



Alojamento Local
em Portugal

Documento de enquadramento e análise ao pacote legislativo do Governo Programa ‘Mais Habitação’

Data elaboração: Março de 2023

Responsável: Direção

Contato: direcao@alep.pt

www.alep.pt

Documento de enquadramento e análise da ALEP-Associação do Alojamento Local em Portugal ao pacote legislativo do Governo - Programa ‘Mais Habitação’

1. SÍNTESE

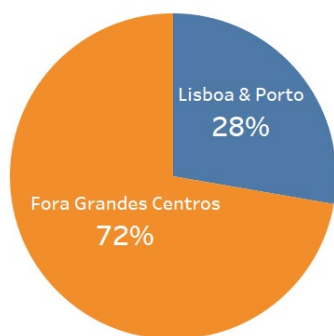
Neste documento, em resposta á Consulta Pública do Programa “Mais Habitação” do Governo, a ALEP procura demonstrar que as medidas para o Alojamento Local previstas no pacote “Mais Habitação” não só não vão trazer ganhos relevantes para a habitação, como vão matar a curto e médio prazo um setor que representa 42% da dormidas turísticas, e em consequência, afetar o principal setor da Economia portuguesa, o Turismo, causando um grave prejuízo para o PIB, para as Exportações e, acima de tudo, para o Emprego.

Finalmente, a ALEP mostra alternativas para um outro caminho de regulamentação que permite uma convivência saudável e equilibrada entre o Alojamento Local e a habitação, demonstrando que esta via de destruição da atividade do AL é completamente errada e desnecessária.

2. O ALOJAMENTO LOCAL NÃO É O RESPONSÁVEL PELA CRISE DA HABITAÇÃO NEM É A SOLUÇÃO

O Alojamento Local surgiu e cresceu no espaço das casas não dedicadas a habitação permanente ou com pouca vocação para o efeito:

- 72% do AL a nível nacional está fora dos grandes centros urbanos de Lisboa e Porto e é constituído, essencialmente, por casas de férias de praia ou campo.



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

Lisboa	45%
Porto	72%

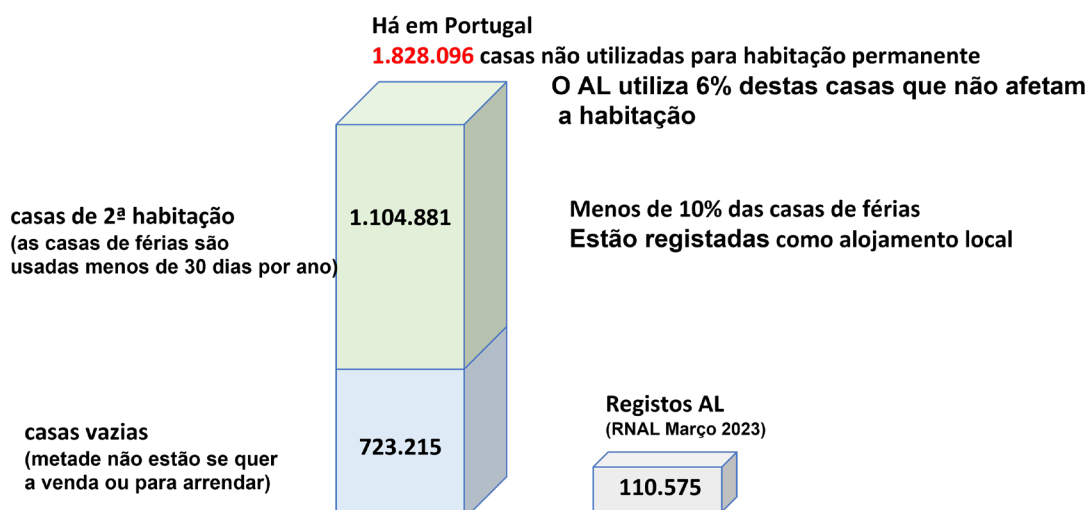
- Mesmo nos grandes centros urbanos, o Alojamento Local é reconhecido por ter reabilitado casas vazias, em grande parte devolutas ou mau estado, alvo de um processo de abandono.
- A maioria destas casas estavam vagas pela sua pouca atratividade para habitação, em especial para famílias, uma vez que apresentavam tipologias muito reduzidas, T0 e T1 com 30 a 50 m2, poucas janelas, sem elevador, com escadas íngremes, ruas sem acesso de carros ou estacionamento.

