



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

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O turismo é uma das principais fontes de receita da economia portuguesa, contribuindo significativamente para o PIB do país. Com a sua rica história, cultura, clima ameno e paisagens deslumbrantes, Portugal é um destino turístico popular para pessoas de todo o mundo.

Empregando milhares de pessoas em hotéis, restaurantes, lojas de souvenirs e outras atividades relacionadas, o turismo incentiva o crescimento de outras indústrias, como o transporte e a construção.

O alojamento local tem desempenhado um papel cada vez mais importante no setor do turismo em Portugal nos últimos anos. Com o aumento do número de turistas que visitam o país, muitos proprietários de casas e apartamentos viram a oportunidade de alugar suas propriedades para turistas. Isso tem resultado em 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.

Desta forma, a Iniciativa Liberal vem propor 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.



Por outro lado, é inegável que muitos dos jovens que estudam em universidades, professores nas escolas públicas, ou professores universitários, são oriundos de outras zonas do país. O arrendamento de casas ou quartos é alvo de uma procura forte entre setembro/outubro e maio/junho. Porém, no verão, jovens são obrigados a manter o pagamento dessas casas e quartos sem que estes estejam a ser habitados, sobretudo durante o verão. Isso apresenta-se um custo muito elevado para os mesmos e para as suas famílias. Por isso, a Iniciativa Liberal visa juntar o útil ao agradável: com esta proposta, 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.

A suprarreferida suspensão do contrato de arrendamento tem de estar prevista contratualmente e apenas pode ser aplicada em casos de habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação. Para todos os contratos já vigentes, prevemos a possibilidade de aditamento em caso de acordo entre ambas as partes. Neste tipo de contrato, 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. Esta é uma medida que beneficiará quer os estudantes, quer os proprietários.

Assim, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição da República Portuguesa e da alínea b) do n.º 1 do Regimento da Assembleia da República, o Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei procede às alterações 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

Aditamento ao Código Civil

É aditado ao Código Civil o artigo 1095.º-A com a seguinte redação:

Artigo 1095.º-A

Suspensão

1 - O contrato para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação pode ser suspenso.

2 - A suspensão deve constar do contrato e prever as respetivas datas de início e de término.

Artigo 3.º

Alteração ao Regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local

Os 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, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 6.º

[...]

1 - Da comunicação prévia com prazo dirigida ao Presidente da Câmara Municipal devem obrigatoriamente constar as seguintes informações:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];



- f) [...];
- g) [...];
- h) As datas pretendidas de abertura e encerramento ao público, nos casos de regime simplificado de registo por tempo determinado previsto no artigo 10.º-A;
 - 2 - [...].
 - 3 - [...].
 - 4 - [...].
 - 5 - [...].
 - 6 - [...].
 - 7 - [...].
 - 8 - [...].
 - 9 - [...].
 - 10 - [...].

Artigo 7.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - Revogado.
- 3 - O título de abertura ao público caduca em caso de cessação de exploração e arrendamento, salvo arrendamento para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação.
 - a) Revogado.
 - b) Revogado.
- 4 - Revogado.”.



Artigo 4.º

Aditamento ao Regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local
É aditado 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 10.º-A

Regime simplificado de registo por tempo determinado

- 1 - É aplicado o regime simplificado de registo por tempo determinado aos estabelecimentos cuja duração máxima de exploração não exceda 90 dias durante um período de doze meses, a contar do primeiro dia de abertura ao público.
- 2 - Ao regime simplificado de registo por tempo determinado não é aplicável o disposto nos números 9 e 10 do artigo 6.º e os artigos 8.º e 9.º do presente diploma.

Artigo 5.º

Norma revogatória

São revogados o 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 6.º

Norma transitória

Aos contratos de arrendamento atualmente em vigor 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.

Artigo 7.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.



Palácio de São Bento, 6 de março de 2023

Os Deputados da Iniciativa Liberal:

Carlos Guimarães Pinto

Carla Castro

Rodrigo Saraiva

Bernardo Blanco

Joana Cordeiro

João Cotrim Figueiredo

Patrícia Gilvaz

Rui Rocha