



**COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO**

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Relatório

Índice

1. Constituição e objeto

2. Breve enquadramento legislativo

3. Audições realizadas e contributos remetidos

4. Posições das forças políticas representadas na Assembleia da República

5. Anexos



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

1. Constituição e objeto

O Grupo de Trabalho sobre a temática do Alojamento Local ([GT AL](#))¹ foi criado na sequência de deliberação de 10 de janeiro de 2018 da Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização Poder Local e Habitação ("Comissão"), tendo por objeto a nova apreciação dos seguintes projetos de lei (P/L), cujo quadro comparativo se junta como [Anexo I](#) e projetos de resolução (P/R):

- [P/L 524/XIII/3.ª \(PS\)](#) - Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, clarificando o regime de autorização de exploração de estabelecimentos de alojamento local
- [P/L 535/XIII \(CDS-PP\)](#) - Altera o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto (regime jurídico de exploração dos estabelecimentos de alojamento local) clarificando que qualquer oposição do condomínio à exploração de estabelecimentos de alojamento local deve constar do título constitutivo da propriedade horizontal, do regulamento de condomínio nesse título eventualmente contido ou em regulamento de condomínio ou deliberação da assembleia de condóminos aprovados sem oposição e desde que devidamente registados
- [P/L 574/XIII \(PCP\)](#) - Terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local
- [P/L 653/XIII/3.ª \(BE\)](#) - Altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de março)
- [P/L 723/XIII/3.ª \(PAN\)](#) - Determina que por cada três imóveis em regime de arrendamento local o proprietário deve assegurar que o quarto imóvel seja destinado a arrendamento de longa duração
- [P/R 902/XIII \(CDS-PP\)](#) - Recomenda ao Governo que proteja os prestadores ocasionais de serviços de alojamento local de eventuais agravamentos no regime jurídico do alojamento local
- [P/R 1218/XIII \(PAN\)](#) - Recomenda ao Governo que promova a realização de estudo sobre a capacidade de carga turística em determinadas cidades e que fomente a actividade turísticas em zonas com menor densidade populacional

Os projetos de lei identificados, conjuntamente com os projetos de resolução, baixaram à Comissão para nova apreciação na generalidade, sem votação, em 5 de janeiro de 2018, por um prazo inicial de 60 dias que, na sequência de solicitação da Comissão nesse sentido, foi prorrogado até ao final da corrente sessão legislativa, conforme ofício que se junta como [Anexo II](#).

¹ Coordenado pela Senhora Deputada Berta Cabral (PSD) e composto pelos Senhores Deputados António Topa (PSD), Luís Vilhena (PS), João Torres (PS), Pedro Soares (BE), Álvaro Castelo Branco (CDS/PP), Paula Santos (PCP), Heloísa Apolónia (PEV) e André Silva (PAN).



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Após ter procedido à definição da metodologia dos trabalhos, o GT AL levou a cabo um conjunto de audições, na sequência das propostas dos diversos Grupos Parlamentares e das audiências solicitadas pelos interessados, cujos registos vídeo se encontram disponíveis para [consulta](#) no *site* do canal parlamento. Junta-se, como **Anexo III**, listagem total de audições / audiências aprovadas e respetivos *links* vídeo.

2. Breve enquadramento legislativo: alojamento local e temas conexos

A) Constituição da República Portuguesa

Pelo seu especial relevo para a matéria em apreciação, retome-se o estabelecido pela Constituição da República Portuguesa no n.º 1 do artigo 61.º (Iniciativa privada, cooperativa e autogestionária), n.ºs 1 e 2 do artigo 62.º (direito de propriedade privada) e no artigo 65.º (Habitação e urbanismo):

“Artigo 61.º

Iniciativa privada, cooperativa e autogestionária

1. A iniciativa económica privada exerce-se livremente nos quadros definidos pela Constituição e pela lei e tendo em conta o interesse geral.
(...)”

“Artigo 62.º

Direito de propriedade privada

1. A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.
2. A requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efetuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização.

“Artigo 65.º

Habitação e urbanismo

1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.
2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:
 - a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
 - b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;
 - c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;
 - d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.
3. O Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

4. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística.

5. É garantida a participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território."

B) Diretiva Serviços

A Diretiva 2006/123/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de Dezembro de 2006, relativa aos serviços no mercado interno ("*Diretiva Serviços*") tem por objetivo a eliminação dos entraves ao comércio de serviços na União Europeia, estabelecendo, de acordo com o disposto no seu artigo 1.º, disposições gerais que facilitam o exercício da liberdade de estabelecimento dos prestadores de serviços e a livre circulação dos serviços, mantendo simultaneamente um elevado nível de qualidade dos serviços, sendo aplicável aos serviços fornecidos pelos prestadores estabelecidos num Estado-Membro.

Através da presente diretiva, os Estados Membros assumem, designadamente, proceder, sempre que necessário, à simplificação dos procedimentos e formalidades aplicáveis ao acesso e exercício a/de uma atividade de serviços, assegurar que os procedimentos aplicáveis correm eletronicamente através dos balcões únicos, através dos quais é facultado um conjunto de informações.

Adicionalmente, é estabelecido pelos Estados Membros que "*os regimes de autorização devem basear-se em critérios que obstem a que as autoridades competentes exerçam o seu poder de apreciação de forma arbitrária*", devendo tais critérios ser: "a) Não discriminatórios; b) Justificados por uma razão imperiosa de interesse geral; c) Proporcionados em relação a esse objetivo de interesse geral; d) Claros e inequívocos; e) Objetivos; f) Previamente publicados; g) Transparentes e acessíveis". São, ainda, estabelecidos conjuntos de requisitos proibidos ou sujeitos a avaliação.

Nos termos do artigo 11.º, "*a autorização concedida ao prestador não deve ter uma duração limitada, exceto quando: a) For objeto de renovação automática ou estiver apenas sujeita ao cumprimento permanente dos requisitos; b) O número de autorizações disponíveis for limitado por uma razão imperiosa de interesse geral; c) A duração limitada puder ser justificada por uma razão imperiosa de interesse geral.*"

C) Regime Jurídico do alojamento local

A figura do alojamento local foi criada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, para regular a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para se qualificarem como empreendimentos turísticos.

Tal realidade veio a ser regulamentada através da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, entretanto alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, que estabeleceu os requisitos mínimos a



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

observar pelos estabelecimentos de alojamento local, bem como o procedimento para registo destes estabelecimentos junto das câmaras municipais.

A dinâmica do mercado da procura e da oferta fez surgir e proliferar um conjunto de novas realidades de alojamento que determinaram, pela sua importância turística, e pela evidente relevância fiscal, uma atualização do quadro normativo aplicável ao alojamento local. Surgiu, assim, o [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), em vigor desde 27 de novembro de 2014, que tem subjacente o reconhecimento da relevância turística do alojamento local, figura que merece neste diploma, e pela primeira vez no ordenamento nacional, um tratamento jurídico autónomo. A necessidade de densificar o regime dos «hostel», levou à primeira alteração do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, pelo [Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril](#), o qual veio, do mesmo passo, clarificar determinados aspetos do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

O registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado mediante mera comunicação prévia, obrigatória e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente e realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico previsto no artigo 6.º do [Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho](#), com as alterações introduzidas pelo [Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro](#).

D) Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos

A par do regime jurídico *supra* referido, importa ter presente o disposto no [Decreto-Lei n.º 39/2008](#), de 7 de março, que aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, alterado e republicado pelo [Decreto-Lei n.º 80/2017](#), de 30 de junho ("RJET"). Através deste regime, na sua mais recente alteração, são estabelecidos os procedimentos aplicáveis à instalação de empreendimentos turísticos, em função das respetivas tipologias².

E) Propriedade Horizontal e Condomínio

Refira-se ainda que é o [Código Civil](#) que regula a relação entre os condóminos de prédio constituído em propriedade horizontal, através dos artigos 1414.º e seguintes.

Aí se estabelece, designadamente, que o título constitutivo da propriedade horizontal serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias frações, por forma a que fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fração, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio. Acresce que o título constitutivo pode, ainda, conter, designadamente, a menção do fim a que se destina cada fração ou parte comum e o regulamento do condomínio, disciplinando o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns,

² As instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos, não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos (AL) são expressamente excluídas do âmbito de aplicação do RJET, nos termos do disposto na alínea b) do artigo 2.º.



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

quer das frações autónomas. Nota-se, neste ponto, que o título constitutivo pode ser alterado com o acordo de todos os condóminos (n.º 1 do artigo 1419.º).

O artigo 1422.º, que determina as limitações ao exercício dos direitos, dispõe:

"1. Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às frações que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.

2. É especialmente vedado aos condóminos:

a) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício;

b) Destinar a sua fração a usos ofensivos dos bons costumes;

c) Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada;

d) Praticar quaisquer atos ou atividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição.

3 - Sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fração autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio".

Acrescente-se, ainda, no que se refere aos encargos de conservação e fruição que, de acordo com o disposto no artigo 1424.º, *"salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas frações"*. Porém, estabelece o n.º 2, *"as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação"*.

E) Regime Geral do Ruído

O Regulamento Geral do Ruído ("RGR") foi aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro](#), retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 14 de março e alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto, estabelecendo o regime de prevenção e controlo da poluição sonora, visando a salvaguarda da saúde humana e o bem-estar das populações, sendo igualmente aplicável ao ruído de vizinhança, que define como *"o ruído associado ao uso habitacional e às atividades que lhe são inerentes, produzido diretamente por alguém ou por intermédio de outrem, por coisa à sua guarda ou animal colocado sob a sua responsabilidade, que, pela sua duração, repetição ou intensidade, seja suscetível de afetar a saúde pública ou a tranquilidade da vizinhança"*.

Relativamente ao mencionado "ruído de vizinhança", refira-se que o artigo 24.º do RGR determina que *"as autoridades policiais podem ordenar ao produtor de ruído de vizinhança, produzido entre as 23 e as 7 horas, a adoção das medidas adequadas para fazer cessar imediatamente a incomodidade e fixar ao produtor de ruído de vizinhança produzido entre as 7 e as 23 horas um prazo para fazer cessar a incomodidade."*



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

3. Contributos

Retomam-se *infra*, alguns dos aspetos frisados nas diversas audições promovidas pelo GT AL, os quais não reproduzem as intervenções levadas a cabo (as quais poderão ser consultadas na íntegra nos seus registos áudio conforme anteriormente se referiu), antes correspondem a um relato sucinto das que foram consideradas as principais ideias partilhadas pelos diversos intervenientes.

Juntam-se, ainda, os contributos remetidos pelas entidades que o entenderam fazer, nos locais correspondentes às respetivas audições, bem como os contributos remetidos pelas entidades cujas audições não se revelaram possíveis:

(i) Associação Portuguesa de Hotelaria, Restauração e Turismo - APHORT



APHORT.pdf

20.02.2018

- Prof. João Queirós - Faculdade de Letras da Universidade do Porto

- Prof. Jorge Malheiros - Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa

Prof. João Queirós, Faculdade de Letras da Universidade do Porto e Centro Politécnico do Porto

Considera que as propostas de alteração legislativa em apreciação são propostas informadas, integrando dados relevantes nas respetivas exposições de motivos e salienta a urgência em abordar estas matérias, referindo o percurso acelerado dos efeitos do AL nas cidades portuguesas e salientando o fenómeno do AL em Lisboa ultrapassa outras cidades da mesma dimensão ou até de dimensão superior.

Acrescenta que:

- A concentração do AL favorece a mudança do contexto urbano e social, designadamente ao desafetar alojamento de arrendamento permanente para outros fins, contribuindo para um aumento tendencial do valor médio das rendas, de proprietários não residentes e de fixação de agregados com rendimentos mais elevados;
- Ainda que o princípio inerente ao AL seja o da economia cooperativa, a abordagem maioritária é comercial;
- A intensificação do fenómeno do AL e a diminuição de alojamento para habitação permanente contribuem para um aumento das rendas e ainda do preço médio da estadia;
- Relativamente à regulação do mercado e introdução de limitações e sanções, salienta a resistência e litigância dos agentes e a dificuldade de implementação de medidas por parte das entidades fiscalizadoras.



**COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO**

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Em resposta às questões suscitadas pelos Grupos Parlamentares, citou um [estudo](#)³ da Airbnb para a cidade de Los Angeles, nos termos do qual se refere que a exploração de AL por 83 dias seria, em média, suficiente para desincentivar o alojamento permanente. Salienta, porém, que tal limitação tem suscitado dúvidas, designadamente, no que se refere ao risco que pode acarretar no aumento dos preços. Realçou que, por tal motivo, poucas cidades introduziram limitação equivalente.

Abordou, ainda, os conceitos de economia colaborativa e finalidade comercial, tendo referido que, no caso da cidade de Nova Iorque, com o objetivo de impor o arrendamento verdadeiramente colaborativo, se inviabiliza o arrendamento por menos de 30 dias caso o titular não seja residente no imóvel (sublinhando, porém, que tal exigência é passível de ser contornada). Considerou que, efetivamente, a realidade de AL em economia colaborativa é uma realidade minoritária em Portugal, mas mencionou que também é minoritária a realidade dos especuladores, sendo que, maioritariamente, cada agente dispõe de uma habitação permanente e um AL.

Referiu-se ao caso de Barcelona, onde se encontra em discussão um plano alargado de regulação do turismo que, entre outras coisas, pretenderá limitar o conjunto de casas ou camas por área da cidade. Notou, assim, a existência de exemplos de avanços que, porém, também se traduzem em litigância e resistência e são ainda experiências muito embrionárias.