3. HÁ ESPAÇO PARA O DESENVOLVIMENTO DO ALOJAMENTO LOCAL SEM PRESSIONAR A HABITAÇÃO? SIM

Existem 1.800.000 casas que não são utilizadas para habitação permanente. Destas, 1.100.000 são casas de férias dos portugueses (e estrangeiros). O AL ocupa essencialmente este espaço de casas de férias e casas vazias, representando menos de 10% das casas de férias em Portugal que em geral ficam fechadas 11 meses por ano.

Há espaço para o alojamento crescer sem afetar a habitação? Claro que sim, desde que se crie uma regulamentação inteligente e equilibrada que direcione de forma seletiva o AL para estes segmentos onde não pressionam a habitação.

A ALEP tem alternativas neste sentido que apresenta no final deste documento.



4. AS MEDIDAS DO PACOTE LEGISLATIVO “MAIS HABITAÇÃO” VÃO ‘MATAR’ O ALOJAMENTO LOCAL AGORA E NÃO SÓ EM 2030

O Programa Mais Habitação pode matar o Alojamento Local, setor que representa 42% das dormidas turísticas do país, não só em 2030, mas a curto e a médio prazo:

CURTO PRAZO - DUPLA TRIBUTAÇÃO – O 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 onde for aplicada.

CURTO PRAZO – PODER DOS CONDOMÍNIOS PARA ENCERRAR AL’S – O Governo dá aos condomínios poder para encerrar os AL’s existentes, sem necessidade de apresentar qualquer motivo concreto, nem de mediação camarária, mantendo ainda a possibilidade de um único condómino ir a Tribunal e encerrar um AL.

MÉDIO PRAZO – FIM DO PRAZO DAS LICENÇAS EM 2030 – As licenças supostamente passarão a ser renováveis de 5 em 5 anos, mas sem qualquer critério ou garantia de renovação definido.

CONSEQUÊNCIAS DE CURTO PRAZO

4.1 Contribuição Extraordinária sobre os estabelecimentos de Alojamento Local (CEAL)

- É uma espécie de dupla tributação, que acumula com o imposto sobre o rendimento.
- Parte de um pressuposto de compensação para uma externalidade de pressão sobre a habitação sem fundamento na maioria dos casos. Se uma casa que sempre foi de férias causa externalidades, então todas as segundas habitações também deveriam pagar. Um titular que recuperou um imóvel devoluto ou vazio há décadas deve pagar uma compensação?
- Cria um ambiente de concorrência desleal, já que se aplica ao AL, mas deixa a hotelaria de fora. Em Lisboa, por exemplo, desde a suspensão do AL em 2018, nas zonas de maior concentração turística abriram 50 hotéis, a maioria em prédios que tinham uso habitacional ou tinham perfil para uso habitacional, ou seja, deveriam também pagar a CEAL.
- A fórmula não distingue os diferentes tipos de Alojamento Local, nem o período de tempo em que estão abertos, sendo que o valor é igual quer esteja aberto algumas semanas por ano ou o ano inteiro.
- A fórmula é abusiva. Exige 35% da estimativa de faturação média e não da margem ou lucro. É tão excessiva que, em alguns casos, pode ser superior ao valor da própria faturação.
- Em alguns casos, o valor é tão desproporcional, tão superior á margem ou mesmo á faturação, que pode levar o operador a um grande prejuízo, ou até mesmo á falência.

Tipologia e área	Estimativa para coeficiente 0,75 a1
T0 ou T1 com 52m2 (área min RGEU)	De €2.779 até €3.705 por ano
T2 ou T3 de 100m2	De €5.343 até €7.125 por ano
T4 com 150 m2	De €8.015 até €10.687 por ano
Vivenda com garagem com 300m2	De €16.030 até €21.374 por ano
Guesthouse com 9 qtos e 400m2	De €21.374 até €28.494 por ano
Hostels média dimensão com 950 m2	De €50.762 até €67.683 por ano

Nota metodológica: as estimativas baseiam-se no valor para 2013 a ser calculado segundo o texto de lei da seguinte forma: valor médio de faturação (revpar) anualizado segundo INE 2019: $29 * 365 = 10.585$. Dividido pela área mínima de um T1 (52m2) = $203 (10.585/52)$. Multiplicado pelo coeficiente de pressão urbanística. Para esta simulação utilizou-se um coeficiente de 0,75 e 1 já que as zonas de pressão urbanística têm como um dos critérios para serem criadas ter elevados índices de crescimento das rendas. Este valor é multiplicado por área do apartamento. Finalmente, é aplicada a taxa de 35%.

