

ASSUNTO: PROJETO DE LEI N.º 630/XV/1.ª (IL) – FACILITA A UTILIZAÇÃO MISTA DE IMOVÉIS PARA ARRENDAMENTO E ALOJAMENTO LOCAL, AUMENTANDO A OFERTA DE HABITAÇÃO PARA ESTUDANTES E PROFISSIONAIS DESLOCADOS.

-- PARECER DA ANMP --

1. ENQUADRAMENTO E CONTEÚDO DA INICIATIVA LEGISLATIVA.

A Assembleia da República, através da Comissão da Economia e Obras Públicas, Planeamento e Habitação, solicitou a audição da Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) relativamente ao Projeto de Lei (PL) n.º 630/XV/1.ª (IL), que propõe um conjunto de alterações legislativas que visam permitir conjugar a utilização de imóveis para arrendamento e alojamento local, com o objetivo, assumido na respetiva nota introdutória, de aumentar a oferta de habitação para estudantes e profissionais deslocados.

O PL, tendo em conta o referido desiderato, combina duas ordens de medidas, a saber:

(i) uma alteração ao próprio Código Civil (artigo 1095.º) no sentido de permitir a suspensão dos contratos para habitação não permanente ou com fins especiais provisórios (designadamente por motivos profissionais, de educação e formação);

(ii) com uma alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto (que prevê o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local), no sentido de:

- criar um regime simplificado de registo na Câmara Municipal por tempo determinado aos estabelecimentos cuja duração máxima de exploração não exceda 90 dias (seguidos ou interpolados) durante um período de doze meses, a contar do primeiro dia de abertura ao público (novo artigo 10.º-A), Realce-se que a Câmara Municipal não se pode opor a este regime, não pode efetuar vistorias, nem pode cancelar o registo.
- Retirar o caráter pessoal e intransmissível dos títulos válidos de abertura, atualmente previsto para as áreas de contenção, que passam a ter, assim, um caráter real, acompanhando o bem. Reduz as causas de caducidade à cessação de exploração ou do arrendamento, mas ainda assim, ressalvando o “arrendamento para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação).

2. APRECIÇÃO E POSIÇÃO DA ANMP.

A ANMP acompanha a abordagem da exposição de motivos do PL no que respeita à importância que o turismo representa como atividade económica geradora de significativas receitas para a economia portuguesa, bem como, nesse seio, o relevante papel do alojamento local no desenvolvimento dos territórios, com destaque para a dinamização das pequenas economias locais, a que se soma o inquestionável contributo para a reabilitação do edificado das grandes cidades.

Está na ordem do dia a necessidade de integrar a realidade do alojamento local nas políticas habitacionais nacionais e locais, perfilando-se -- na decorrência do recente pacote legislativo “Mais Habitação” --, um conjunto de significativas limitações àquela atividade. Quanto a estas, entendeu a ANMP, reforçando agora, que é à luz das dinâmicas de cada território que tais medidas devem ser desenhadas e implementadas. Tem de caber aos Municípios a **gestão do seu território e a definição das políticas locais de habitação**, pois integram já uma reflexão sobre o peso deste tipo de atividade e consequências da mesma no acesso à habitação.

Assim, reitera a Associação Nacional de Municípios Portugueses, quaisquer medidas que pretendam regular a atividade do alojamento local, no caso potenciando e conciliando outras utilizações, nunca poderão ser implementadas desconsiderando a intervenção municipal, que concentra o escrutínio de todas as necessidades nas estratégias locais existentes, pelo que emite parecer desfavorável à presente iniciativa legislativa.

Associação Nacional de Municípios Portugueses

4 de abril de 2023