Considerou que os resultados apurados até à data ainda não são conclusivos: em cidades norte americanas sentiu-se uma pequena redução das inscrições de AL nas plataformas mas isso não tem gerado impacto imediato no número de habitações afetas a arrendamento.

Prof. Jorge Malheiros, Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa

Começando por destacar os impactos positivos do AL nas cidades, frisando que contribui para a sua reabilitação, crescimento económico e criação de emprego (que, designadamente, quando relacionado com a reabilitação urbana é emprego qualificado), salientou que nos últimos anos o fenómeno tem crescido de forma pouco controlada, o que gerou externalidades negativas:

- Gerou-se uma transição dos benefícios económicos essencialmente para quem está fora das cidades, considerando que o AL é, atualmente, e na sua maioria, gerido por pessoas com múltiplos estabelecimentos ou por empresas especializadas;
- Verifica-se um efeito associado à expulsão de alguns cidadãos (designados como população tradicional) das áreas centrais, não podendo analisar-se este fenómeno de forma isolada relativamente aos demais fenómenos que se registam, designadamente no que se refere à reabilitação para venda no mercado, ou para arrendamento a preços mais elevados;
- Ao nível da convivência em edifícios em propriedade horizontal registam-se, ainda, efeitos nefastos que afetam os residentes permanentes atendendo à transição sistemática de utilizadores de AL.

³ Airbnb vs Rent: City of Los Angeles, August 30, 2016 "New Findings Show The Impact That Even A Low "Cap" On Homesharing Days Has On Los Angeles Neighborhoods And Affordable Housing".



**COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO**

XIII Legislatura – 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Considerando que as realidades de Lisboa e Porto são diferentes das demais realidades do país, a componente municipal da regulação deste fenómeno revela-se essencial, sendo de referir, porém, a falta de estudo mais aprofundado sobre o assunto para que a regulação pudesse ser mais informada.

Em resposta às questões suscitadas pelos Grupos Parlamentares, esclareceu considerar que, efetivamente há diversas realidades no país, sendo que as cidades de Lisboa e Porto concentram mais de 80 por cento dos fenómenos de AL. Considera, assim, que as realidades locais exigem alguma margem de regulação.

Relativamente às questões de condomínio, considera que as assembleias de condóminos poderão regular algumas realidades, não sendo, porém, certo, que tal seja suficiente para fazer face aos problemas evidenciados, sugerindo a possibilidade de se assegurar alguma articulação entre as assembleias de condóminos e as assembleias de freguesia, promovendo uma regulação a um nível micro.

No que se refere às questões conceptuais e à classificação da realidade AL, considera que se trata de uma atividade económica complementar e que deve ser distinguida de uma atividade económica mais *pura*. Sublinha o ocorrido na cidade de Nova Iorque no sentido de tentar refletir esta questão, julgando útil que se equacione devidamente o melhor modo de fazer esta distinção, que considera pertinente.

Exemplificando com alguns casos concretos, partilha o caso de Barcelona, com contingentação ou definição de quotas, relativamente ao qual sublinha não se registarem ainda conclusões sobre os respetivos resultados, Berlim e Nova Iorque, entendendo que os mesmos deveriam ser avaliados.

Por fim, partilha algumas dúvidas acerca da quantificação (15% / 90 dias) das limitações propostas, uma vez que, do ponto de vista local, a diferença pode ser evidente, devendo as percentagens ser melhor sustentadas e porventura deixar margem para definição pelos intervenientes locais.

06.03.2018

- Prof.ª Fernanda Paula Oliveira, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra
- Prof.ª Hélia Pereira Gonçalves - ISCTE - responsável do estudo impacto do alojamento local na AML
- Prof. Luis Mendes - Centro de Estudos Geográficos (CEG) da Universidade de Lisboa (ULisboa)
- Prof. Sidónio Pardal - Universidade Técnica de Lisboa

Prof.ª Fernanda Paula Oliveira, Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

Referindo-se à recente publicação "Alojamento local e uso de fração autónoma"⁴, que aborda as perspetivas publicista e civil do AL, começou por frisar que os estabelecimentos de AL se instalam em edifícios, dispondo de autorizações municipais emitidas para usos genéricos e que os planos de

⁴ "Alojamento local e uso de fração autónoma", Fernanda Paula Oliveira, Dulce Lopes, Sandra Passinhas, Almedina 2018.



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

ordenamento do território classificam o solo urbano ou rural, determinando os correspondentes usos dominantes. Na sua exposição salienta o seguinte:

- Numa perspetiva publicista, nota-se que tanto os instrumentos de gestão territorial (Planos Diretores Municipais, Planos de Urbanização e Planos de Pormenor), que classificam os usos dominantes, como os títulos constitutivos da propriedade horizontal⁵ (que devem respeitar as licenças emitidas e os planos aplicáveis), como prisma a regulação das atividades económicas, têm seguido uma lógica de mistura de usos;
- Tendo presentes as definições de “empreendimento turístico” e de “serviços de alojamento”, deve concluir-se que o AL não integra o conceito de habitação mas de atividade económica de prestação de serviços⁶. Ora, em matéria de atividades económicas, a legislação europeia tem evoluído numa lógica de simplificação de procedimentos, tendo, aliás, eliminado o controlo prévio relativamente a determinadas atividades, com a inerente maior responsabilização dos agentes. Foi esta a lógica assumida pelo legislador no regime jurídico do AL. Note-se, em concreto no que se refere à questão do uso, que o regime jurídico aplicável apenas estabelece que o imóvel tem de dispor de título de utilização, não especificando o correspondente uso, não se impondo por isso, a respetiva alteração aquando da afetação a AL;
- Já no que se refere a uma abordagem privatista, que está evidentemente relacionada com a abordagem publicista, poderão colocar-se questões inerentes ao regime da propriedade horizontal, uma vez que, como se referiu, nesse campo o uso permitido pode (e frequentemente tem) ter um tratamento mais restritivo; Nessa sede, são estabelecidas medidas de proteção dos condóminos, que dispõem de mecanismos para poderem opor-se a determinados usos da fração;

É sugerida alguma contenção (i) para se evitar alterações da legislação nacional atendendo à realidade de apenas algumas cidades (ii) porquanto a regulação e a realidade são muito recentes, merecendo por isso ponderação prévia. No âmbito da interpretação e aplicação da lei regista-se alguma divergência relativamente ao tema dos usos, tendendo os tribunais para considerar que restauração é uso industrial. A este respeito, é frisada a solução que foi encontrada no âmbito da atividade industrial, que em determinados casos não carece de licenciamento, ainda que se sujeite ao cumprimento das regras aplicáveis. Atualmente, nota, em matéria de direito administrativo, as autarquias estão a perder centralidade em face de um cada vez mais reforçado princípio da autorresponsabilidade dos particulares. Relativamente à questão das localidades, deverão, efetivamente, ser os municípios a intervir, mas já dispõem de mecanismos que lhes permitem regular essas matérias controlando e delimitando os usos (através dos Planos Diretores Municipais e do seu poder de regulamentar em geral).

⁵ Não obstante, o n.º 2 do art. 1418.º do Código Civil estabelece que o título constitutivo pode conter a menção do fim a que se destina cada fração ou parte comum, e ainda, através do regulamento do condomínio, disciplinar o uso, fruição e conservação das partes comuns e das frações autónomas. Com efeito, no título constitutivo da propriedade horizontal podem e são frequentemente delimitados de forma mais restritiva os usos de cada fração.

⁶ É, porém, realçado que podem ser atribuídos outros contornos ao designado uso habitacional, como sucede, por exemplo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa, onde esse conceito abrange a atividade de alojamento local. Na verdade, nos termos do disposto no art. 4.º do [Regulamento](#) que constitui o elemento normativo da primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Lisboa, publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 168, de 30 de agosto de 2012, o «Uso habitacional» compreende “as áreas afetas à residência unifamiliar e coletiva, incluindo instalações residenciais especiais (estabelecimentos de alojamento local e residências destinadas a estudantes ou a idosos, que, em função da dimensão da área e dos serviços prestados, manifestem especial compatibilidade com o uso habitacional)”.



**COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO**

XIII Legislatura – 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Prof.ª Hélia Gonçalves Pereira, coordenadora do Marketing FutureCast Lab do ISCTE-IUL, responsável pelo estudo [“O impacto económico do Alojamento Local na Área Metropolitana de Lisboa 2016-2020”](#), promovido pela AHRESP – Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal

Referindo-se aos estudos promovidos pela AHRESP⁷, cuja independência salientou, partilhou dados que considera evidenciarem, entre outros aspetos, que o AL contribui para PIB nacional em 97,4 milhões de euros, dos quais 51,4 milhões de euros correspondem a rendimentos do trabalho, salientando uma visão muito positiva e otimista sobre o papel q o AL assume na economia.

Mencionou, ainda, que se regista uma alteração do perfil do turista, referindo-se a um perfil de maior sofisticação, a par de uma alteração clara do perfil do empresário, atualmente mais qualificado. As próprias unidades de AL estão a acompanhar estas alterações, considerando os dados dos estudos, que revelam que mais de metade dos inquiridos reabilitaram as suas instalações que estavam devolutas.

Foram, ainda salientadas as mais-valias deste setor, designadamente para as cidades, lembrando que, sem o crescimento do AL, seria impossível que Portugal tivesse capacidade para acolher 2 milhões de turistas em 2017.

Por fim, e no que se refere à relação entre AL e habitação, notou que o facto de o AL estar instalado em 59% de imóveis anteriormente devolutos indicia que não procedeu ao desvio dos imóveis afetos a habitação.



Apresentação Prof
Hélia Pereira.pdf

Prof. Luís Mendes, do Centro de Estudos Geográficos (CEG) da Universidade de Lisboa

Realçando a necessidade de articulação dos vários setores da economia e das políticas para o turismo urbano, referiu-se às capacidades de carga turística, constatando que um uso excessivo de determinados recursos deve levar ao estabelecimento de limites. Neste contexto, menciona a capacidade de carga social na sua dupla vertente: em primeiro lugar, menciona o risco de perda de autenticidade, sublinhando que os turistas optam por alojamento em zonas históricas autênticas, o que deve suscitar questões acerca da própria sustentabilidade do Al; em segundo lugar, menciona a própria capacidade dos residentes e as tensões geradas. Assim, deve ser estimada a capacidade de afetação a AL tendo-se presente a sua relação com outras questões como o abastecimento de água, a planificação de habitação acessível, etc. É fundamental que haja um estímulo para análise que permita o controlo e a regulação para satisfação dos próprios habitantes e turistas, sugere

⁷ Veja-se, ainda, o estudo [“Valorização e Qualificação do Alojamento Local nas Regiões Norte, Centro e Alentejo OS IMÓVEIS”](#), de março de 2018 (Programa Quality), AHRESP e [“O impacto económico do Alojamento Local na Área Metropolitana de Lisboa 2016-2020”](#), promovido pela AHRESP – Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal.



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

indicadores como o índice de população turística. Em suma, considera fundamental a realização de um estudo que viabilize uma tomada de decisão mais informada.

Relativamente ao fenómeno da *gentrificação* pelo turismo, considera que tal corresponde à soma de um conjunto de decisões individuais racionais que, em massa, destroem o nosso centro histórico. Por esse motivo, deve ser encontrada uma solução concertada envolvendo diversos setores, designadamente o da habitação.

Entende que o município deve dispor da faculdade de decidir sobre as limitações das instalações de AL, condicionando as dinâmicas sociais nos centros históricos das cidades, e que os instrumentos devem prever usos mistos do solo, designadamente através de um sistema de quotas (por exemplo, repartindo 1/3 para comércio, 1/3 para serviços e 1/3 para habitação), assegurando um *mix* funcional essencial para garantir que não são descaracterizados os bairros.

Conclui referindo que se impõe a revisão do regime jurídico do AL, no sentido de aprofundar a regulação deste fenómeno como sucede noutras cidades (Nova Iorque, Berlim, Barcelona, etc.) e que considera que a crise habitacional atual está relacionada com a questão do AL, devendo ser reforçadas as normas que distinguem as iniciativas de natureza familiar e de economia de partilha daquelas que correspondem a uma atividade económica, por forma a não se subverter o conceito de AL.

Prof. Sidónio Pardal, da Universidade Técnica de Lisboa

Alertando para o excesso de regulação e a asfixia que pode provocar, refere que as regras tácitas são as mais interessantes e mais saudáveis, entendendo que a legislação em vigor é adequada, tal como é adequada a aproximação dos conceitos de habitação e AL, uma vez que são, efetivamente, realidades muito próximas.

Relativamente à questão do conflito entre cargas turísticas e habitação permanente, referiu considerar que a regulação do mercado imobiliário deve ser resolvida por uma oferta pública, devendo o Estado promover habitação para todos os segmentos da procura. Exemplificando com casos que considera positivos, mencionou as zonas de Alvalade, da Expo e do Restelo, concluindo que deve haver intervenção pública na urbanização, fundamentalmente, e também no mercado de arrendamento. Entende que a administração central deve promover iniciativas no sentido de assegurar, a um preço justo, espaços para habitação, escritórios, comércio, etc. Refere ainda que tenderia a deixar que o ajustamento espontâneo funcionasse, partilhando que temos excedente impressionante de edificação (800 000 casas vazias) e que o AL é insignificante face a esta realidade.

