



# Alojamento Local(izado)

Por SALVADOR PIRES MARQUES



Associado do Departamento de Imobiliário da CMS Rui Pena & Arnaut

A NOVA LEI DO ALOJAMENTO LOCAL (AL) JÁ PRODUZIU efeitos antes mesmo da sua entrada em vigor, agendada para daqui a um mês: fe z soar os alarmes dos promotores imobiliários e, em particular, das pessoas singulares que encontram na exploração de estabelecimentos de AL uma fonte de rendimentos significativa.

A nova lei introduz um conjunto de alterações cujo impacto na atividade do AL antecipamos neutro, mas vale a pena centrarmos-nos nas que efetivamente a impactam. Destaca-se na Lei 62/2018 a assunção, por parte do legislador, de uma posição quanto às recentes querelas jurisprudências, que entretiveram os tribunais sobre se haveria incompatibilidade na exploração de AL em frações autónomas destinadas ao fim residencial. Ora, a lei, ao passar a exigir aprovação da assembleia de condomínio para a instalação de AL na modalidade de hostels, parece ir no sentido de admitir a compatibilidade da exploração de AL e o fim residencial, ao isentar desta autorização a instalação das demais modalidades de AL em edifícios sujeitos ao regime da propriedade horizontal.

**Mas o que se deu com uma mão, pode ter-se tirado com a outra: não deixa de preocupar o alargamento de competências conferido à Camaras Municipais.**

Por um lado, para decidirem o encerramento de estabelecimentos de AL, na sequência de decisão fundamentada do condomínio, tomada por maioria da permilagem, de opor-se ao exercício de AL, desde que assente na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do edifício ou afetem os demais condóminos. Mas a Câmara Municipal devia ter como função assegurar o respeito pelas normas de direito público, e não a de resolver conflitos de natureza meramente privada entre particulares.

Por outro lado - e aqui residirá porventura a alteração com maior impacto: - os municípios vão poder, com o pretexto de preservarem a realidade social dos bairros e manterem determinada percentagem de imóveis disponíveis para habitação, criar as chamadas Áreas de Contenção, que vão poder abranger parte ou mesmo a totalidade de freguesias.

A instalação de AL nestas futuras Áreas de Contenção já não irá implicar uma mera comunicação prévia com prazo, estando antes dependente de autorização expressa para o efeito, pelo que, conhecidas as delongas na atuação das principais Câmara Municipais, se antevê o afunilamento na criação de AL nestes locais.

Impor-se-á ainda na Áreas de Contenção a intransmissibilidade do registo de estabelecimento de AL na modalidade de moradia e apartamento, além de que o mesmo proprietário apenas poderá explorar o máximo de 7 estabelecimentos de AL nestas áreas. A redação algo atabalhoada destas limitações sugere que poderão ser facilmente contornadas.

Mas não fica por aqui “a caça ao AL”: para premiar a inércia dos municípios na fixação das Áreas de Contenção, é-lhes dada a possibilidade (ainda que por deliberação da assembleia municipal) de suspenderem, pelo período máximo de 1 ano, o registo de novos estabelecimentos de AL em áreas delimitadas. Não havendo definição quanto à delimitação destas áreas, a norma poderá, no limite, deixar aos Municípios a discricionariedade de impedirem a criação de novos estabelecimentos de AL.

**É inegável que a realidade do AL, em alguns locais, contribuiu para uma revolução social, fazendo surgir, em zonas na sua essência residenciais, o fenómeno turístico em massa antes reservado aos empreendimentos turísticos.** Mas não é menos verdade que também gerou emprego, produziu evidente riqueza e permitiu a reabilitação de zonas urbanas antes decrépitas.

Não é despidendo o argumento da descaracteriza-

**“A nova lei introduz um conjunto de alterações cujo impacto na atividade do AL antecipamos neutro, mas vale a pena centrarmos-nos nas que efetivamente a impactam”**

ção e à dificuldade na obtenção de residência em alguns bairros históricos, tomados por turista. Mas certamente que o caminho para o equilíbrio entre as realidades do AL e residencial não devia ser feito à força do encapsulamento da atividade do AL, mas sim pela positiva, através de incentivos, fiscais ou outros, que possam fomentar o acesso da classe média ao mercado residencial nessas zonas. ●