

CONTRIBUTO PARA DISCUSSÃO PÚBLICA

Regulamento de Alojamento Local do Porto

O Regulamento de Alojamento Local do Município do Porto, aprovado na reunião extraordinária do Executivo Municipal de 10-07-2019, encontra-se em discussão pública até ao próximo dia 18 de setembro. Na sequência das preocupações já manifestadas relativamente ao teor da proposta do Executivo, vem o Grupo Municipal do Bloco de Esquerda apresentar o seu contributo, em sede de discussão pública, com vista à alteração e melhoria do referido regulamento.

Considerando que:

- a) É incontestável o impacto do alojamento local (AL) em cidades como o Porto, Lisboa 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 Porto enfrenta atualmente uma grave crise habitacional, também como resultado deste fenómeno. Nas casas que se transformam em alojamentos turísticos podiam morar famílias. Facto é que são já muitas as famílias despejadas, ou na iminência de o serem, que se vêm obrigadas 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 no Porto, e de muitas cidades europeias darem o exemplo, a Assembleia da República aprovou a possibilidade de as autarquias intervirem na regulamentação do alojamento local, através da Lei n.º 68/2018, de 22 de agosto;
- 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 à especulação imobiliária;
- 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 determinava: suspendeu de imediato a autorização de novos registos e colocou como objetivo central do seu regulamento *“a salvaguarda do direito fundamental à habitação”*;

- f) Defendia-se assim a necessidade da *“implementação de um conjunto de políticas públicas urbanísticas, com vista, nomeadamente, a defender o stock de habitação permanente, limitar a instalação de novos estabelecimentos turísticos nos bairros onde a sua presença já tem um peso excessivo em relação à residência total disponível, protegendo a identidade dos bairros da gentrificação e favorecendo o arrendamento acessível e o comércio de bairro”*;
- g) No caso do Porto, as medidas de regulação tardaram, e apenas em maio de 2019 ficou pronto o estudo encomendado à Universidade Católica do Porto, sobre a situação do alojamento local no concelho, e que concluiu que a excessiva proliferação de AL nalgumas zonas da cidade coloca em risco a realidade social dos bairros e o direito à habitação;
- h) O estudo revela também que o Alojamento Local apresenta já uma expressão muito significativa na cidade do Porto, exibindo uma pressão corrente de 4,8% de AL sobre a habitação existente na cidade como um todo, valor inclusive superior ao que existe em Lisboa (4,1%);
- i) Somente no passado mês de Julho, a CMP viria a aprovar a suspensão dos novos registos, até à entrada em vigor do regulamento, mas apenas em áreas muito limitadas e de pequeníssima dimensão – nas freguesias do Bonfim e do Centro Histórico – onde já mais de 50% das casas existentes estavam entregues ao alojamento local (**Anexo 1**);
- j) O modelo de zonamento e contenção agora proposto pela CMP prevê, no entanto, a autorização de novos registos de AL em grande parte do território das freguesias do Centro Histórico e do Bonfim, onde as percentagens de AL têm já um peso excessivo em relação à habitação existente: Vitória (31%), São Nicolau (27%), Sé (24%), Santo Ildefonso (22%) e Miragaia (13%) (**Anexo 2**)¹;
- k) Acresce que o valor do rácio agora proposto para as *“zonas turísticas condicionadas”* – definidas como zonas onde o indicador corrente de pressão do AL é superior a 25% – é perfeitamente excessivo e compromete irreversivelmente qualquer tentativa de proteção *“da identidade dos bairros da gentrificação”* e o *“favorecimento do arrendamento acessível e do comércio de bairro”* nas freguesias do Centro Histórico;
- l) É também de assinalar que os dados que suportaram a suspensão atualmente em vigor eram referentes a Outubro de 2018 e, tendo em conta a corrida às licenças entretanto ocorrida, no momento da suspensão, encontravam-se desatualizados e já não refletiam a realidade:

¹ Dados de Outubro de 2018 (estudo *Alojamento Local no concelho do Porto*, Universidade Católica).

desde a entrada em vigor da nova lei, a 22 de Outubro de 2018, e até à suspensão aprovada em 15 de Julho de 2019, registaram-se mais de 1.000 novos registos de AL naquelas freguesias;