Com efeito, considera que legislar nestas matérias carece de cautela porquanto, sendo uma realidade muito importante para as populações, a verdade é que são números pouco significativos à escala do Estado. Refere, porém, existir, na nossa legislação, uma vertente emocional que deveria ser corrigida, aconselhando cautela no sentido de se procurar dar um enquadramento correto, evitando as fraudes, os maus comportamentos, realçando que se registam mais casos de problemas de vizinhança do que "*maus turistas*". Acrescenta que deve haver sensibilização para a necessidade de lógica na legislação, partilhando alguns exemplos de irracionalidades, designadamente em



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

determinados conceitos utilizados no âmbito do planeamento do território (a utilização, como sinónimos, dos conceitos de "uso", "função" ou de conceitos dificilmente interpretados como "categorias funcionais", etc.).

Termina a sua intervenção sensibilizando para a necessidade de não se complicar ou criar custos de contexto descabidos que venham a problematizar este setor do desenvolvimento local que está a ser uma frente de trabalho, conforto e segurança de muitas famílias ou empresários.

13.03.2018

- Prof. João Seixas - Faculdade Ciências Sociais e Humanas - Universidade Nova de Lisboa
- Prof. Vítor Neves - Universidade Nova de Lisboa - "[Estudo Alojamento Local - Qual o Fenómeno?](#)"

Prof. João Seixas, da Universidade Nova de Lisboa

Referindo-se aos dados sobre a cidade de Lisboa, mencionou que os cálculos a tal respeito demonstram que os números são similares aos de Barcelona, evidenciando, quanto ao AL, rentabilidades substancialmente superiores às do arrendamento. Destaca que de entre os cerca de 11.000 AL existentes em Lisboa, mais de 80 % são apartamentos integrais, sublinhando que o AL se tornou uma escolha preponderante de investimento imobiliário. Destacando as menos valias como a redução da capacidade de regeneração urbana, a subida de preços e grande falta de *stock* para o mercado de arrendamento, sublinhou os impactos de tais menos valias, que importará equilibrar. Acrescentou referências a fenómenos de redução da densidade populacional (que, em Lisboa, corresponde a 1/3 da registada em Barcelona) e as inerentes consequências, designadamente a um nível económico, mas também sobre o próprio turismo. Considera primordial a inclusão da ótica do turismo no governo dos territórios e passar para as autarquias as capacidades de gerir territórios que são diferentes por natureza.

Manifestando o seu agrado por verificar que, nesta sede, se compreende não estar em causa uma questão meramente turística, frisou que entende que o AL não é um fenómeno localizado, embora tenha pressões localizadas. O AL será uma parte importante do próprio futuro do *stock* habitacional, sendo evidente que tal terá influências profundas se não for regulado, nomeadamente ao nível do mercado habitacional, embora este não seja o único campo afetado. Não crê que se esteja a demarcar uma bolha imobiliária e também não considera que ocorra um fenómeno de risco de o turismo se afastar dos locais que se vão tornando exclusivamente turísticos.

Relativamente às propostas legislativas que se encontram em apreciação, destaca a necessidade de maior clarificação dos conceitos, que permitirá, inclusive, uma melhor fiscalização, designadamente no que se refere ao uso. Denota ainda a necessidade de conjugação entre as questões quantitativas e qualitativas, referindo, ainda, que as distinções não devem ser demasiado rígidas, designadamente por existirem situações híbridas, como as dos estudantes de Erasmus ou os *City Users*.

Documentação de Suporte remetida:



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura – 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL



Barcelona
160921_informe_imp170128-DOSSIER-AC



Barcelona



turismo_2020_barce
lona_0.pdf

Prof. Vítor Neves, da Universidade Nova de Lisboa

Lembrando que na legislação de 2014 o legislador anunciou o propósito fundamental de tratar diferenciadamente o q fosse diferente, sublinhou, quanto às iniciativas em apreciação:

- Uma evidente conveniência na reavaliação do Regime Jurídico do AL tendo em conta a evolução do fenómeno nos últimos anos, afirmando, porém, que a mesma poderá até levar à conclusão de que o regime vigente é adequado.
- Considera que todas as iniciativas legislativas enfrentam a questão entre a relação entre o AL e as unidades de AL introduzidas em edifícios em propriedade horizontal. De um ponto de vista jurídico, considera que este é um dos pontos mais difíceis mas também mais relevantes. Entende ser necessário conciliar a proteção do proprietário que explora um AL com a posição dos demais condóminos. Considerando o regime atual, entende que instalar um AL em determinada fração corresponde a afetar a fração a outro fim, salientando que o Código Civil estabelece um regime muito restritivo a esse respeito⁸. Considera que deveria questionar-se se assim deveria ser.
- Julga que as questões das despesas, seguros, riscos especiais e responsabilidade do operador de AL quanto aos utilizadores, são questões muito relevantes no âmbito da propriedade horizontal e que deveriam ser exploradas, realçando que alguns dos projetos de lei se centram na necessidade ou desnecessidade de consentimento quanto à instalação de AL quando poderiam abordar estas questões como formas de mitigação;
- Referindo que o regime de 2014 é omissivo quanto à possibilidade de controlar a instalação de AL, julga que, face ao contexto atual, valeria a pena refletir sobre estes requisitos;
- Refere, ainda, que alguns projetos se centram na fixação de limites quantitativos mas que a questão fundamental, segundo entende, deveria ser a dos limites qualitativos, atendendo à especificidade das regiões, por ex. Manifestando o seu acordo quando ao facto de o AL traduzir fenómenos diferenciados que implicariam respostas diferentes, revela julgar que a grande dificuldade se encontra nesta distinção. Neste contexto, afirma que talvez não seja a lei a nível nacional que deva desenhar essas especificidades, sendo que atribuiria tal competência aos municípios, sujeitando-os à obtenção de parecer do Instituto de Turismo de Portugal.
- Relativamente ao licenciamento, evidencia que o regime atual assenta numa ficção, prevendo um mecanismo de registo, julgando que a questão está em saber se deverão ser introduzidos limites materiais relevantes que justifiquem um licenciamento. Na sua opinião, sim, embora sem que se descurem as duas grandes vantagens atuais: desburocratização e formalização da economia.

⁸ O Código Civil estabelece limitações ao uso dos direitos por parte dos condóminos, vedando, em especial, que à fração seja dado uso diverso do fim a que é destinada ou praticar quaisquer atos ou atividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por deliberação da assembleia de condóminos sem oposição (alíneas c) e d) do n.º 2 do art. 1422.º)



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL



Alojamento Local
Em PT_Nova Lx.pdf

20.03.2018

- Associação Nacional de Proprietários
- Associação Lisbonense de Proprietários (ALP)
- Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL)
- Associação de Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal (AICNP)
- Associação Portuguesa de Habitação Municipal (APHM)
- Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP)

Associação Nacional de Proprietários

O AL deve ser regulado, prosseguindo-se um equilíbrio. Considera que o problema que se coloca se prende com a instalação de AL em edifícios com uma maioria de utilização para habitação, referindo-se, nesses casos, aos incómodos, desassossego, e queixas que, não obstante terem vindo a diminuir, eram muito focadas nestes problemas de convivência.

Realça que, caso não se legisle para abordar tais questões, a conflitualidade começará a acentuar-se. Realça ainda, através de um exemplo, uma nova perspetiva de problematização, que se prende com a perda de valor de uma fração rodeada de frações destinadas a AL.

Associação Lisbonense de Proprietários (ALP)

Após salientar os benefícios que o fenómeno do AL trouxe e ainda as suas externalidades negativas, referiu entender que a afetação do arrendamento habitacional não se decorre desse fenómeno, antes das recentes alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovadas por este parlamento.

Relativamente às iniciativas legislativas em apreciação, partilhou os seguintes comentários:

- Não acompanha o P JL 524/XIII/3.ª (PS) - Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, clarificando o regime de autorização de exploração de estabelecimentos de alojamento local, uma vez que considera que os condóminos intervêm relativamente às partes comuns e não relativamente às frações da propriedade exclusiva do seu proprietário;
- Relativamente ao P JL 535/XIII (CDS-PP) - Altera o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto (regime jurídico de exploração dos estabelecimentos de alojamento local) clarificando que qualquer oposição do condomínio à exploração de estabelecimentos de alojamento local deve constar do título constitutivo da propriedade horizontal, do regulamento de condomínio nesse título eventualmente contido ou em regulamento de condomínio ou deliberação da assembleia de condóminos aprovados sem oposição e desde que devidamente registados, menciona que o mesmo nada altera em relação ao regime vigente, motivo pelo qual não oferece comentários;



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura – 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

- Relativamente ao P JL 574/XIII (PCP) - Terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, considera que de tal regime decorrerá o fim do AL, e, no que se refere à previsão de quotas, entende que tal limitação não terá por efeito “salvar” o arrendamento;
- Em comentário ao P JL 653/XIII/3.ª (BE) – Altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de março), refere, designadamente, considerar não ter justificação e conter contradições;
- Quanto ao P JL 723/XIII/3.ª (PAN) - Determina que por cada três imóveis em regime de arrendamento local o proprietário deve assegurar que o quarto imóvel seja destinado a arrendamento de longa duração, questiona acerca dos conceitos de imóvel e arrendamento de longa duração e refere que deveria ser equacionado o fim da tributação das mais-valias para quem adquire um imóvel que se destina a AL e o passa a afetar a arrendamento.

Complementa o exposto referindo que o AL aumentou o valor dos imóveis e que, quanto aos usos, deve ter-se presente que as queixas de vizinhança permanecem nos casos em que apenas parte das frações é afeta a AL. Revela, ainda, uma preocupação com o facto de o AL também ser operado por inquilinos, que são livres de alojar no imóvel arrendado, até 3 hóspedes. Neste contexto, julga que, estando em curso a presente reflexão, importará ter presente este dado, uma vez que nesse caso a assembleia de condóminos não poderá proibir a afetação a AL.

Refere-se, por fim, à Lei do Ruído - que entende ser passível de solucionar um conjunto de questões, realçando a incapacidade de as forças policiais intervirem de imediato perante queixa de ruído noturno – e à questão territorial – realçando que se registam, até, diferenças relevantes entre as câmaras e as freguesias.



ALP.tif

Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL)

Referindo-se como crítica do regime vigente, salienta que, na sua perspetiva, o AL não deve ir além de 50% dos prédios. A Associação considera que AL não é habitação mas turismo, logo a administração do condomínio tem, de facto, de poder pronunciar-se a respeito da sua exploração.

Manifestam acompanhar o conjunto de iniciativas legislativas em apreciação, se aprovadas com integração de algumas das sugestões da AI, revelando o seu acordo a respeito da penalização quanto aos prédios devolutos, questão que considera dever ser equacionada.

Acrescenta que seria importante dispor de dados que permitam aferir se a maioria dos prédios que integram AL se encontram em propriedade horizontal e que a questão deveria ser analisada mais na perspetiva da perda que se denota no mercado de arrendamento, sendo a questão dos condomínios uma questão marginal.



**COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO**

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Associação Portuguesa de Habitação Municipal (APHM)

Como ponto prévio, foi referido que, sendo a associação constituída por 27 municípios associados, e não obstante ter sido procurado um entendimento comum, as questões têm impactes diferentes em cada município. Não obstante considerar que a análise do regime jurídico do AL não pode ser desgarrada de outras questões que contribuem para a escassez de fogos, como seja o regime de arrendamento urbano ou o estatuto fiscal de residentes não permanentes, refere ter a seguinte posição comum a tal respeito:

O AL e o turismo são importantes para o desenvolvimento económico das cidades mas têm um impacte na escassez dos fogos (devolutos ou em reabilitação mas também no que se refere à não renovação de contratos de arrendamento).

Considerando que os municípios devem ter competências e instrumentos para gerir o AL, refere também a problemática de, frequentemente, as pessoas que efetivamente habitam o prédio não serem ouvidos, por terem o estatuto de inquilinos e, conseqüentemente, não terem assento nas assembleias de condóminos.

Entende que o AL não é habitação mas uma atividade económica, sujeita por isso a regras específicas e frisa que há vários tipos de atividade e que deve ser protegida aquela que corresponde a um aproveitamento de parte da habitação quando o uso habitacional se mantém no imóvel. Realça, nesta linha, que o AL de pequeno investimento como forma de sustentação de famílias não é equiparável ao AL que corresponde à atividade de grupos económicos.

Termina evidenciando que não se trata de estar contra ou a favor do AL, simplesmente de fazer face a esta situação de desequilíbrio, focando-se no direito à habitação, quer quanto ao acesso quer quanto à manutenção. Saúda o facto de as iniciativas legislativas munirem os municípios de mecanismos que possam fazer face às respetivas especificidades e salienta que deve clarificar-se, seja através da presente revisão, seja através da lei de bases da habitação (o que considera mais pertinente), que o AL não é habitação.

Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP)

Realça que num caso de sucesso como o do AL, não deverão tomar-se medidas de alteração do enquadramento legal, considerando que, colocados na balança os aspetos negativos e positivos, o resultado é claramente positivo, não devendo, devido à situação de 2 ou 3 freguesias de Lisboa e 1 ou 2 freguesias do Porto afetar-se todas as freguesias do país.

Relativamente à proposta de atribuir aos condomínios a decisão sobre a (in)viabilidade do AL, considera que isso afetarà fatalmente o mercado. Adicionalmente, lembra que mais de metade dos fogos destinados a AL se encontrava devoluta, pelo que não poderá afirmar-se que, maioritariamente, o AL esteja a desviar imóveis da afetação a arrendamento habitacional.