- A título de exemplo, um particular titular de AL com uma vivenda de 300 m², 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 de pagar €21.374 de CEAL mais IRS.
- Esta contribuição abusiva seria aplicada nas zonas de pressão urbanística, a definir pelas Câmaras Municipais com critérios que nada têm a ver com o Alojamento Local, já que a criação destas áreas está relacionada com instrumentos de gestão do município (agravar o IMI dos devolutos, direito de preferência) e com o AL. Esta 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, Mafra (Ericeira), Matosinhos, Cascais, e até Setúbal e Vendas Novas, onde há fraca presença de AL. Em todas estas zonas o AL estaria condenado.

A CEAL além de injustificada e criadora de desigualdade concorrencial, é abusiva e levaria os operadores ao encerramento. Por esta razão deve ser abolida.

4.2 Possibilidade alargada do condomínio encerrar um AL

O Governo mata o AL através da possibilidade do condomínio decidir o encerramento da atividade de Alojamento Local sem nenhum motivo concreto, o que cria uma constante instabilidade em quase 75.000 Alojamentos Locais (70% do setor).

- A proposta do Governo contempla a possibilidade do 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.
- Isto, apesar de já existir, atualmente, a possibilidade de o condomínio pedir o encerramento de um AL por distúrbios graves e continuados (processo de oposição introduzido na lei em 2018). Um processo gratuito e simples 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 de Justiça.
- No fundo, o Governo incentiva um ambiente de grande conflitualidade entre condomínio e Alojamento Local, com 3 vias para encerrar o AL em edifícios habitacionais.

- Este ambiente cria um risco permanente de encerramento, renovado anualmente, que afeta cerca de 75.000 Alojamentos Locais (70% da oferta) em Portugal.
- Cria ainda uma grande instabilidade para a imagem de Portugal como destino turístico. Todos os anos, milhares de Turistas com reservas feitas e pagas, poderão ficar sem acomodação a seguir ao período das Assembleias de Condóminos, o que gera insegurança e uma péssima imagem do país.

A lei já possui um mecanismo de conciliação que já tem provas dadas, a oposição. Deve-se investir na melhoria deste procedimento e eliminar as medidas que criam conflitualidade.

CONSEQUÊNCIAS DE MÉDIO PRAZO

4.3 Prazo de validade dos registos existentes até 2030

O Governo mata o AL através da imposição de um prazo de validade aos registos existentes, que passam todos a caducar em 2030 sem garantia de continuidade ou critérios e condições de renovação.

- O pacote “Mais Habitação” define 2030 como data limite da validade dos registos existentes, sem dar nenhuma garantia de revalidação ou definir critérios de revalidação

Uma renovação sujeita apenas à prova de atividade efetiva e nova vistoria para avaliação do cumprimento dos requisitos é aceitável, mas caducidade, sem critérios ou condições, não.

CONSEQUÊNCIAS NA PERDA DE COMPETITIVIDADE E ESTAGNAÇÃO

4.4 Proibição cega de novos registos em todo o país

Ficam proibidos novos registos em todo o país até 2030, exceto em zonas rurais (não definido).

- A proibição é cega, independentemente de a zona em causa ter o não fenómenos de pressão habitacional.
- Independente da opinião e interesse da Câmara em promover o Turismo através do AL.
- Independentemente de o registo ser feito em casas de férias ou vagas/devolutas que não estavam afetadas à habitação.

Resultado: até 2030, um setor que representa quase metade (42%) da acomodação turística não terá praticamente novos conceitos, novos alojamentos ou novos concorrentes.

4.5 Intransmissibilidade dos registos em todo o país

Titulares de AL, sejam eles particulares ou empresariais, ficam proibidos de transmitir o seu registo a terceiros por qualquer meio (exceto por herança).

