

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação

PARECER

Projeto de Lei n.º 630/XV/1.ª (IL) - Facilita a utilização mista de imóveis para arrendamento e alojamento local, aumentando a oferta de habitação para estudantes e profissionais deslocados

PARTE I – CONSIDERANDOS

I. a) Nota introdutória

O Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal (IL) tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República o **Projeto de Lei n.º 630/XV/1ª** – *“Facilita a utilização mista de imóveis para arrendamento e alojamento local, aumentando a oferta de habitação para estudantes e profissionais deslocados”*.

Esta apresentação foi feita nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa e do n.º 1 do artigo 119.º do Regimento da Assembleia da República, e cumpre os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

Por despacho de Sua Ex.ª o Presidente da Assembleia da República, datado de 8 de março de 2023, foi admitido e baixou à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação para emissão do respetivo parecer, tendo sido por consequência, em reunião desta Comissão, distribuído ao ora signatário para elaboração de parecer.

I b) Do objeto, conteúdo e motivação da iniciativa

Através do Projeto de Lei n.º 563/XV/1.ª, pretende a IL *“... um regime simplificado de registo de alojamento local por tempo determinado consagrando em lei que se um proprietário abrir um alojamento local por um período menor ou igual a 90 dias por ano quer de forma ininterrupta, quer de forma interpolada fica isento de vistorias camarárias e da discricionariedade da decisão das câmaras municipais sem pôr em causa qualquer tipo de fiscalização efetuada por parte da ASAE.”*, assim como *“...aqueles que tenham a casa ou quarto arrendado durante o ano letivo ficam livres do pagamento dessas rendas. Em simultâneo, os senhorios ficam com o espaço vago para que ele possa ser disponibilizado como alojamento local”*.

O propósito da presente iniciativa visa, em síntese, a efetivação de contratos em que *“o estudante assina*

um contrato da duração que lhe for mais útil, sem ter a obrigatoriedade de pagar os meses de renda correspondentes aos meses do verão, permitindo ao senhorio usar estes meses para o alojamento local.”

A iniciativa legislativa em evidência é composta pelas seguintes disposições:

- Artigo 1.º (Objeto), que consiste na alteração ao Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro e ao Regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual;
- Artigo 2.º (Aditado ao Código Civil o artigo 1095.º-A);
- Artigo 3º (Alteração dos artigos 6.º e 7.º do Regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto);
- Artigo 4º (Aditado do artigo 10º-A ao Regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, o artigo 10.º-A);
- Artigo 5º (Norma revogatória do n.º 2, as alíneas a) e b) do n.º 3 e o n.º 4 do artigo 7.º do Regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto);
- Artigo 6º (Norma transitória aos contratos de arrendamento atualmente em vigor).
- Artigo 7.º (Entrada em vigor), que prevê a entrada em vigor da nova lei no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

I c) Enquadramento legal

O artigo 1095º (Princípio geral) do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, relativamente à Secção VIII – Arrendamento de prédios urbanos e arrendamento de prédios rústicos não abrangidos na secção precedente, estabelece que *“Nos arrendamentos a que esta secção se refere, o senhorio não goza do direito de denúncia, considerando-se o contrato renovado se não for denunciado pelo arrendatário nos termos do artigo 1055º¹”*.

O Regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei

¹ Artigo 1055.º (Denúncia):

1. A denúncia tem de ser comunicada ao outro contraente com a antecedência mínima seguinte:

- a) Seis meses, se o prazo for igual ou superior a seis anos;
- b) Sessenta dias, se o prazo for de um a seis anos;
- c) Trinta dias, quando o prazo for de três meses a um ano;
- d) Um terço do prazo, quando este for inferior a três meses.

2. A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao fim do prazo do contrato ou da renovação.

n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, estabelece a figura do alojamento local que tendo sido criada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, posteriormente alterada pelos Decretos-Leis n.º 228/2009, de 14 de setembro e n.º 15/2014, de 23 de janeiro, visando a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos.

Tal realidade foi 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, no seguimento da transposição da Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, pelo Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, consagrou a possibilidade de inscrição dos estabelecimentos de alojamento local através do Balcão Único Eletrónico.

Assim, a Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, veio prever três tipos de estabelecimentos de alojamento local, a saber, o apartamento, a moradia e os estabelecimentos de hospedagem, estabelecendo alguns requisitos mínimos de segurança e higiene.

Sendo que de acordo com o ponto 1 do Artigo 2º deste Regime jurídico “Consideram-se «estabelecimentos de alojamento local» aqueles que prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei”.

É no âmbito do facto do alojamento local, que está a configurar um crescente papel cada vez no que respeita ao setor do turismo em Portugal, que a presente iniciativa pretende intervir, pelo que cumpre salientar o seguinte:

- Responder a *“um aumento significativo na oferta de acomodações de qualidade em muitas cidades e regiões turísticas do país, e tem permitido que mais pessoas visitem Portugal a preços acessíveis”*;
- Garantir que *“é uma medida que beneficiará quer os estudantes, quer os proprietários”*.

I.d) Antecedentes parlamentares

Consultada a referida base de dados, constata-se ainda que, na presente data, não se encontram pendentes iniciativas legislativas ou petições com objeto idêntico ao da presente iniciativa.

I.e) Enquadramento jurídico na União Europeia e Internacional

Remete o signatário, neste ponto, para a Nota Técnica elaborada pelos serviços.

PARTE II – OPINIÃO DO RELATOR

O relator, considerando a natureza facultativa da emissão de opinião (art.º 137.º, n.º 3 do RAR), guarda a mesma para o debate em Plenário.

PARTE III - CONCLUSÕES

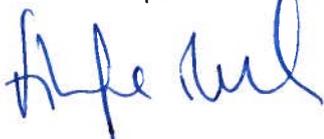
1. O Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal (IL) tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República o Projeto de Lei n.º 630/XV/1.ª – *“Facilita a utilização mista de imóveis para arrendamento e alojamento local, aumentando a oferta de habitação para estudantes e profissionais deslocados”*;
2. Este projeto de lei adita um novo artigo 1095.º-A (Suspensão) ao Código Civil;
3. Este projeto promove alterações dos artigos 6.º e 7.º, aditamento do artigo 10.º-A, revogações do n.º 2, das alíneas a) e b) do n.º 3 e do n.º 4 do artigo 7.º do Regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto;
4. Este projeto de lei introduz uma norma transitória aos contratos de arrendamento atualmente em vigor, em que *“podem as partes, por mútuo acordo, fazer uma adenda por forma a prever a sua suspensão, da qual deverão constar as respetivas datas de início e de término”*.
5. A Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação é de parecer que o Projeto de Lei n.º 630/XV/1.ª reúne os requisitos regimentais e constitucionais para ser discutido e votado em plenário.

PARTE IV – ANEXOS

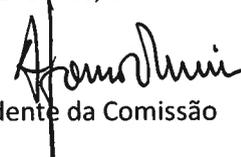
Anexa-se a nota técnica elaborada pelos serviços ao abrigo do disposto no artigo 131.º do Regimento da Assembleia da República.

Palácio de S. Bento, 12 de setembro de 2023

O Deputado Relator



O Presidente da Comissão





(Filipe Melo)

(Afonso Oliveira)