Atendendo ao exposto, entende que se trata de um assunto sensível e que nenhuma das propostas logra alcançar os objetivos que pretendem, que é a promoção do mercado de arrendamento,



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

realçando, aliás que permitir à assembleia de condóminos que limite o AL corresponde a permitir a constituição de um ónus sobre o imóvel, com as inerentes consequências ao nível do registo do valor do imóvel. Sugere, ao invés, uma ponderação acerca do estatuto fiscal do arrendamento normal ou, eventualmente, um acréscimo das contribuições para o condomínio como consequência da utilização como AL face ao desgaste acrescido das partes comuns.



APEMIP.tif

20.03.18

Associação do Património e da População de Alfama (APPA)

Associação Renovar a Mouraria (ARM)

Associação de Moradores do Bairro Alto (AMBA)

Movimento "Morar em Lisboa"

Coletivo Vizinhos do Areeiro

Como nota prévia, foi referido que as entidades presentes integram o Movimento "Morar em Lisboa", que transmitiu uma posição comum e procedeu à entrega de um documento.



Morar em Lisboa.tif

Associação do Património e da População de Alfama (APPA)

A Associação realça a questão dos condomínios uma vez que, em Alfama, a maioria dos prédios não dispõe de condomínio, chamando a atenção para o facto de cada local ter a sua especificidade. Refere, ainda, não estar de acordo com a limitação anual de 90 dias, considerando que em Alfama se regista que muitos dos rendimentos necessários para a subsistência da população são obtidos através da afetação de parte do imóvel a AL.

Associação Renovar a Mouraria (ARM)

Refere que a situação no centro histórico de Lisboa é dramática, assistindo-se diariamente à saída de pessoas por causa da especulação imobiliária. Considera fundamental distinguir atividade turística de AL, na sua essência, numa lógica de economia circular, e ainda o arrendamento para fins turísticos. Realça, ainda, que a par da regulação será necessário um reforço da fiscalização e que é fundamental que os municípios tenham poderes nesta matéria.

Por fim, refere que o processo de gentrificação em Lisboa não corresponde ao processo natural pelo qual todas as cidades passam, não tendo sequer havido condições para operar o processo de repovoação do centro como por exemplo acontece na cidade de Paris (em que se registam jovens a viver no centro e famílias a optarem pela periferia).



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura – 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Associação de Moradores do Bairro Alto (AMBA)

Identificou as grandes questões que se prendem com temas de ruído, consumo de álcool na via pública, higiene e salubridade urbana e situações de mobilidade e estacionamento, segurança física e de proteção civil e ainda os problemas de despovoamento, descaracterização dos bairros e exclusão social.

Realça que a promoção da habitação é função do estado e não dos proprietários e refere que tarda rever a legislação, importando tratar o fenómeno do AL como atividade económica e não como habitação, distinguindo, também o arrendamento local turístico do alojamento de partes de casa e quartos, que sempre existiu e muitas vezes é um complemento de rendimentos importante. Relativamente às limitações previstas em termos temporais ou de número de alojamentos, evidencia não assumir uma posição clara mas entender como importante que se mantenha a atividade como sustentável

Acrescenta que o fenómeno em Lisboa ocorre de forma mais acelerada quando comparado com outras cidades, o que não permite grandes adaptações e reforça a necessidade de fiscalizar (mesmo no que se refere a outros fenómenos, como o tema do ruído) e apela para que se encontre um o equilíbrio equacionando-se AL em conjunto com áreas de habitação.



AMBA.doc

Movimento “Morar em Lisboa”

Referindo-se à génese do conceito de alojamento local, no âmbito do regime de 2008, referiu considerar que o conceito foi desvirtuado com a alteração legislativa entretanto aprovada, desde logo por não ter consagrado como pressuposto a necessidade de alteração do uso.

Defende que deverá competir ao município a regulação dos usos na cidade e que os prédios devolutos deverão ter um tratamento agravado do ponto de vista fiscal. Adicionalmente, foram apontadas algumas questões sobre a necessidade de amenizar os conflitos de vizinhança, a *turistificação* e a *gentrificação*, tendo sido sugerido o alargamento das políticas de habitação existentes com apoios reais para o arrendamento num centro alargado.

Tendo sido salientados os aspetos positivos do AL, foi destacado que a cidade de Lisboa e, nesta, alguns locais em particular, é urgente corrigir determinadas situações, importando relacionar a questão do AL às alterações ao regime do arrendamento. Alerta para a questão da apropriação da cidade pelo turismo e da perda de autenticidade dos centros históricos, fenómeno que não é exclusivo em Portugal. Lembrou, assim, que noutras cidades, o fenómeno já foi proibido, noutras foi condicionado, exemplificando com as cidades de Berlim, Barcelona, Londres, Ibiza ou Nova Iorque.

Coletivo Vizinhos do Areeiro



**COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO**

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Salientou que na localidade do Areeiro, à exceção de um caso, não se registam conversões de prédios devolutos em AL. Por outro lado, mencionou que o fenómeno não se restringe às Juntas de Freguesia das zonas históricas, antes tendo alcançado as zonas periféricas da cidade, mencionando os diversos “anéis de impacte”.

De seguida, mencionou as medidas mais consensuais entre o coletivo da associação: (i) AL profissional e pequeno AL devem ser encaradas como realidades diferentes, (ii) o AL deverá pressupor alteração de uso, (iii) deverá ser atendido o sub-registo massivo do AL e a questão da falta de inspeção, devendo as Câmaras Municipais dispor de meios que lhes permitam fiscalizar adequadamente e avaliar o que é, ou não, considerado AL, (iv) o Imposto Municipal sobre Imóveis deverá ser claramente mais favorável para os arrendamentos superiores a um ano, (v) a contribuição dos detentores de AL perante o condomínio deve ser reforçada, e (vi) deverá ser criada uma taxa turística nacional cujo destino compense os custos do turismo.

22.03.18

Associação Habita

Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII)

Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios (APEGAC)

Associação Habita

Alegando que a defesa do turismo é em si um motivo para prevenir o crescimento desenfreado do turismo, foi adiantado que, não obstante, a associação preocupa-se com os temas de habitação, incluindo a questão da inexistência de casas a preços acessíveis a famílias com rendimentos médios.

Neste âmbito, foi referido que quem sempre viveu no centro de Lisboa não consegue hoje manter a sua habitação e que cerca de 5 famílias e meia são despejadas, por dia, através do Balcão do Arrendamento, refletindo este apenas 1/3 da realidade, uma vez que muitos casos vão a Tribunal.

A associação considera que apenas uma política integrada pode restaurar o direito à habitação, assumindo como necessário, para além da revisão do AL:

- A revisão do Novo Regime do Arrendamento Urbano;
- A consideração das unidades coletivas intensivas e apartamentos unicamente dedicados ao alojamento turístico como alojamentos turísticos;
- A abolição dos vistos *gold* e regimes especiais aplicáveis aos residentes não habituais.

A exposição foi complementada com alguns dados e conclusões constantes de tese de mestrado sobre o impacte do alojamento local em Alfama, elaborada pela Arquiteta Ana Saraiva, que levou a cabo um primeiro levantamento em 2015 e um novo levantamento em 2016, e registou um enorme acréscimo de AL entre as duas datas. Mais se inferiu da análise mencionada que, grande parte do AL foi instalado em edifícios devolutos, mas também outra parcela em edifícios que se encontravam afetos a arrendamento de longa duração. Denota-se, de facto, um reforço da reabilitação mas de uma reabilitação seletiva, que não tem em conta o tecido social existente. Denota-se, ainda, de acordo



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

com o exposto, que a expulsão da população em Alfama (por cessação do contrato de arrendamento e por exclusão) está diretamente relacionada com o fenómeno do AL. Conclui-se que o que se verifica em Alfama é uma substituição dos usos, sendo Alfama vista como epicentro mas podendo ser um caso a extrapolar para outras localidades de cidades como o Porto ou Braga.



HABITA - Ana Gago
- O aluguer de curta

Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPII)

Realça os pontos negativos mas também a contribuição muito positiva do AL, designadamente para a criação de postos de trabalho, a renovação urbana sem recurso a fundos públicos, a dinamização do pequeno comércio local e a grande vantagem de permitir resolver o problema da entrada de turismo em Portugal. Refere, a este respeito, que em PT existem 320.000 camas de hotel e, a título de exemplo, nas ilhas Canárias 600.000, mencionando considerar que não alcançámos um ponto de saturação, o que não invalida que o possamos alcançar.

Destaca, de seguida, entre outros aspetos, que, atualmente o AL já não é um grande negócio, atendendo ao respetivo regime fiscal mas também às comissões para as agências e serviços, receando, assim, que as iniciativas legislativas em apreciação se estejam a focar numa realidade já ultrapassada.

Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios (APEGAC)

É notada a conveniência da definição de habitação e empreendimento turístico e adiantado que, no seu entendimento, uma das melhores soluções seria a de se exigir uma autorização para a instalação do AL por maioria simples da assembleia de condóminos. Alerta, ainda, para a necessidade de o gestor do AL ter cuidados acrescidos, designadamente, com a partilha prévia com os utilizadores de eventual regulamento de condomínio.

Foi, depois, abordada a questão da *gentrificação* "turística", resultante do facto de a população residente não ser substituída por outra população, estando os habitantes permanentes a sair para dar lugar a habitantes temporários; trata-se de um fenómeno que ocorre também noutras cidades e relativamente ao qual se sugere, como possível solução, a adoção de uma definição de usos conjugada com a revisão do Novo Regime do Arrendamento Urbano.

Foram, ainda, deixados alertas para os custos de contexto com licenciamento, considerando, designadamente que 80% dos proprietários do AL são proprietários de apenas apartamentos. Relativamente ao emprego gerado, foi referido que estas atividades nasceram com poucos recursos, como estruturas caseiras de gestão, tendo depois evoluído para um regime estágio-emprego associado a pessoas com contratos por tempo indeterminado.



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Foi, ainda, salientado como ponto importante a considerar o tema da flexibilidade que hoje se verifica quanto à conversão de um AL para habitação ou fins turísticos, contrariamente ao que sucede no âmbito do regime dos empreendimentos turísticos.

05.04.18

Dra. Paula Costa e Silva
Dra. Vera Maria Gouveia Barros
DECO

Dra. Paula Costa e Silva

Verificando que as diversas iniciativas legislativas refletem preocupações distintas e louváveis, com conflitos de vizinhança, desertificação do centro das cidades, diferenciação entre as regiões, etc., refere que caso se atingisse uma simbiose entre todos, se conseguiria, provavelmente, um bom articulado final.

Acrescenta, depois, alguns esclarecimentos prestados face à Constituição da República Portuguesa, lembrando, desde logo, o princípio da liberdade de "iniciativa económica privada"⁹ e também o direito à habitação¹⁰, que, salienta, deve tutelado por todos e não pelo proprietário em concreto (salientando que, no seu entendimento, foi a tutela à custa do proprietário que se refletiu no congelamento das rendas com as inerentes consequências ao nível das cidades). Considera que, num Estado de Direito, o encargo com a habitação é um encargo de todos e não apenas do proprietário, salientando que o nosso país não tem recursos que lhe permitam efetivar fundos para resolver o problema dos arrendatários despejados mas que este encargo social será de todos.

Do seu ponto de vista, o Novo Regime do Arrendamento Urbano é uma *belíssima* lei. Porém, a conjugação entre o momento em que irá produzir os seus efeitos e o fenómeno que atualmente se vive nas cidades, faz com que venha, de facto, a afetar uma população mais frágil.

Refere que o articulado deverá passível de fazer face a todas as realidades, importando que comporte alguma flexibilidade e ainda alguma cautela na apreciação dos problemas, designadamente os que se prendem com o direito ao descanso, acautelando-se, antes de promover alterações, o acesso a dados que comprovem, efetivamente, o grau de afetação.

Dra. Vera Gouveia Barros

Começa por realçar, como indispensável, que as exposições de motivos das iniciativas legislativas citem as fontes para os dados apontados, notando apenas conhecer os dados dos Censos, da

⁹ Nos termos do n.º 1 do artigo 61.º da Constituição, Artigo 61.º, "Iniciativa privada, cooperativa e autogestionária", "a iniciativa económica privada exerce-se livremente nos quadros definidos pela Constituição e pela lei e tendo em conta o interesse geral".

¹⁰ Previsto no artigo 65.º da Constituição, "Habitação e urbanismo", que estabelece, no n.º 1, que "todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar".



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura – 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

responsabilidade do Instituto Nacional de Estatística (INE), realizados de 10 em 10 anos, datando o último de 2011.

Concorda que, efetivamente, as diversas iniciativas legislativas espelham diferentes preocupações, embora por vezes inconsistentes, referindo que seria importante proceder à medição das externalidades e sublinhando, como inconsistência de base, o facto de se dever ter presente, ao falar-se de expulsão de habitantes, que a preocupação é a expulsão de inquilinos; ora, facultar aos senhorios a capacidade de, em assembleia de condóminos, decidirem acerca da viabilidade da instalação de AL no seu prédio, não resolve o problema dos distúrbios, antes incentiva à aquisição por quem tenha maior capacidade financeira.

