porto

- A oferta do Alojamento Local sempre foi, e continua a ser, composta maioritariamente por segundas habitações de férias localizadas na zona do litoral, junto às praias, que representam 72% do AL.
- O Algarve ainda é a maior região de oferta de Alojamento Local, com 40.000 registos.
- Lisboa e Porto, apesar de serem o centro dos debates, representam apenas 28% da oferta do AL.

## 2. Ao acabar com o setor o Governo promove o desemprego direto ou acaba com o rendimento de dezenas de milhares de famílias

- O alojamento local democratizou a oferta de acomodação turística. Atualmente, **mais de 55.000 famílias** no país dependem diretamente do Alojamento Local, a maioria a título particular ou como microempresas.
- Há **mais de 10.000 Micro e Pequenas Empresas** dedicadas à gestão/exploração de Alojamento Local que empregam milhares de trabalhadores dedicadas à gestão, trabalho administrativo, limpeza, lavandaria, manutenção e outras tarefas.
- E ainda **cerca de 45.000 Empresários em Nome Individual**, a maioria na faixa etária dos 40 a 60 anos que **difícilmente terá saída no mercado de trabalho.**




**E o que vai o Governo conseguir,  
ao destruir o alojamento local e o  
Turismo?**



#### 4. Ao acabar com o alojamento local o Governo vai perceber que o número de imóveis do setor com perfil para a habitação permanente é residual.

- A maior parte do AL a nível nacional **(72%) está fora dos grandes centros urbanos** e são **casas de férias**. Como tal, nunca irão para habitação permanente ou arrendamento.
- Em Lisboa já ficou comprovado que mesmo sem novos AL's, já que os registos estavam suspensos, os preços das casas e do arrendamento continuaram a subir.
- Nestes mesmos centros urbanos (Lisboa e Porto), uma **parcela significativa pertence a estrangeiros atraídos pelos vários incentivos** criados por este mesmo governo. São segunda habitação, por isso, o arrendamento não é uma alternativa.
- Por fim, a **outra grande parcela** nos centros urbanos é composta por pequenos **proprietários de T0 e T1** (45% em Lisboa e 72% no Porto), com áreas diminutas e várias deficiências como falta de elevador, estacionamento e outras.



**É possível criar regulamentação  
séria que não destrua o  
alojamento local ?**



# O que propõe a ALEP?

# 1. Pacto de sustentabilidade AL e Habitação.

Não permitir o registo de novos alojamentos locais em imóveis que tenham estado afetos ao arrendamento habitacional nos dois anos anteriores.

**Qualquer novo AL, em TODO o país:**

**= não pode ser causa de cessação de contratos de arrendamento**

**= não interfere no mercado de arrendamento**

**= não pode pressionar as rendas habitacionais**

## **2. Alargar competência das Câmaras Municipais.**

Manter a gestão do AL nas Câmaras Municipais e adicionar instrumentos de regulação mais flexíveis e inteligentes do alojamento local.

**Gestão inteligente e não apenas punitiva.**

**= permitir às Câmaras a criação de zonas de sustentabilidade e não apenas de contenção.**

### **3. Limpar os registos inativos / fantasmas.**

Criar mecanismos legais que permitam cancelar registos que não estejam ativos e assim canalizar estas unidades para outros usos habitacionais .

**Introduzir na lei o cancelamento por inatividade e suspensão.**

**= definir na lei o conceito de inatividade baseado num período seguido sem faturação ou através de outros indicadores e permitir o cancelamento dos mesmos.**

**= criar de forma limitada a possibilidade de haver pedidos de suspensão temporária de registos por motivos justificados como obras e outros.**

# **Em resumo**

**Não podemos aceitar medidas que se aplicadas, em parte ou no seu todo, matam o alojamento local**

**Mostrámos que há alternativas e estamos disponíveis para as desenvolver.**

**Cabe agora ao governo dizer se realmente quer encontrar um equilíbrio... ou se prefere matar o setor.**

**Obrigado !**



Alojamento Local  
Em Portugal

Eduardo Miranda  
[www.alep.pt](http://www.alep.pt)  
[direcao@alep.pt](mailto:direcao@alep.pt)  
Tel. 210 999 552