- m) Entretanto, desde a suspensão temporária, e no espaço de apenas um mês e meio, as freguesias do Centro Histórico e do Bonfim, onde foram decretadas algumas zonas de suspensão, registaram um acréscimo muito significativo de novos registos, e que corresponde a cerca de 8% do número de ALs existente em cada uma delas;
- n) Este fenomenal acréscimo reflete a enorme pressão que o Alojamento Local continua a exercer nesta zona da cidade – p. ex. na envolvente das zonas atualmente definidas como *zonas de suspensão* – tornando clara a necessidade de criação de zonas de contenção e monitorização mais abrangentes e com regras mais restritivas do que as agora propostas;
- o) O modelo de zonamento e contenção proposto pelo regulamento agora em discussão pública, além de insuficiente, é ineficaz porquanto ignora que os efeitos mais negativos da proliferação do AL em zonas sobrecarregadas, não se fazem sentir apenas nas casas que ocupa, ou nos quarteirões adjacentes, mas sim de forma agregada, e em zonas mais abrangentes da cidade;
- p) Estas preocupações levaram o Grupo Municipal do Bloco de Esquerda a apresentar, nas reuniões da Assembleia Municipal de 12-11-2018, 29-04-2019 e 11-09-2019, propostas de suspensão da atribuição de novos registos nas freguesias com maior concentração de AL;
- q) Essas propostas foram sempre rejeitadas pela Assembleia, nomeadamente com os votos contra da bancada do movimento que suporta o atual Executivo Municipal;
- r) Existe atualmente o equivalente a cerca de 8.746 casas em regime de alojamento local entregues ao turismo, o que representa menos 8.746 famílias a morar na cidade do Porto;
- s) A urgência em ir mais longe na adoção de medidas de regulação compreende-se também pela constatação de que o Porto está no topo das cidades onde é mais elevado o rácio de casas para alugar a turistas no Airbnb: cerca de 41 habitações para AL por mil habitantes, valor que ultrapassa o de cidades como Lisboa (37), Paris (20), Amsterdão (15), Barcelona (13) ou Berlim (4);
- t) O município de Barcelona aprovou o seu Plano Especial de Urbanismo de Alojamento Turístico (PEAUT), em Janeiro de 2017. A primeira medida deste plano foi impossibilitar o aumento do número total de registos de casas para uso turístico na cidade, quando naquele

momento já era de 9.606 legais. Ainda assim, foi garantida a possibilidade de abertura de novos registos em zonas não sobrecarregadas. De forma a desconcentrar o fenómeno, só quando há encerramento de um registo na zona interdita é que pode abrir um registo numa zona não interdita;

- u) No Porto, não há sinais de abrandamento no que diz respeito à abertura de novos estabelecimentos de AL: só em Agosto deste ano, foram 529 os novos licenciamentos, o que representa um novo pico de registos de AL concentrados num só mês;
- v) A nova Lei de bases da habitação - LBH (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) veio recentemente reforçar o reconhecimento da *função social da habitação*: “*considera-se função social da habitação o uso efetivo para fins habitacionais de imóveis ou frações com vocação habitacional, nos termos da presente lei e no quadro do interesse geral*” (art.º 4.º, n.º 1);
- w) Refere a LBH que: “*os imóveis ou frações habitacionais detidos por entidades públicas ou privadas participam, de acordo com a lei, na prossecução do objetivo nacional de garantir a todos o direito a uma habitação condigna*” (art.º 4.º, n.º 2);
- x) O Regulamento agora proposto, em momento algum refere, reconhece ou valoriza a *função social da habitação*, ou a necessidade de salvaguardar o direito fundamental à habitação, como objetivo estruturante do referido regulamento;
- y) O único princípio geral reconhecido neste Regulamento do Alojamento Local é o “*princípio constitucional da livre iniciativa económica*”, o que traduz uma visão política, económica e social que, ignorando o direito à Habitação, em nada reflete uma verdadeira preocupação com os impactos do Alojamento Local naquele direito constitucional;
- z) É também disso exemplo o repetido uso do termo “ativos imobiliários” para designar as casas e frações habitacionais, ou ainda o facto deste regulamento ter sido elaborado a partir dos pelouros da Economia, Turismo e Comércio da Câmara Municipal do Porto, em detrimento do da Habitação ou do Urbanismo;
- aa) O Regulamento Municipal de Alojamento Local do Porto necessita de ser revisto, de forma a contemplar a adoção de medidas verdadeiramente eficazes para impedir a proliferação do AL em freguesias já sobrecarregadas, e de forma a que a identidade dos bairros e o direito fundamental à habitação sejam efetivamente salvaguardados na cidade do Porto.