Ainda sublinhando a importância da avaliação dos dados, é notado que a iniciativa apresentada pelo PAN contempla, simultaneamente, uma proposta para a elaboração de estudos e para a resolução do problema que se pretenderia estudar. Acresce que, de acordo com dados recentemente divulgados pelo INE acerca do mercado de arrendamento, o valor mediano das rendas de alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento, designadamente nas freguesias de Carnide e Campo de Ourique é um valor superior à média nacional, e, no entanto, as mencionadas freguesias não têm sido consideradas problemáticas. Por fim, e entre outros alertas, é deixado um alerta a respeito dos designados aumentos exponenciais de rendas, sendo, nestes casos, necessário ter presente que o valor de partida é determinante para se entender a realidade, destacando que, por exemplo na freguesia do Castelo, em Lisboa, as rendas corresponderiam, por vezes, a valores até 20 euros.

Em complemento, é mencionado que as questões vividas pelas cidades no momento atual não são propriamente questões exclusivas da presente época, citando notícias reveladoras da ocorrência de tais fenómenos de 1947, 2001, 2008, 2010, etc. Tal constatação coloca em causa a conclusão que tem sido assumida, segundo a qual o AL comprometeria o direito à habitação.

Associação Portuguesa para a Defesa do consumidor (DECO)

Referindo-se à perspetiva dos utilizadores do AL, que foi a perspetiva inicial sobre a qual a DECO se debruçou, referiu dois pontos fulcrais: (i) AL no setor do turismo (ii) Direito à habitação. Notou que as congéneres europeias da associação que também desenvolvem trabalho sobre esta matéria, têm vindo a refletir sobre o tema das plataformas digitais.

Para a DECO, é fundamental evitar a fragmentação do regime, sendo frisadas 3 bases principais:

- O conceito de AL, o tratamento diferenciado de situações diferenciadas e o apuramento da sua finalidade;
- O acesso à atividade e os requisitos para o exercício, referindo-se, uma vez mais, a necessidade de tratar de forma igual o que é igual e de forma diferente o que é diferente, exemplificando-se com o caso de um investidor que afeta todo um imóvel a AL, face à situação de um cidadão que arrenda parte de um imóvel de que é proprietário;
- A Relação com o utilizador do AL, ponto que considera não ser abordado pelas propostas que estão a ser consideradas mas que a DECO entende não poder ser descurado.



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Em complemento, salienta as propostas apresentadas pela DECO, que tocam em várias áreas, designadamente matéria de informação, segurança, seguro de responsabilidade civil, requisitos (designadamente sobre a ventilação, capacidade dos quartos, adequação da capacidade à área, placa identificativa, n.º do registo dos AL), as quais terão sido encaminhadas para os Grupos Parlamentares.

10.04.18

Associação da Hotelaria de Portugal - AHP

Associação de Hotéis e Empreendimentos Turísticos do Algarve - AHETA

Duarte D'Éça Leal - The Independent Collective

Carlos Carvalho Cardoso - Responsável pelo Centro de Arbitragem da Universidade Autónoma de Lisboa e Presidente da Associação de Moradores da área metropolitana de Lisboa

Loja do Condomínio

Associação da Hotelaria de Portugal - AHP

Referindo-se ao enquadramento legal vigente e à necessidade de regularizar a oferta de unidades de alojamento, frisou que uma outra realidade que suscitava intervenção era a das figuras das pensões, que se careciam de enquadramento num conceito de hotel ou de AL, caso não preenchessem os requisitos dos hotéis. Em 2008, a lei pretendia acomodar o *status quo*. Porém, o que se destinava a transformar situações de facto em situações *de iure* foi ultrapassado pela realidade, tendo passado a surgir verdadeiros estabelecimentos turísticos "*sob a capa*" de AL. Foi em tal ocasião que a AHP começou a intervir face ao esbatimento das fronteiras entre estas duas realidades.

Referiu, adicionalmente, que a associação considera que a licença de habitação não deve habilitar a instalação de AL, uma vez que os usos não são compatíveis e deu nota de um estudo solicitado, em 2006, à Nova *Business School*, tendo então sido apresentada uma proposta no sentido de distinguir alojamento coletivo de alojamento individual, devendo os primeiros migrar para o conceito de empreendimentos turísticos e sujeitar-se aos procedimentos de entrada no mercado como tal, distinguir alojamento esporádico de alojamento permanente de turistas (neste campo concluem em sentido divergente do apurado pelo estudo mencionado, que entende que todo o alojamento para turistas é incompatível com o uso habitação).

Acrescentam que, no seu entendimento, o AL promovido até 60 ou 90 dias por ano é compatível com o uso habitacional, dispensando a alteração da licença ou a autorização do condomínio, salientando que as plataformas permitem a gestão deste aspeto. Em suma, defendem ser compatível com uso habitacional o AL com intensidade inferior, sendo tal intensidade medida em função dos dias afetos a atividade turística, como sucede a nível europeu. Caso um AL ultrapasse esse mínimo de intensidade, deverá ser alterado o uso. No caso de um AL que, pela intensidade do uso turístico, deva ser considerado empreendimento turístico, referem que o processo de licenciamento poderá não ser exatamente idêntico ao imposto aos hotéis.



AHP.tif



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Associação de Hotéis e Empreendimentos Turísticos do Algarve - AHETA

Realçam que o fenómeno é diferente consoante estejamos em área urbana ou outra, acrescentando que, no Algarve, o AL corresponde a cerca de 40% do AL nacional. Adicionalmente, sublinha que as segundas residências concorrem de forma desleal com a realidade de camas registadas, estimando que tal fenómeno possa gerar cerca de 300 milhões de euros por ano não tributados. Ao ponderar-se a alteração da legislação aplicável a este setor, deverá ter-se presente tais aspetos e o facto de a lei vigente ter tido a mais-valia de trazer para o mercado um conjunto importante de alojamentos que passaram a registar-se. Considera, assim que a questão relevante se prende com a fiscalização, salientando as insuficiências neste campo.



AHETA 0.tif



AHETA 1.tif

Loja do Condomínio

Lembrando que a vida em condomínio é hoje a opção da maioria das famílias portuguesas, salientou que o AL não é uma novidade, estando presente no nosso país há décadas. Não obstante, o fenómeno ganhou mais visibilidade e dinamismo.

De seguida, foi salientado que, em sede de condomínio, não se registam mais problemas com a atividade de AL do que com a atividade habitacional, excecionado o caso dos *hostels*, que, nos condomínios geridos pela Loja do Condomínio, correspondem a uma realidade meramente residual, embora, pela sua natureza, acarrete outro tipo de desafios. Salientando que apenas lidam com estes casos a um nível residual, referem que os problemas se prendem, na linha da frente, com o tema do ruído. Trata-se, porém, de uma questão de respeito pelos outros e de vivência em condomínio, em geral, e não especificamente de AL, o que sucede, de igual modo, quanto aos danos em partes comuns ou às questões de segurança, que considerem serem problemas transversais.

Focando-se na questão dos condomínios, menciona que sua regulação deveria ser revista, porquanto não favorece as relações de vizinhança, como sucede por exemplo, relativamente às dívidas dos condóminos, uma vez que continuam a ser transacionados imoveis apesar das dívidas dos proprietários aos condomínios. Esta circunstância poderia ser solucionada com a exigência de uma declaração de não dívida aquando da escritura de compra e venda. Chama, ainda, a atenção para a necessidade de regular a questão dos condomínios, designadamente, quanto ao incentivo de fuga ao fisco e a necessidade de fomentar com mais profundidade a mediação de conflitos.

Consideram que sujeitar a instalação de AL a autorização do condomínio apenas trará mais conflitos e tratamentos desiguais injustificados, tendo por efeito adicional o fomento da exploração de AL por grandes empresas que tenham a capacidade de aquisição da maioria das frações dos prédios. Lembra que o regulamento do condomínio já pode regular e inclusivamente proibir o AL, mas que tal é abordado no regulamento e em abstrato. Considera que alguns constrangimentos poderiam ser



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO

XIII Legislatura – 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

acautelados através da promoção do contacto dos condóminos e utilizadores das frações com o regulamento do condomínio.

Relativamente à proposta sobre o aumento da quota do condomínio para o proprietário que explora AL, lembra que as quotas são calculadas em função da quota de permissão e não em função do uso e que, ainda que assim não fosse, deveria ter-se presente que tal traria impactos importantes, por exemplo quando determinada fração deixasse de servir a exploração de AL. Associar a exploração de AL à necessidade de uma autorização específica por parte do condomínio traria também problemas operacionais, desde o tempo que levaria até se obter a autorização (caso viesse a ser concedida) até à inviabilização de compra em virtude de não existir autorização prévia.



LDC - Alojamento
Local - Paulo Antunes

17.04.18

Audição de Peticionários

[Petição n.º 431](#), Solicitam a adoção de medidas com vista à defesa do alojamento local sustentável

[Petição n.º 441](#), Solicitam a adoção de medidas no âmbito do Alojamento Local

Representante dos subscritores da Petição n.º 431

O peticionário expôs o conteúdo da petição submetida à Assembleia da República em 06.12.2017, questionando sobre como podem as cidades beneficiar do alojamento turístico sem prejudicar a população.

Sem descurar os aspetos positivos para a economia, referiu-se à expulsão dos cidadãos com menos recursos dos principais centros urbanos, movimento que ocorre em simultâneo com o ingresso de cidadãos estrangeiros, atraídos pelas vantagens fiscais. Refere que a especulação imobiliária é o problema, adiantando que uma das formas de lhe fazer face seria limitar ou fazer cessar os paraísos fiscais, respeitando, porém, os direitos adquiridos. Outra questão suscitada prende-se com a forma de promover o arrendamento de longa duração, que considera dever passar por um regime fiscal de incentivo também para os nacionais. Acrescenta que entende ser necessário clarificar as diversas realidades de AL, diferenciando as realidades em função do tipo de unidade, de quem os gere, da sua dimensão e de considerar, ou não, atividade familiar caseira, mencionando que a realidade do alojamento local caseiro é muito parecida com a da indústria local.

Termina referindo considerar fundamental que se aproveite este momento para potenciar as atividades caseiras pois acabar ou limitar o pequeno alojamento familiar faria com que a especulação se agravasse.

Representantes dos subscritores da Petição n.º 431



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Abordando a perspetiva dos titulares de AL, referiu os seus receios relativamente às medidas que estão a ser consideradas. Consideram que o AL está devidamente regulado em Portugal e referiram os seus efeitos positivos ao nível da empregabilidade, sustento de familiar, bem como o facto de as rentabilidades serem inferiores ao que vem sendo anunciado.

Adicionalmente, expressam reservas quanto a uma eventual afetação, pelas alterações que venham a ser aprovados, dos operadores de AL já legalizados, salientando que as medidas deviam visar em primeiro plano destinatários ilegais, que deveriam ser legalizados e fiscalizados. Solicitam, assim, aos senhores deputados que avaliem com muito cuidado cada proposta legislativa.

Contestam, ainda, os argumentos que segundo entendem levaram a uma “diabolização” do AL, mencionando que menos de 1% dos 6 milhões de alojamentos disponíveis correspondem a AL e que a maioria dos imóveis afetos a AL estavam desocupados ou devolutos, de acordo com o último *censos*. Acrescentam que o fenómeno da desertificação dos centros históricos de uma cidade, sendo uma realidade, não é uma realidade recente e que é necessário atender às diversidades de cada região do país.

No final, reforçam a sua preocupação quanto a algumas das propostas apresentadas, e esclarecem:

- Que a questão da necessidade de autorização por parte dos condóminos já encontra soluções no código civil vigente, que permitem resolver os conflitos de vizinhança. Entendem que a consagração da proposta que se encontra em discussão agravará a conflitualidade;
- Que a necessidade de obtenção de autorização de utilização quanto ao uso da fração será impraticável uma vez que pressupõe unanimidade e que não será desejável também por se tornar uma solução inflexível, inviabilizando o regresso, sem formalidades, ao uso habitacional;
- A limitação da atividade de AL a imóveis que constituam a sede fiscal dos titulares levaria ao encerramento de mais de 90 % dos AL existentes uma vez que a atividade designada de “*homesharing*” é meramente residual;
- Que a imposição de limites, quotas ou eventuais moratórias não é alicerçada em estudos que permitam aferir o grau de responsabilidade do AL sobre a crise habitacional que se vive em determinadas freguesias de Lisboa e Porto.

17.04.18

AHRESP - Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal

ALEP - Associação de Alojamento Local em Portugal

AHRESP - Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal

Recordando que o fenómeno do AL não é novo, salientou que as constantes alterações legislativas interferem, evidentemente, no mercado e nos empresários, não sendo por isso benéficas nem para as empresas, nem para os trabalhadores, para a economia e para o país. Recorda, ainda, os estudos levados a cabo pela AHRESP com impacto ao longo do país, bem como a avaliação do impacto económico deste fenómeno.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura – 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Realça, de seguida, que os estudos mencionados evidenciam:

- Que no caso da cidade de Lisboa, 60% dos imóveis em AL foram regenerados e estavam desocupados, o mesmo acontece, muito aproximadamente, no Porto, no Alentejo e no centro (percentagens muito aproximadas);
- O AL tem crescido em função da procura, o que significa que existe procura crescente, sendo certo, porém, que os dados indicam que este crescimento vai atenuar, e até que irá decrescer;
- Que a atividade não é apenas importante de *per si* mas também pelos impactes indiretos que tem no comércio local, etc., sendo importante prevenir o regresso à clandestinidade.

Reconhecem que há questões que devem ser abordadas e salientam algumas medidas que a AHRESP tem implementado no sentido de ajudar os empresários a cumprir as regras aplicáveis.