- Além de não serem permitidos novos alojamentos, os operadores estão condenados a serem sempre os mesmos até 2030.
- A restrição vai ao ponto de não permitir que um titular de AL que desenvolva a atividade através de uma empresa não possa vender nem 1% das quotas. Se o fizer, todos registos de AL em nome da empresa caducam.
- Reproduzem o erro da intransmissibilidade das zonas de contenção para todo o país, fórmula essa que já demonstrou, em Lisboa, que só prejudica a Habitação e cria inúmeras injustiças, algumas verificadas na pandemia, que impedem de resolver:
 - Situações de divórcio em que acordam na partilha ceder ao outro a titularidade da atividade do AL ou dividir entre ambos.
 - Situações de doença grave que impedem de transferir para um familiar ou terceiro a titularidade da operação do AL
 - Situações de incompatibilidade entre sócios que ficam impedidos de seguir caminhos diferentes ou chegar a um acordo.
 - Situações em que o registo está em nome de uma entidade gestora e não do proprietário, colocando o proprietário numa situação de dependência total que pode inclusive gerar abusos.

Em Lisboa já foi demonstrado que a intransmissibilidade aumenta a pressão habitacional

- Em Lisboa, antes da intransmissibilidade, uma parcela importante das aquisições de imóveis por estrangeiros era feita a outros proprietários que tinham Alojamento Local.
- Isto fazia com que o AL absorvesse parte da pressão que estes compradores com grande poder de compra causam no mercado habitacional, já que adquirem imóveis afetos ao AL.
- Com a intransmissibilidade deixou de haver interesse na compra destes imóveis, já que o registo caduca e não é possível fazer outro.
- O resultado é que toda a procura por parte de compradores estrangeiros direcionou-se para o mercado habitacional tradicional ou de novos. O aumento da procura nos novos permitiu aos promotores canalizarem os seus novos projetos por quase toda a cidade para o mercado de luxo.

Resultado: falta de renovação, não só pela via de novos alojamentos, como pela impossibilidade de haver novos operadores.

A intransmissibilidade já não faz sentido e ainda cria mais pressão sobre a habitação, pelo que deveria ser revista inclusive nas áreas de contenção.

OUTRAS CONSEQUÊNCIAS DESTA MEDIDA

4.6 Câmaras Municipais perdem controlo sobre a gestão do seu território

O Governo decidiu passar por cima das Câmaras Municipais, retirando as competências de gestão do seu território, com graves consequências:

- Tiram as competências das Câmaras Municipais em matéria de gestão do AL no seu território, tornando inúteis os Regulamentos das áreas de Contenção, que perdem eficácia, mas, segundo a proposta, mantêm-se na lei sem efeitos práticos.
- Câmaras Municipais como Lisboa, Mafra e Porto, que investiram anos em estudos e procura de Regulamentos equilibrado, veem o seu trabalho ignorado sem nenhuma consulta prévia.
- Câmaras Municipais que até contavam com o AL para ajudar na reabilitação de centros históricos ou mesmo aldeias e vilas em estado de abandono, perdem esta capacidade sem nenhuma justificação.

Tirar competências às Câmaras Municipais e dar às Juntas de Freguesia poderes iguais aos das Câmaras em matérias de fiscalização é um grande erro, tendo em conta a falta de meios e recursos da quase totalidade das Juntas para assuntos desta natureza. As Juntas podem ter um papel de apoio, sinalizando às Câmaras e a ASAE de situações de incumprimento graves que passariam a ter prioridade nos atos de fiscalização destas entidades.

4.7 Agravamento do IMI sem qualquer justificação

- Além de ter introduzido no Orçamento de Estado 2023 a possibilidade dos municípios agravarem o IMI de imóveis registados como Alojamento Local em até 100%, o Governo adiciona nesta medida outro agravamento.
- Altera um coeficiente técnico de cálculo do IMI (coeficiente vetustez) que indica a antiguidade do imóvel e vem dizer que se o imóvel estiver registado como AL, este coeficiente será sempre 1, o que significa dizer que todos os imóveis são considerados como se fossem novos, recém-construídos, mesmo que estejam em zonas históricas e tenham mais de 100 anos.

CONSEQUÊNCIAS PARA O TURISMO

Com o constante receio de encerramento pelos condomínios, pela aplicação da CEAL, pelo prazo de 2030, não há estabilidade e perspetiva para atividade. Sem perspetiva e estabilidade de continuidade:

- dificilmente haverá investimento na qualificação ou em inovação.
- dificilmente haverá investimento em sustentabilidade, que exige tempo de retorno longo.
- dificilmente haverá empregos estáveis, uma vez que a atividade está sempre em risco de fechar.
- Sem estabilidade nos colaboradores, dificilmente haverá investimento em qualificação.

