



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DO VEREADOR MANUEL GRILO

**Proposta n.º .../2019**

**Considerando que:**

- a) É incontestável o impacto do alojamento local (AL) em cidades como Lisboa, Porto ou Faro. Começou por ser uma forma de as famílias responderem à sua quebra de rendimento, durante o período da intervenção da Troika em Portugal, mas que rapidamente se tornou num setor dominado por especuladores imobiliários, que acumulam várias habitações em arrendamento turístico;
- b) O maior desafio que Lisboa enfrenta é a grave crise habitacional, também resultado deste fenómeno. Nas casas que se transforma em alojamentos turísticos podiam morar famílias. Facto é que estas famílias viram-se obrigadas ou a sair da cidade ou a recorrer a um mercado que apresenta valores fora do seu poder de compra;
- c) Depois de muita pressão política para regular o alojamento local em Lisboa, e de muitas cidades europeias darem o exemplo, a Assembleia da República aprovou a possibilidade de as autarquias intervirem na regulamentação do alojamento local;
- d) Com esta alteração as Câmaras Municipais passaram a poder decidir entre regular o alojamento local - criando regras para proteger a realidade social dos bairros e o direito à Habitação - ou pelo contrário, continuar a entregar milhares de casas ao turismo;
- e) A Câmara Municipal de Lisboa (CML) foi a primeira a tomar medidas, porque o acordo de governação da cidade entre o Partido Socialista e o Bloco de Esquerda assim o determina;



## CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

### GABINETE DO VEREADOR MANUEL GRILO

- f)** A autarquia realizou um estudo sobre o impacto do turismo, concluindo que a quantidade de AL existente coloca em risco a realidade social dos bairros. Partindo desse estudo, a CML, aprovou, na reunião privada de 25 de Outubro, a Proposta n.º 677/2018, que determinou a suspensão de novos registos de AL, por um ano, nas zonas em que mais de 25% das casas existentes estavam entregues ao alojamento local: Bairro Alto, Madragoa, Castelo, Alfama, Mouraria;
- g)** Foram também consideradas zonas de risco e, por isso, colocadas sobre monitorização as seguintes zonas: Baixa, Avenida da Liberdade, Avenida Almirante Reis, Graça, Colina de Santana, Ajuda, Lapa/Estrela. Esta monitorização não significou aplicação de qualquer medida;
- h)** Esta medida tem um carácter temporário, enquanto está a ser preparado o regulamento que definirá o modelo de ocupação turística, estabelecerá quotas, as regras do setor na cidade, assim como o respetivo gabinete de fiscalização, estabilizando a medida;
- i)** Os investidores imobiliários assustaram-se com a ideia de regulamentação do setor, tendo-se verificado uma corrida às licenças. Segundo os novos dados, o foco do investimento está agora nas zonas limítrofes daquelas;
- j)** O Bloco de Esquerda votou favoravelmente esta medida por representar um avanço na regulamentação do alojamento local, não obstante o facto de ter assinalado que: 1) a medida deveria abranger mais zonas, 2) o próprio método de delimitação das zonas seria questionável 3) o rácio considerado, de 25%, seria demasiado elevado;
- k)** É de assinalar igualmente que os dados que suportavam a proposta são, referentes a Agosto de 2018 e tendo em conta a corrida às licenças entre o momento da divulgação da lei e a entrada em vigor da suspensão em Lisboa, estes estavam já desatualizados no momento de aprovação, em Outubro;



## CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DO VEREADOR MANUEL GRILO

- l)** Todas as preocupações mencionadas levaram o Bloco de Esquerda a apresentar o Requerimento n.º 6/2019, no dia 7 de Fevereiro, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, Fernando Medina, suscitando várias questões;
- m)** Em resposta a este requerimento, e apesar de algumas questões ficarem por responder por representarem matéria a constar no Regulamento a aprovar, o Vereador Manuel Salgado disponibilizou um conjunto de informações que mereceram toda a atenção do Bloco de Esquerda e que mostraram a urgência na tomada de medidas imediatas;
- n)** A informação disponibilizada, pela Divisão de Monitorização da CML, demonstra que, a 1 de Janeiro de 2019, existiam já 19.610 alojamentos locais na cidade de Lisboa. Isto significa, mais 3.545, desde Agosto de 2018.
- o)** Este número resulta da ponderação entre o número de registos de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem, que oferecem uma maior capacidade, chegando aquilo que representa o número de casas entregues ao AL;
- p)** As áreas que já ultrapassavam, no momento da aprovação da medida de suspensão, o rácio de 25% de casas entregues ao AL, e em que a suspensão está desde outubro em vigor, sofreram um acréscimo muito significativo. Exemplos disso são: a zona do Bairro Alto que registava 27%, agora com 33%, e a zona de Alfama, anteriormente com 29%, atingiu os 38%;
- q)** Os dados sobre os bairros, com menos 25% de casas entregues ao AL, demonstram a continuação do aumento do número, durante a monitorização, resultante de ausência de intervenção. A zona da Colina de Santana que apresentava 18% de habitações afetas ao arrendamento turístico, agora conta com 21%. Caso flagrante é o da Baixa, que no momento da aprovação da medida estava com 25%, não tendo sido



## CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DO VEREADOR MANUEL GRILO

contemplada como zona de suspensão por não ultrapassar esse número, chega agora aos 29%. Continua a não ser aplicada a suspensão nesta parte da cidade;

- r) Temos, atualmente, o equivalente a cerca de 20.000 casas em regime de alojamento local entregues ao turismo e que representam menos 20.000 famílias a morar em Lisboa;
- s) Compreendemos a urgência de ir mais longe quando verificamos, através dos registos da plataforma “Airbnb”, que, a 30 de Outubro, Lisboa já ultrapassava, em termos proporcionais, Barcelona. Barcelona apresentava um total de 17.221 registos, numa população de 1.609.000, ao mesmo tempo que Lisboa tinha 14.722 registos de AL, numa população de 506.892 habitantes. Segundo dados da Comissão Europeia e do município de Barcelona, existem 9.600 casas legalizadas para uso turístico. Prevê-se que existam ainda 5,257 não registadas, estimando-se um número total de 14.857. Estima-se igualmente que, entre estes, 8.405 sejam quartos e não casas inteiras;
- t) Barcelona tomou medidas no início de 2017 que interditam o aumento do número de registos na cidade, pelo que podemos afirmar que Lisboa, tendo em conta os 19.610 AL, à data de 1 de Janeiro, ultrapassa Barcelona, em números absolutos;
- u) A medida regulatória de Barcelona o Plano Especial de Urbanismo de Alojamento Turístico - PEAUT, foi aprovado em Janeiro de 2017. O primeiro princípio desta medida é impossibilitar o aumento do número total de registos de casas para uso turístico na cidade, quando neste momento são 9.606 legais. Ainda assim, é garantida a possibilidade de abertura de registos em zonas não sobrecarregadas. De forma a desconcentrar o fenómeno, só quando há encerramento de um registo na zona interdita é que poderá abrir um registo numa zona não interdita;
- v) O PEAUT estabelece 4 zonas da cidade, com base na distribuição do AL no território entre a capacidade e a população residente. Além de várias outras medidas, existe um



## CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DO VEREADOR MANUEL GRILO

telefone de contacto 24h/dia para todas as questões necessárias, um livro de reclamações, bem como a exigência de um registo de turismo;

- w) Em Lisboa, tendo em conta que o equivalente a 20.000 casas estão entregues ao turismo e não há sinais de abrandamento, no que diz respeito à abertura de mais estabelecimentos de AL, medidas concretas devem ser tomadas.

**Assim, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Lisboa delibere, ao abrigo do artigo 33.º, n.º 1, alínea ccc) do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro e ao abrigo do artigo 4.º, n.º 2, artigo 30.º, n.º 2 e artigo 42.º, todos da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto:**

1. A suspensão de registos de AL, neste momento em vigor nas zonas do Bairro Alto, Madragoa, Castelo, Alfama, Mouraria, seja alargada, com efeitos imediatos, às zonas do centro mais sobrecarregadas de AL, ou seja, zonas da Baixa/Av. Liberdade/Av. Almirante Reis (29%), Colina de Santana (21%) e Graça (14%);
2. O Regulamento Municipal das Áreas de Contenção do Alojamento Local, ainda por aprovar, que contemple:
  - a) Ainterdição do aumento do número total de registos de AL, em Lisboa, tendo em conta que os registos actuais equivalem a 20.000 casas em AL;
  - b) A redefinição de zonas, tendo em conta a distribuição do alojamento local, a população residente e o número de casas disponíveis;
  - c) Nas zonas que atinjam os 10% de casas entregues ao AL, seja interdita a atribuição de mais registos;
  - d) Nas zonas não interditas poderá ser concedido um registo sempre que encerrar um registo na zona interdita. Desta forma o fenómeno do alojamento local poderá ser desconcentrado pela cidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DO VEREADOR MANUEL GRILO

3. A constituição de um gabinete de fiscalização do setor, gerido pela CML, e com a possibilidade de colaboração com outras entidades independentes que prossigam fins de interesse público municipal, que faça cumprir regras que permitam o bem estar dos moradores.

Lisboa, 25 de março de 2019.

O Vereador

Manuel Grilo