Terminam referindo, designadamente, que a pressão denotada relativamente a algumas freguesias não está relacionada com o AL, antes com o novo regime do arrendamento urbano e o anterior regime do arrendamento urbano, referindo que estes regimes tiveram um efeito direto e que associar a questão dos despejos ao AL não é uma associação adequada.



AHRESP-Estudos
QUALITY_Norte_Cen



ESTUDOQUALITY_A
ML.pdf



Relatorio_Final_O_i
mpacto_economico

ALEP - Associação de Alojamento Local em Portugal

Congratula pela criação do Grupo de Trabalho sobre a temática do AL, a ALEP refere ter trabalhado conjuntamente com a AHRESP no sentido de procurar um equilíbrio, destacando dois pontos que considera fundamentais:

- AL já não é uma realidade residual, antes cerca de um terço do alojamento turístico. Faz parte de uma mudança internacional do tipo de oferta turística que é procurada, sendo que a imposição de um excesso de requisitos poderá inviabilizar parte da oferta ou redirecioná-la para a ilegalidade. Não concorda que o AL não esteja regulamentado. Portugal é um dos poucos países que tem legislação específica sobre esta matéria, sendo, aliás, uma legislação pioneira e referida como exemplar, e das únicas que têm um âmbito de aplicação nacional.
- Consideram que, face ao desafio de encontrar um equilíbrio, deve seguir-se uma lógica de sustentabilidade, refletindo-se sobre as seguintes questões: (i) como gerir as exceções nas zonas de sobrecarga? (ii) a definição de AL; (iii) a questão dos condomínios, (iv) outras questões, algumas das quais não envolvem necessariamente alterações legislativas.

Focando-se no ponto central sobre como lidar com as situações excecionais de sobrecarga, refere que, uma vez que estamos a falar de legislação nacional, deverá prever-se que as exceções possam ser geridas nos locais onde são verificadas. Relativamente ao cenário de sobrecarga, partilham dados para o respetivo cálculo, que se prende com o facto de, a partir de certo momento, perante a procura turística que se regista em determinado local, o AL passa a ser promovido em imóveis que



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO

XIII Legislatura – 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

estavam afetos a habitação permanente, perante a falta de *stock* imobiliário. Consideram que a solução deverá passar pelo incentivo às políticas de habitação e arrendamento e sugerem a criação de uma norma habilitante que possa ser acionada verificados determinados cenários, através de indicadores de sobrecarga, o que permitiria às autarquias locais, se assim entendessem, criar restrições. Neste contexto, propõem dois níveis de indicadores (para freguesias em situações mais extremas, em que equacionariam situações de suspensão temporária ou por de quotas máximas) e um nível de pressão intermedio, (que permitia identificar previamente sinais de sobrecarga numa lógica de gestão do crescimento). Consideram que a criação de referências e de sinais de alerta implicaria um acordo tácito sobre o que é a situação de sobrecarga, bem como que se acionassem medidas imediatas. Através de critérios objetivos, poderia controlar-se o mercado quando em situação de sobrecarga, sem que tal gerasse incumprimentos da “Diretiva Serviços”.

03.05.18

Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE)

Começando por mencionar o facto de o fenómeno do AL colocar problemas localizados, refere entender que o princípio da subsidiariedade e da autonomia do poder local devem ser reforçados nesta área. Refere, seguidamente, dados referentes a três freguesias da cidade de Lisboa, bem como a freguesias de Braga, Viseu, Porto, Lisboa e Açores, identificando 3 tipologias de problemas: (i) o confronto AL / direito ao descanso, (ii) as tensões entre AL e habitação e (iii) as questões da necessidade de intervenção do poder local.

Reconhecendo a importância do AL, referiu não poder deixar de ser feita uma valoração diferente entre aquilo que é um ato de comércio e as questões inerentes ao direito à habitação, reforçando que deve ser explorado o princípio da subsidiariedade nesta matéria que, segundo entende, está totalmente vocacionada para ser um reforço da autonomia do poder local.

10.05.18

Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP)

Também a ANMP começa por salientar as significativas diferenças entre as diversas regiões do país, entendendo que não se justificaria alterar substancialmente a legislação, mas que a alteração deveria ir no sentido de dar margem às autarquias para que pudessem regular em função das especificidades locais.

Referindo considerar que o processo, nos moldes em que se encontra regulado, não tem suscitado grandes problemas, alerta para o facto de as propostas de limitação da exploração de AL no tempo levarão a um regresso à economia informal. Salienta o contributo positivo da legislação vigente, que trouxe um conjunto de situações para a legalidade, com os inerentes benefícios ao nível da segurança das instalações e ao nível fiscal.

Acrescentam que impor um procedimento de aprovação por parte das autarquias, substituindo o procedimento de comunicação prévia vigente, originará, de igual modo, um regresso à economia paralela, burocratizando.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO

XIII Legislatura – 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL



Parecer_ANMP.Aloja
mento_local.pdf

15.05.18

Presidente da Câmara Municipal de Lisboa

Presidente da Câmara Municipal de Faro

Presidente da Câmara Municipal de Lisboa

Começou por transmitir a perspetiva da cidade de Lisboa, frisando que o AL tem crescido muito significativamente, não sendo porém facilmente identificável a efetiva capacidade ao nível de número de camas. Entende que o AL foi essencial para dar resposta ao crescimento da procura turística, e também um dos elementos que acelerou o processo de reabilitação urbana e inversão do processo de grande degradação e até isolamento dos bairros históricos da cidade de Lisboa. Lembrou que as freguesias do centro da cidade conheceram um importante processo de desertificação nos anos 70 e 80, circunstância que não deve ser descurada quando se analisa a pressão que atualmente se verifica pressão, e que deve ser endereçada de forma urgente.

Destacou os pontos positivos mas referiu que considera que o atual quadro legal está esgotado, tendo cumprido o seu objetivo principal de trazer para a economia formal uma realidade importante de arrendamento de habitações, carecendo hoje de ser alterado nos seguintes termos:

- Assegurar que cada bairro e zona de cidade é capaz de garantir as suas múltiplas funções;
- Cuidar das externalidades que o AL causa na vida do prédio e na vida envolvente (fenómenos do ruído, resíduos, regras de convivência, a questão da lotação, entre outras).

Neste contexto, propõe que sejam dados aos municípios vastos e amplos poderes para regular o AL, de um ponto de vista quantitativo e das regras ou atuação do município enquanto entidade reguladora, devendo estes ser poderes flexíveis, que permitam fazer face a realidades díspares. A Câmara Municipal de Lisboa concorda com o estabelecimento de um regime de quotas por parte do município, com o acréscimo de contribuição do agente de AL para o condomínio e, no essencial, com a atribuição aos municípios do poder de regular esta matéria.

Finalmente, referiu discordar da interferência na qualificação de AL como habitação, atendendo à perda de flexibilidade que tal acarreta, e alertou para o risco de a *micro* regulação deste fenómeno poder não ser fiscalizável.

Presidente da Câmara Municipal de Faro

Começou por dar nota da evolução ocorrida em Faro em termos de camas e por destacar os benefícios do AL, visto como oportunidade, ao nível dos empregos criados e da resposta à falta de alojamento, entre outros aspetos.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO

XIII Legislatura – 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

De seguida, destaca, entre os problemas que entende serão colocados em caso de aprovação das iniciativas legislativas em discussão, designadamente a questão da impossibilidade de obtenção de autorização do condomínio para estas atividades e as consequências do regresso à clandestinidade.

Salienta, por fim, que concorda que o tema deve ser endereçado ao nível local, sem prejuízo da aprovação de normas balizadoras da atuação dos municípios, não devendo a legislação nacional esquecer as especificidades locais, seja entre concelhos, seja até em freguesias dentro dos próprios concelhos.

17.05.18

Representante do *Airbnb* em Portugal

Representante do Grupo *Homeaway* em Portugal

Associação de *Hostels* de Portugal (AHdP)

Representante do Airbnb em Portugal

Facultou brevemente um enquadramento histórico e sobre o funcionamento da plataforma *Airbnb* e a dicotomia hóspede/anfitrião e sublinhou o comprometimento de cooperação com os governos nacionais, defendendo que a reflexão deve ser feita tendo em conta dados concretos.

Destacou os contributos positivos do AL, lembrando eventos concretos que como o *Web Summit* ou a Eurovisão e o número de hóspedes que os mesmos originaram, aos quais pôde ser dada uma resposta adequada. Referiu, de seguida, o trabalho com entidades nacionais e internacionais, considerando que Portugal tem sido entendido como um caso de estudo nestas matérias, ao proporcionar um sistema simples, de fácil implementação e de cariz nacional.

Acrescentou que as plataformas dispõem de autocontrolo e garantia de qualidade, referindo não se registarem evidências de queixas que permitam concluir que as situações de conflitualidade sejam diferentes das que se registam em condomínios com habitação permanente.

Representante do Grupo Homeaway em Portugal

Facultou brevemente um enquadramento histórico e sobre o funcionamento da *Homeaway*, o seu histórico de mercado, a lógica diferenciadora que prosseguem e os benefícios inerentes ao funcionamento da plataforma, tanto para os proprietários como para os hóspedes. Salientou, de igual modo, que o caso Português é um ótimo exemplo de lei nacional simples e clara, o que evita custos.

Descreveu, seguidamente, o perfil turístico maioritário, que procura locais sossegados, integra, tipicamente, famílias de 4 membros, sendo quem em 50% dos casos viajam com crianças, e que procuram uma estadia como “em casa”.

Por fim, quanto à questão da intervenção dos municípios, referiu a importância de se salvaguardarem critérios uniformes e salientou que, antes de se promover uma qualquer



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

intervenção, é necessário um entendimento amplo do setor. Referiu, ainda, que está a ser promovida uma campanha para incentivar a inclusão do número de registo na plataforma, com a colaboração do Instituto de Turismo de Portugal.

Associação de *Hostels* de Portugal (AHdP)

Deu nota do histórico dos *hostels* e respetiva regulamentação, após o que se referiu ao perfil dos seus utilizadores, realçando a procura pela socialização. Acrescentou alguns dados sobre esta realidade, nomeadamente frisando que 55% dos *hostels* existentes em Portugal tem menos de 30 camas e que cerca de 64% dos imóveis onde se encontram *hostels* são arrendados. Referiu, ainda, que os hóspedes são tendencialmente fiéis à tipologia do estabelecimento e que a sua disponibilização tem efeitos quanto à própria seleção do destino.

Por fim, reiterando o reconhecimento internacional dos *hostels* e os prémios recolhidos, referiu-se à regulamentação atual, alertando para que, caso se entenda proceder à sua alteração, é essencial salvaguardar que os *hostels* existentes não sejam afetados, considerando os investimentos já realizados.

A existir alguma alteração, deverá assegurar-se, ainda, a flexibilidade para acolher novas modalidades que estão sempre a surgir, permitindo que o mercado evolua, podendo, ainda, assegurar-se disposições que visem maiores garantias de qualidade.

Relativamente ao tema dos *hostels* localizados em prédios constituídos em propriedade horizontal, salienta que os próprios hóspedes e o próprio *hostel* são afetados pelas situações de incumprimento das regras de convivência. Por fim, salientando que a génese do AL é o alojamento coletivo, é referida abertura quanto a outro enquadramento, salvaguardando-se, porém, as situações pré-existentes.



Associação de
Hostels de Portugal

24.05.18

Presidente da Junta de Freguesia de Misericórdia
Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior
Presidente da Junta de Freguesia de São Vicente

Presidente da Junta de Freguesia da Misericórdia

Foi partilhada uma breve contextualização sobre a perda de moradores que se tem denotado na freguesia da Misericórdia, designadamente no contexto atual e no seguimento da designada “lei das rendas de 2012”, tendo sido deixado o alerta para o facto de muitas serem pessoas idosas, que estavam protegidas com contratos anteriores a 1990, mas que, tendo transitado para o Novo Regime do Arrendamento Urbano, estão atualmente em risco. Acrescenta-se que as casas que eram

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

de moradores estão atualmente a ser utilizadas para a exploração de AL, fenómeno que está a retirar a autenticidade que é procurada pelos turistas da nossa cidade.

Foi, de seguida, disponibilizado o estudo realizado pelas Juntas de Freguesia do Centro Histórico de Lisboa (freguesias da Misericórdia, Santa Maria Maior e São Vicente) denominado "Novas Dinâmicas Urbanas do Centro Histórico de Lisboa", que, reconhecendo como positivo o facto de o turismo ter estimulado a reabilitação, salienta que trouxe também menos-valias. Por fim, referiu-se que procuram um equilíbrio de seriedade, mas consideram que o mesmo está comprometido. Face à conclusão dos processos de reabilitação, gerou-se o segundo movimento, de afetar os imóveis destinados a habitação permanente a AL.



1. Enquadramento
e diagnóstico.pdf



2. Síntese
estratégica e plano



3. Relatório
Final.pdf

Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior

Reconhecendo que o centro histórico da cidade de Lisboa tem vindo, ao longo dos tempos, a perder população, salienta que as pessoas que agora estão a sair são as que quiseram resistir a anteriores fluxos, permanecendo nas suas localidades. Refere que os dados do Censos 2011 já não são atuais, facultando dados de registo de eleitores, que considera mais fiáveis, os quais revelam perdas de quase 300 eleitores.