Sem abertura de novos estabelecimentos e sem a possibilidade de alterar os operadores:

- quase metade da oferta turística deixará de ter renovação e estará condenada á estagnação.
- em cada ano, o Turismo nacional ficará mais pobre e menos competitivo

Portugal quer liderar o Turismo sustentável, mas estará condenado á decadência. Sem renovação, sem investimento em qualificação, em quase metade da oferta de acomodação turística até 2030, Portugal está condenado à decadência e à perda de competitividade no seu principal setor da economia: o Turismo.

É possível substituir a atual oferta do AL por oferta hoteleira?

- não é viável, ou teria um custo social e económico muito alto, podendo levar décadas. Equivale a construir praticamente o mesmo número de hotéis que surgiram nos últimos 50 anos.
- Em Lisboa e Porto significaria mais do que dobrar a oferta de hotéis e construir algo como 300 hotéis. Na prática os efeitos seriam arrasadores, em especial para a habitação, pois significaria que quase todos os prédios disponíveis teriam de ser convertidos em hotéis.
- Além disto, não substitui o papel do AL, que trouxe uma grande diversificação da acomodação. Muitos turistas, em especial famílias, escolheriam outro destino devido á falta de oferta adaptada ao seu perfil. Um bom exemplo são os encontros de famílias e amigos.

5. PORQUE NÃO PODE, NEM DEVE, O GOVERNO MATAR O ALOJAMENTO LOCAL?

5.1 O AL representa 42% das dormidas e é essencial para o desenvolvimento turístico do país.

- 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 em tomo de 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](#)

Em Lisboa, no Porto e noutros destinos estratégicos, o AL já é responsável por mais de metade das dormidas

- 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 e do INE + Eurostat, o Alojamento Local representa mais de 60% (63%) das dormidas na cidade.
- Nos destinos nacionais marcados pela natureza, autenticidade, surf, interior, que são a essência da Estratégia Nacional do Turismo 2027, o Alojamento Local, pela sua natureza, representa a maior parte da oferta turística.

5.2 A oferta de camas do AL já é superior á da hotelaria e traz uma diversidade que não pode ser substituída pelos alojamentos tradicionais.

- 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.
- O AL trouxe variedade de oferta turística com apartamentos, moradias, guesthouses, hostels, quartos na casa do proprietário.
- Esta diversidade foi em grande parte responsável pelo sucesso do Turismo nacional nos últimos anos.
- Muitos dos prémios internacionais obtidos pelo país e por destinos estratégicos como Lisboa e Porto devem muito ao Alojamento Local, basta lembrar que 63% das dormidas no Porto e quase 50% em Lisboa são feitas em AL.

5.3 O AL trouxe uma democratização da acomodação turística que distribuiu as receitas geradas por quase 55.000 micro operadores.

- O Alojamento local dinamizou milhares de pequenos negócios que dele dependem e que desaparecerão com o fim do setor. O Governo fará dois em um: acaba com o Alojamento Local e com a prosperidade da economia local das cidades.

5.4 Ao acabar com o setor, o Governo promove o desemprego direto de pelo menos, 60.000 pessoas, cujo rendimento depende diretamente desta atividade.

- 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 por sua vez emprega milhares de trabalhadores dedicadas à gestão, trabalho administrativo, limpeza, lavandaria, manutenção e outras tarefas.
- Há cerca de 45.000 Empresários em Nome Individual, a maioria na faixa etária dos 40 a 60 anos que dificilmente terão outra saída no mercado de trabalho se forem obrigados a deixar o AL.

5.5 Acabar com o Alojamento Local é acabar com a Economia Local.

- O Turismo representa, segundo as Contas Satélites (2019), cerca de 15% do PIB.
- A grande fatia deste efeito do Turismo na Economia vem das despesas dos turistas.
- O Alojamento Local representa 42% das dormidas turísticas, ou seja, uma parcela muito importante deste consumo vem dos turistas do Alojamento Local.
- O crescimento do Turismo foi o motor da Economia e da recuperação da pandemia e o Alojamento Local foi o motor do crescimento do Turismo.
- Sem a oferta do Alojamento Local era impossível obter os crescimentos que o Turismo conseguiu.

Sem o AL o Turismo nacional perde um setor que representa 42% das dormidas e todas as perdas que daí advêm, quer para o turismo, quer para as exportações e economia nacional.