Pelos motivos expostos, vem o Grupo Municipal do Bloco de Esquerda propor, no âmbito de pronúncia em sede de discussão pública, as seguintes alterações ao Regulamento do Alojamento Local do Município do Porto:

1. A referência explícita à necessidade de salvaguarda do princípio do direito fundamental à habitação, e a defesa do stock de habitação permanente, como objetivos centrais do Regulamento Municipal do Alojamento Local da Cidade do Porto;
2. O abandono da expressão “ativos imobiliários” para designar as frações habitacionais, reconhecendo assim a *função social da habitação* consagrada pelo art.º 4.º da Lei de bases da habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro);
3. A interdição do aumento do número total de registos de AL no Porto, tendo em conta que os registos atuais equivalem já a 8.746 casas em AL. Novos registos poderão ser permitidos em determinadas zonas (*ver n.ºs 5 e 6*), até ser atingido o limite máximo de 10.000 ALs na cidade, mas apenas em casas que se encontrem devolutas há pelo menos 5 anos, garantindo assim que correspondem a efetiva reabilitação, e não substituição de habitação permanente com conseqüente redução do stock habitacional existente;
4. A redefinição das zonas propostas pelo Regulamento Municipal, de forma a corresponderem à totalidade do território de cada uma das antigas freguesias, num total de 15 novas zonas: Aldoar, Bonfim, Campanhã, Cedofeita, Foz do Douro, Lordelo do Ouro, Massarelos, Miragaia, Nevogilde, Paranhos, Ramalde, Santo Ildefonso, São Nicolau, Sé e Vitória;
5. O estabelecimento de três tipos de zonas com base no indicador de pressão corrente do AL sobre o total do edificado existente² (***ver Anexos 3 e 4***):
 - a) *Zonas de contenção*, freguesias onde a pressão corrente de AL seja superior a 10% das habitações existentes;
 - b) *Zonas sob monitorização*, freguesias onde a pressão corrente de AL se situe entre 5 e 10% das habitações existentes;
 - c) *Zonas não interditas*, freguesias onde a pressão corrente de AL seja inferior a 5% das habitações existentes.

² Registos de Alojamento Local (RNAL) em relação aos *stocks* de oferta de habitação (INE – Censos de 2011), conforme o ‘rácio 2’ do estudo da Universidade Católica.

6. O estabelecimento de regras para abertura de novos registos nas zonas estabelecidas:
 - a) Nas *zonas de contenção* (AL > 10%), fica interdita a atribuição de novos registos;
 - b) Nas *zonas sob monitorização* (AL entre 5%-10%), poderá ser concedido um novo registo sempre que se trate de casa devoluta há mais de cinco anos e que ocorra o encerramento de um AL numa zona de contenção adjacente;
 - c) Nas *zonas não interditas* (AL < 5%), poderá ser concedido um novo registo sempre que se trate de casa devoluta há mais de cinco anos.

Assegura-se, desta forma, uma efetiva desconcentração do AL, dentro de limites específicos, para zonas da cidade menos sobrecarregadas. Simultaneamente, impedem-se novos despejos de famílias para entrega das casas ao turismo, promovendo-se uma efetiva reabilitação dos imóveis devolutos da cidade;

7. A constituição de um gabinete de fiscalização do setor, gerido pela Câmara Municipal do Porto, 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;
8. O abandono das normas regulamentares que preveem:
 - a) a existência de critérios de exceção para a autorização de novos AL nas designadas *'áreas de contenção'*, onde a pressão corrente de AL já é muito superior a 10% da habitação existente (n.º 1 do art.º 8.º, do Regulamento Municipal);
 - b) a possibilidade do Município *"criar medidas de incentivo à exploração e dinamização do setor do alojamento local"* (n.º 2 do art.º 9.º, do Regulamento Municipal);

Tanto num caso, como no outro, as exceções e as medidas de incentivo a criar pelo Município devem destinar-se exclusivamente à promoção do uso dos imóveis para fins habitacionais, e não para Alojamento Local.