Acrescenta que a atividade do AL tem consequências terríveis para o arrendamento permanente, desde logo por influenciar os preços, considerando, assim, que o fenómeno deve ser regulado pelo Estado e sobretudo pelas Autarquias, porque lhes compete fazer as políticas do território, defendendo, designadamente, que possam fixar quotas. Neste seguimento, é manifestado o apoio ao PJI 574/XIII (PCP) - Terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, considera que de tal regime decorrerá o fim do AL, e, no que se refere à previsão de quotas, entende que tal limitação não terá por efeito "salvar" o arrendamento e ao PJI 653/XIII/3.ª (BE) - Altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de março), pois considera que vão no sentido certo ao darem às autarquias o poder de licenciar e limitar o AL.

Acrescenta que, no seu entendimento, é necessário distinguir os diversos tipos de AL e que é necessário prevenir que, por via de benefícios fiscais e grande procura, as pessoas que querem morar no centro histórico da cidade, não o possam fazer.

Presidente da Junta de Freguesia de São Vicente

A proximidade que a reorganização administrativa da cidade trouxe (para bem) tem estes momentos de grande dificuldade, pelo conhecimento concreto das realidades das pessoas que vivem



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura – 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

as dificuldades e que não são apenas grupos de idosos, mas também uma população jovem e os comerciantes e coletividades, que sofrem com o problema ora abordado. Consideram que a legislação deverá ser aplicada pelas câmaras municipais.

29.05.18

Presidente do Turismo do Porto e Norte de Portugal

Presidente da Entidade Regional de Turismo da Região de Lisboa

Presidente da Região de Turismo do Algarve

Presidente da Confederação do Turismo Português

Presidente do Turismo do Porto e Norte de Portugal

Realçou o facto de os AL não serem considerados empreendimentos turísticos, apesar do seu papel significativo para o setor e lembrou que o sistema em vigor permitiu facilitar o acesso à atividade, organizar e perceber a oferta, o aparecimento de complementos económicos, designadamente a renovação de alguns edifícios e projetos, capacidade dos destinos fazerem face a picos ou eventos pontuais.

Face ao crescimento positivo registado e aos efeitos menos positivos que terá, sugere que as entidades do setor, designadamente as entidades regionais de turismo, apoiem os municípios no sentido de averiguarem se os AL que surgem preenchem ou não os requisitos para a sua classificação como empreendimentos turísticos. Relativamente ao impacto decorrente da instalação de uma ou mais unidades de AL em prédios constituídos em propriedade horizontal, sugere que o registo possa ter uma duração delimitada pois isso permitiria a avaliação do comportamento e dos constrangimentos, bem como manter um acompanhamento da evolução da oferta. Sugere, ainda, o apoio à disseminação da oferta de AL em termos do que seria a oferta máxima em cada freguesia, através dos instrumentos de gestão territorial dos municípios. Acrescenta que a questão do êxodo dos centros históricos não nasce da questão turística mas está obviamente relacionada, sendo, porém, poucos os espaços em que esta pressão existe de forma exagerada.

Quanto ao papel das entidades regionais, considera que seria importante, nomeadamente, na fase das auditorias na fase da realização do registo e na fase da renovação do registo. Não obstante, e quanto aos recursos das entidades, embora se registe a vontade, capacidade, recursos humanos e sinergias com os associados, seria necessário um investimento nas mesmas.

Presidente da Entidade Regional de Turismo da Região de Lisboa

Referiu-se ao fenómeno da democratização do turismo e à sua importância para a cidade de Lisboa, tendo partilhado dados de 2016 referentes à cidade de Lisboa: estimam-se cerca de 31.200 turistas por dia na região de Lisboa, região com 2,8 milhões de habitantes. Acrescenta que o AL representa pequenas poupanças, sendo que mais de 90 % de AL é detida por entidades que possuem até 3 unidades. Denota, ainda, que este fenómeno corresponde a um complemento da oferta de alojamento e de emprego.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Sendo certo que o AL e o turismo em geral contribuem para a gentrificação, notou, por um lado, que este fenómeno é muito anterior e, por outro lado, que há novos residentes em Lisboa, designadamente estudantes estrangeiros.

De acordo com um inquérito realizado, evidenciou a necessidade de adoção de medidas de proteção da população residente nos bairros históricos com políticas adequadas, por exemplo financiadas com fundos que o turismo poderia atualmente providenciar, garantindo-se o *mix* populacional nos bairros históricos (jovens, estrangeiros, etc.) e de requalificação das periferias e aumento do nível de vida através de políticas fiscais. Relativamente às iniciativas em discussão, alertou para os riscos de poderem traduzir-se no abandono da atividade de AL ou num maior estímulo à conflitualidade nas relações entre os condóminos.

Reforçou o papel que as entidades regionais de turismo, a um nível *infra* estadual mas *supra* municipal poderão ter e reconheceu que poderia haver maior regulação, designadamente, ao nível da segurança ou defesa do consumidor.

Presidente da Região de Turismo do Algarve

Foram destacadas as especificidades da região do Algarve e os efeitos que esta legislação teve ao trazer para a legalidade o AL pré-existente. Considera que o modelo adotado é interessante e tem contribuído positivamente para a dinamização do mercado, renovação do parque urbano e recuperação de alguns centros históricos, dando o exemplo de Faro, que apenas tinha 2 hotéis e hoje tem uma oferta muito superior.

Sugere, não obstante, a obrigatoriedade de as plataformas verificarem se o n.º de registo facultado pelo operador corresponde ao número real e a uniformização da forma de aplicação da lei entre municípios, para garantia de coerência.

Admitindo que a legislação vigente possa necessitar de alguns ajustamentos, suscitam-lhe reservas as propostas relativas à limitação temporal do AL (salientando a questão da sazonalidade, que se pretende combater naquela região), bem como à intervenção dos condomínios. É necessário deixar a legislação vigorar e fazer cumprir aquilo que já está definido.

Refere, por fim, que as regiões de turismo têm um papel importante desde que se não lhes retirem as suas competências e recursos.

Presidente da Confederação do Turismo Português

Referiu-se aos números do turismo, que têm contribuído para que a taxa de desemprego em Portugal se aproxime cada vez mais da média da União Europeia e destacou o alargamento da atividade turística a meses menos tradicionais, o crescimento nas regiões afetadas e a dinamização de mercados. Identificou como desafio a excessiva concentração do fenómeno em determinadas regiões, como o litoral, e a questão da sazonalidade.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Transmitiu que, no seu entendimento, o enquadramento legislativo vigente soube ir ao encontro de uma tendência mundial e incontornável e viabilizou que o AL se tornasse numa força matriz da requalificação urbana, evidenciando que olha com alguma desconfiança para algumas das propostas analisadas, quando fazem depender a atividade de limitações ao direito de propriedade da vontade de condomínios ou da definição de quotas.

Defende que as especificidades do AL devem ser avaliadas e não alteradas precipitadamente e considera que as alterações devem ser meramente pontuais e melhor ponderadas, não podendo esquecer-se impactes indiretos em fenómenos conexos como, os *tuctuc*, decoradores, ou novos empregos a jusante.

Em suma, são retratadas muitas reservas às alterações propostas, considerando tratar-se de uma legislação com pouca maturidade para se desenvolver. Termina citando uma afirmação recente do Primeiro-Ministro António Costa, que, em março de 2018, referiu “*não temos alojamento local a mais*”.

12.06.2018

Secretária de Estado da Habitação

Após destacar os efeitos benéficos do turismo, deu nota dos aspetos negativos que devem ser considerados, do ponto de vista da habitação, designadamente no que se refere ao acesso a habitação a custos acessíveis. Passou, depois, para a explanação do conteúdo da Nova Geração para as Políticas de Habitação, recentemente aprovadas pelo Governo, focando-se naqueles que visam ter um impacte mais direto nas matérias ora abordados.

Um primeiro conjunto compreende instrumentos orientados para a oferta pública de habitação (os designados Primeiro Direito e o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado. Refere considerar tratem-se de instrumentos fundamentais para garantir o acesso a uma habitação adequada. Não obstante, reconhece a necessidade de os mesmos serem complementados em determinados casos.

Considera que devem ser tidas em conta as realidades locais, porquanto o excesso de pressão verifica-se em determinadas áreas, mas noutras existe, de facto, um défice. Como qualquer fenómeno ligado às atividades e ao território, tem expressões muito diferentes e por isso deve ter em conta as especificidades locais e as entidades com maior conhecimento para lidar com elas, os municípios. Refere, por fim, a necessidade de instituir mecanismos de prevenção e resolução de conflitos.

Adicionalmente, referiu-se ao fenómeno da terciarização dos centros históricos, ocorrido no passado e em moldes próximos do que sucede atualmente. Nesse contexto, o Estado procedeu à atribuição aos municípios de mecanismos de definição do uso.

Manifestou a sua concordância com o facto de a oferta habitacional pública ser, ainda, insuficiente mas salientou que para se encontrar uma resposta com a amplitude pretendida será necessário tornar o arrendamento habitacional mais apetecível. Entende, assim, que se colocam questões de duas escalas:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

- Importa assegurar aos municípios mecanismos que lhes permitam, designadamente, fixar quotas ou outros sistemas de controlo, e até incentivar a instalação de algumas atividades, território a território;
- Esclarecer conceptualmente os diversos tipos de AL, tanto no uso como no espaço físico onde se desenvolvem, equacionando que os novos *hostels* venham a necessitar de uma licença de utilização turística, dependendo das suas características.

Considera que, independentemente do tipo de AL, algumas regras deverão sempre existir tendo em vista a compatibilização dos usos, por exemplo no que se refere à responsabilidade civil do operador por danos causados por hóspedes, ao alargamento de competências dos julgados de paz, à possibilidade de cassação da licença, às regras de prevenção e resolução dos conflitos, bem como, eventualmente, à intransmissibilidade do estabelecimento de AL, com necessidade de pedir nova licença, circunstância que, em conjugação com as limitações decorrentes da eventual definição de quotas, poderá prevenir algumas situações.

Refere, por fim, a necessidade de estas políticas, de AL e de arrendamento, serem equilibradas e articuladas, por forma a que seja exercido um papel regulador que equilibre os dois mercados, o interesse público, o direito à habitação e à atividade turística, sublinhando a necessidade de equacionar estes dois *dossiers* de forma integrada.

26.06.2018

Secretária de Estado do Turismo

O modelo adotado em Portugal para o AL é visto como um *case study* internacional, quer pela legislação aprovada em 2008, quer pela sua consagração como destino turístico internacional. Por tudo isto, este tem sido citado como um modelo a seguir e determinado que Portugal tenha recebido 47 prémios internacionais (enquanto o segundo classificado, Espanha, recebeu 24).

O AL foi criado em 2008 como tentativa de dar resposta às designadas "*camas paralelas*", realidades de economia informal. Criou-se, então, uma legislação com regras simples também em termos de licenciamento como incentivo à legalização das unidades e inerente contributo para a coleta fiscal e concorrência leal.

Foi, assim, em resultado da intervenção legislativa e de fiscalização, possível trazer este fenómeno para a economia formal (um sucesso que se intensificou nos últimos 3 anos). Em consequência, aumentou claramente o contributo fiscal destas unidades, foi assegurada uma concorrência mais leal, foi disponibilizada oferta de alojamento para turistas em regiões onde tal não existia, permitindo a reutilização de alguns imóveis que estavam sem uso e que a atividade turística se alargasse a outras regiões e ao longo de todo o ano.

Atualmente - referiu -, 73% do AL situa-se fora de Lisboa ou do Porto, sendo que 35% se situa no Algarve, 15% no norte e 12 % no centro do país. Em algumas das regiões, o AL é a única forma de alojamento existente.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Numa altura em que, frequentemente, se demoniza o AL como origem de todas as tensões existentes em algumas freguesias, é importante não se esquecer as vantagens que trouxe, nomeadamente quando se recordam os centros das cidades há alguns anos. Na verdade, este foi um instrumento muito poderoso de reabilitação urbana e económica e de acréscimo de rendimento importante para muitas famílias. Relativamente à desertificação dos centros das cidades, notou que se trata de um problema com mais de 20 anos, que se prende em larga escala com as alterações ao regime do arrendamento.

Acrescentou concordar que deve haver intervenção pública, designadamente em dois campos essenciais: situações de sobrecarga territorial e questões a conflitos de condomínio em casos de coexistência de alojamento local com habitação. Frisou que existem soluções para estes problemas, que devem ser endereçados de forma local, sempre tendo em conta que não podemos violar as normas comunitárias, designadamente no que se refere à imposição de limitações à prestação de serviços¹¹ e que o sucesso deste regime também se deveu à sua simplicidade e celeridade.

Por fim, acrescentou:

- A realidade é distinta em todo o território, pelo que concorda que as câmaras municipais disponham de mecanismos para intervir em situações concretas face a indicadores objetivos de sobrecarga, alertando, porém, para o risco de pulverização e de burocratização;
- Os indicadores de sobrecarga devem ser vistos localmente em função dos fenómenos em presença, salientando a disponibilidade do Governo para facultar indicadores que possam servir de auxílio das câmaras municipais para que, em função dos casos concretos, possam definir limites, sempre salvaguardando-se as situações existentes de registos feitos, de acordo com o princípio da proteção da boa-fé;
- Não foi o AL que determinou a expulsão da população, pelo contrário. Reconhece que deverá ser gerida a evolução do AL, garantir-se que as cidades mantêm a sua autenticidade e os cidadãos o direito à habitação, o que tem motivado os vários instrumentos que se têm criado, sendo nestas políticas concertadas que se encontrarão as soluções;
- A fiscalização do AL compete à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) e às câmaras municipais, admitindo um alargamento das competências de fiscalização das câmaras municipais;
- Os *hostels* ou unidades de alojamento coletivo poderão passar a estar sujeitos a regras mais restritivas, designadamente em função da sua capacidade, com um processo de densificação de requisitos, designadamente de segurança ou de utilização;
- O Governo está a trabalhar tendo em vista a necessária simplificação das regras dos empreendimentos turísticos;
- A estratégia do Governo para o turismo 2027 assenta na sustentabilidade social, ambiental e económica, definindo as metas para cada uma destas vertentes. Salienta uma das metas estabelecidas, que se prende com a satisfação dos residentes face ao impacto do turismo nas suas localidades, tendo referido, neste âmbito um projeto considerado interessante em matéria de gestão de resíduos, apresentado pela Freguesia da Misericórdia, de Lisboa, tendo lançado o apelo,

¹¹ [Diretiva 2006/123/CE do Parlamento Europeu e do Conselho](#), de 12 de Dezembro de 2006, relativa aos serviços no mercado interno.