6. ACABAR COM O AL TRAZ UM GANHO RESIDUAL DE CASAS PARA A HABITAÇÃO (A CUSTO DE UM ENORME PREJUÍZO DA ECONOMIA E EMPREGO).

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.
- Nos centros urbanos (Lisboa e Porto), uma parcela significativa pertence a estrangeiros atraídos pelos vários incentivos criados por este mesmo Governo. Estes também compraram o imóvel como uma segunda habitação da qual fazem uso, ou precisam mesmo como residência principal, por isso o arrendamento não é uma alternativa.
- A outra grande parcela nos centros urbanos é composta por pequenos proprietários de T0 e T1 (50% ou mais no Porto e Lisboa), com áreas diminutas e várias deficiências por estarem nas zonas históricas, tais como a falta de elevador, a impossibilidade de acesso de carro à rua, a falta de estacionamento e a falta de infraestruturas como escolas e creches.
- 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.
- O estudo da Fundação Francisco Manuel dos Santos sobre o impacto do Alojamento Local no centro de Lisboa, ao contrário do que se tem dito, mostra que o AL só teve um papel secundário no aumento das rendas e ainda só na zona de maior concentração de AL do país. O estudo concentrou-se apenas na zona da Baixa de Lisboa e arredores e mostra que depois da suspensão de novos AL o preço da renda continuou a subir, tanto nas zonas suspensas como nas outras, sendo que nas zonas suspensas o aumento foi 9% inferior. Ou seja, 91% do aumento estava relacionado com outros fatores e não com o AL.

Além disto, uma parcela importante dos registos de AL em Lisboa e Porto, em especial em Lisboa, estão inativos ou são registos fantasmas (nunca tiveram atividade).

- Uma parcela dos alojamentos registados está inativa, situação que ocorre principalmente em Lisboa e no Porto, devido à corrida aos registos aquando do anúncio das suspensões.
- Como exemplo recente, o Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local realizado pela Câmara Municipal de Lisboa (Dezembro de 2022) dava conta que apenas 36% dos registos de Alojamento Local de casa inteira estavam ativos.
- Num universo de 18.202 apartamentos e moradias do AL em Lisboa, a Confidencial Imobiliária contabiliza 7.230 ativos. Já os vereadores do Partido Socialista em Lisboa, num comunicado, contestam o valor e dizem ter fontes que indicam 9.860 registos ativos.
- Mesmo utilizando este valor de ALs ativos dos vereadores do Partido Socialista, significa que em Lisboa há 8.300 registos de AL inativos.
- Um fenómeno semelhante acontece no Porto, mas em menor intensidade.
- Qualquer regulamentação séria deveria começar por criar mecanismos para a limpeza da base de dados e promover a migração para outros usos habitacionais destes imóveis registados, mas inativos ou fantasmas.

7. O QUE PROPÕE A ALEP?

A ALEP apresenta 3 propostas que pretendem demonstrar que há alternativas para uma regulamentação equilibrada e que não passa por medidas que destroem o setor.

Este é apenas um sinal de que é possível um caminho diferente. A ALEP tem propostas específicas para colocar em prática cada medida, desde que haja abertura do Governo em abrir um canal de diálogo que permita rever as atuais medidas desastrosas propostas para encontrar outras que cumpram objetivos similares sem destruir o setor.

I) UM PACTO DE SUSTENTABILIDADE AL E HABITAÇÃO

É notório que o elo mais fraco da habitação são os inquilinos. Por outro lado, já se demonstrou que o AL tem espaço para se desenvolver sem colidir com a habitação. Assim, como prova do compromisso e esforço do setor em criar um caminho sustentável para o AL, propomos:

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**

II) ALARGAR AS COMPETÊNCIAS 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.

= adicionar instrumentos à lei que permitam às Câmaras a criação de zonas de sustentabilidade que permitam uma gestão antecipada do crescimento do Alojamento Local, direcionando o setor para prioridades como a sustentabilidade ambiental e social e não apenas com instrumentos proibitivos e punitivos como as áreas de contenção.

III) LIMPAR OS REGISTOS INATIVOS / FANTASMAS

As zonas de maior concentração de AL na verdade mostram rácios fictícios devido ao elevado número de registos inativos/fantasmas que não atuam no Alojamento Local turístico, nem estão no mercado habitacional, por isso, a prioridade deve ser a criação de mecanismos legais que permitam cancelar registos inativos e libertar 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.