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

para utilização da linha de financiamento de 10 milhões para projetos que ajudem os territórios a gerir e a tirar o máximo proveito possível do turismo nas suas cidades.

4. Posições das forças políticas representadas na Assembleia da República

A) PSD

O PSD, como partido inconformista e reformista procurou, enquanto exerceu funções executivas no país, enquadrar juridicamente o Alojamento Local, uma atividade diversificada e em certas circunstâncias exercida num cenário de "clandestinidade", introduzindo um quadro legal, na sequência do de 2008, que se revelou um *case study* mundial.

Pioneiro pelo seu cariz nacional que proporcionou um sistema simples e de fácil implementação, o Alojamento Local contribuiu também para a consagração do país como destino turístico internacional.

Não obstante entender que a legislação vigente cumpre os seus propósitos, consciente da dinâmica das vivências, o PSD nunca excluiu a possibilidade de, face à experiência resultante da sua aplicação, e da alteração da realidade daí decorrente, introduzir pequenos ajustes.

Assim, reconhecendo as virtudes do AL, como contribuinte para o PIB nacional, para o processo de reabilitação urbana, impedindo a degradação do património imobiliário que se vinha sentindo há décadas, para geração de empregos, para criar riqueza junto do pequeno comércio e serviços e ainda trazer para a legalidade muitas situações, entre outras vantagens, o PSD admite que, não tendo todo o país as mesmas características, existem situações que podem justificar uma intervenção de maior proximidade.

Na sequência do vasto conjunto de audições realizadas, o PSD entende que não se deverá enveredar pelo excesso de burocratização do processo, pois foi precisamente o inverso a razão do seu sucesso, mas permitir que a atividade, apresente mais garantias de segurança quer para o titular da exploração, quer para o turista quer para terceiros que possam ser afetados pelo seu exercício.

Destarte, pretende-se aumentar as responsabilidades do titular da exploração do estabelecimento, e introduzir um maior controle ao nível do registo e publicidade dos estabelecimentos.

Ainda, salvaguardando todas as situações legalmente existentes, em casos justificados com base em indicadores objetivos de sobrecarga - a definir, publicitar e verificar pelo Turismo de Portugal, I.P. - o PSD considera a possibilidade da existência de regulamentação municipal, e a atribuição geral de mais competências fiscalizadoras às câmaras municipais no âmbito do cumprimento do regime jurídico vigente.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

**COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO**

XIII Legislatura – 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

B) PS

Após o período de audições que durou cerca de 4 meses, depois de ouvidas 46 entidades entre especialistas, associações e entidades, o GPPS entendeu que, como a quantidade de assuntos ligados à atividade de Alojamento Local, ia além da questão colocada no P JL 524/XIII do PS, que dizia respeito apenas ao condomínio e que outros grupos parlamentares levantaram muitos desses assuntos nas suas propostas de alteração, seria adequado o Grupo Parlamentar tomar uma posição sobre esses mesmos assuntos.

Quatro meses de audições a várias entidades, deu também para ter em conta diversos pontos de vista que entendemos ser importante considerar para a própria sustentabilidade do setor do turismo, para o equilíbrio entre o fenómeno turístico e a habitação e também, obviamente, para a prevenção de eventuais perturbações que possam ser causadas por este tipo de atividades em edifícios de habitação coletiva.

Nas audições que foram feitas considerámos dividir o tema do Alojamento Local em 6 grandes áreas:

1. A definição de Alojamento Local
2. A contribuição do AL para a 'Gentrificação' de algumas partes de algumas cidades.
3. A 'Turistificação' de algumas áreas com o risco da perda de autenticidade e atratividade.
4. O Acesso à Habitação e manutenção de moradores nos lugares 'gentrificados'
5. Os estabelecimentos de AL inseridos em condomínios
6. O papel do Estado e das Autarquias na regulação deste setor de atividade.

Na elaboração do texto de substituição apresentado pelo GPPS foram tidas em conta quatro premissas:

- A atividade de exploração de Alojamento Local é um ativo importante para o sucesso do turismo no nosso País e tem um efeito positivo na economia, designadamente nas famílias ou pequenos empreendedores que, através da exploração de um ou pouco mais estabelecimentos, têm um impacte direto na economia local. Por isso, as alterações que propomos visam a qualificação deste setor e que seja garantido um desenvolvimento sustentável do território, de forma a que o turismo não ponha em causa o habitat, urbano ou rural, a autenticidade dos lugares e, conseqüentemente, a perda de atratividade que hoje esses lugares têm.
- O Municípios são as entidades que em melhores condições estão, para avaliar o impacte da atividade do Alojamento Local no seu território. Por isso, entendemos que deveríamos criar condições e mecanismos para os Municípios estabelecerem, se acharem necessário, zonas de contenção devidamente delimitadas, onde são estabelecidos números máximos de estabelecimentos ou unidades de Alojamento Local.
- Os Estabelecimentos de Alojamento Local, tendo em conta que acolhem turistas por períodos de curta duração e estes não estabelecem uma relação de vizinhança igual à dos



COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

moradores permanentes, podem, eventualmente, provocar perturbações na vida do condomínio quando instalados em edifícios de habitação coletiva. Nesse sentido propusemos que o condómino possa opor-se, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, ao exercício da atividade de Alojamento Local no estabelecimento causador de práticas reiteradas e comprovados atos, que perturbem a normal utilização do prédio, bem como causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos.

- Evitar a burocratização de um sistema de registo que depende apenas de uma comunicação prévia e que contribui para trazer para a economia formal uma série de alojamentos que já existiam.

As principais alterações que propusemos no texto que substituiu o apresentado inicialmente no P/L 524/XIII, foram as seguintes:

- 1) Criação de duas novas modalidades de AL: Quartos; Hostel
 - a) Na modalidade 'Quartos', implica que a exploração seja feita na residência de quem explora. Só é permitida a exploração, no máximo de 3 quartos.
 - b) Na Lei anterior, havia 3 modalidades de Alojamento Local: Moradias, Apartamentos, Estabelecimentos de Hospedagem. Os Hostels estavam inseridos na Lei anterior, na categoria 'Estabelecimentos de Hospedagem'. Nesta modalidade podiam existir Hostels compostos apenas por dormitórios ocupados no mínimo por 4 pessoas; Hostels, compostos por dormitórios e quartos privados; e também Estabelecimentos só compostos por quartos privados até ao número máximo de 9.
 - i) Com esta alteração pretendia-se separar os Hostels, dos Estabelecimentos de Hospedagem que apenas têm quartos privados, que não revelam sobrecarga habitacional e que, no fundo, são os 'herdeiros' das antigas pensões.
 - ii) Porém, os votos contra dos Grupos Parlamentares do PCP, do PSD e do CDS, contrariaram, infelizmente, esta lógica que nos parecia mais adequada. Por isso permaneceu a 'sub-modalidade' de 'hostels' dentro da modalidade Estabelecimento de Hospedagem, tal como estava na Lei antes destas alterações.
- 2) No caso dos novos Hostels que ocupam uma parte de um edifício de habitação coletiva, para o seu registo, necessitam de uma autorização expressa do condomínio.
- 3) Permissão ao condomínio por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada, nomeadamente por contraordenações de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, pode opor-se ao exercício da atividade de Alojamento Local do estabelecimento em causa.
 - a) A decisão caberá à Câmara Municipal, ouvidas as partes e analisadas as provas das práticas reiteradas que introduzam perturbações no condomínio.
- 4) Evitar, no caso dos estabelecimentos de moradias e apartamentos estarem áreas de contenção, a transmissibilidade da titularidade do registo.
- 5) Não permitir que cada proprietário possa explorar mais de 7 estabelecimentos de Alojamento Local se em áreas de contenção, contribuindo para uma distinção entre os pequenos empreendedores e os grandes grupos de exploração de Alojamentos Locais.
- 6) Introduzir instrumentos que ajudem à integração dos turistas utilizadores de Estabelecimentos de AL, nomeadamente:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e HABITAÇÃO

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

- a) Existência em cada unidade de AL, um Livro de Instruções sobre o funcionamento do estabelecimento e no caso de estabelecimentos inseridos em edifícios de habitação coletiva também as práticas e regras do condomínio que sejam relevantes para o alojamento e para a utilização das partes comuns e boas práticas de vizinhança.
 - b) No caso dos Hostels, continua a ser obrigatória a placa de identificação à porta de entrada do edifício, na rua.
 - c) No caso das modalidades de 'Apartamento', 'Quartos' e 'Estabelecimentos de Hospedagem' que não tenham as características de Hostel, passa a ser obrigatória a colocação de uma pequena placa (de 2x7 cm) a definir em Portaria, junto à porta de entrada do apartamento, com a indicação de que aí está instalado um Estabelecimento de Alojamento Local, contendo também o nº de Registro.
- 7) Obrigatoriedade de seguros de responsabilidade civil para os titulares da exploração.
- 8) Possibilidade dos Municípios criarem, através de regulamentos, zonas de contenção devidamente delimitadas, onde seja definido um número máximo de Estabelecimentos de AL, considerando o equilíbrio entre estes e a habitação permanente, que os municípios entendam adequados para essas zonas.

Na globalidade, julgamos terem sido positivas as alterações introduzidas no Regime de exploração de estabelecimentos de Alojamento Local.

Concluimos assim que, com as alterações introduzidas, foi possível melhorar vários aspetos e problemas que foram identificados nas 6 grandes áreas de discussão em torno deste assunto.

C) PCP

O impacto do alojamento local não sendo igual em todo o território, há áreas urbanas e zonas históricas de muitas cidades onde o impacto é negativo e constitui-se como um obstáculo no acesso à habitação e está a contribuir para a descaracterização de bairros históricos.

O impacto negativo do alojamento local reflete-se na redução de casas disponíveis para habitação permanente e no brutal aumento dos valores de renda, incomportáveis para as famílias face aos seus rendimentos.

Há moradores que estão a ser expulsos das casas e dos bairros onde sempre residiram e são empurrados para a periferia da cidade ou para os concelhos limítrofes.

Em vez de o acesso à habitação no centro da cidade ser um direito de todos, está a ser um privilégio de muito poucos. O PCP entende que o direito à habitação tem de ser assegurado, assim como tem de ser protegido o direito ao lugar e à cidade. Numa sociedade democrática, residir no centro da cidade não pode ser uma possibilidade só para uma elite com elevadíssimos rendimentos, tem de o ser para todos.

Face à realidade concreta a questão que se coloca é moderar e conter o crescimento desestruturado da atividade do alojamento local, de forma a assegurar o acesso à habitação, salvaguardar o que há de genuíno e único em cada bairro histórico da cidade e possibilitar a convivência saudável com quem nos visita.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

**COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO**

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

Foi nesse sentido que apresentámos uma iniciativa legislativa. Propusemos:

- Que o condomínio tenha possibilidade de autorizar a utilização de uma fração para alojamento local;
- Que, atendendo aos impactos desta atividade, em particular quando se realiza em prédios onde há espaços comuns que são utilizados por todos, haja lugar a um seguro multirrisco por parte do alojamento local;
- E que, tendo em conta que o impacto do alojamento local é distinto no nosso território, haja a possibilidade e não a obrigatoriedade, como muitos tentam afirmar de quem assim o entender, neste caso as autarquias, poder intervir no seu território, definindo quotas e critérios através de regulamento municipal. E não tem necessariamente de ser na totalidade do território, pode ser só em parte, para que se possa, de certa forma, regular o alojamento local.

Para o PCP, a atividade turística é importante, a continuidade da atividade do alojamento local também o é, mas é essencial conseguirmos encontrar os mecanismos e as soluções para compatibilizar os vários usos. Esta atividade deve continuar a decorrer, mas deve garantir-se a acessibilidade à habitação e salvaguardar-se a vivência das comunidades e dos bairros, que é também aquilo que quem na visita vai procurar, a autenticidade de cada bairro, que não existe noutros locais, que só existe porque as pessoas estão lá.

Os Grupos Parlamentares do BE, CDS-PP, PEV e Deputado do PAN, não se pronunciaram

A Coordenadora do GT,

(Berta Cabral)



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

**COMISSÃO DE AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, DESCENTRALIZAÇÃO, PODER LOCAL e
HABITAÇÃO**

XIII Legislatura - 3.ª Sessão legislativa

GRUPO DE TRABALHO ALOJAMENTO LOCAL

5. Anexos

Anexo I – Quadro Comparativo



Quadro
Comparativo_Iniciat

Anexo II – Autorização de prorrogação de prazo de nova apreciação



Ofício Prorrogação
prazo.pdf

Anexo III - Lista de audições e audiências aprovadas e realizadas



Audições e
Audiências _GTAL.d