

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

Data de admissão: 8 de março de 2023

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

ÍNDICE

- I. A INICIATIVA
- II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS
- III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL
- IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL
- V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR
- VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS
- VI. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

Elaborada por: Inês Maia Cadete (DAC), Elodie Rocha (CAE), Carolina Caldeira (DAPLEN), Luísa Colaço e Leonor Calvão Borges (DILP) e Rosalina Espinheira (BIB)

Data: 28.03.2023

I. A INICIATIVA

A iniciativa legislativa *sub judice* visa alterar o Código Civil, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro](#)¹ e o Regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#).

Estabelece 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 Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (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. Todavia, os jovens são obrigados a manter o pagamento dessas casas e quartos sem que estes estejam a ser habitados, sobretudo durante o Verão, o que representa um custo muito elevado para os mesmos e para as suas famílias.

Por isso, 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 os contratos já vigentes, prevê-se a possibilidade de aditamento em caso de acordo entre as partes.

¹ Diploma disponível no sítio da *Internet do Diário da República* Eletrónico. Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário.

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

▪ Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais

A iniciativa é apresentada pelo Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal (IL), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da [Constituição da República Portuguesa](#)² (Constituição) e do n.º 1 do artigo 119.º do [Regimento da Assembleia da República](#) (Regimento), que consagram o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, por força do disposto na alínea *b*) do artigo 156.º da Constituição e *b*) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea *g*) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea *f*) do artigo 8.º do Regimento.

Assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do Regimento. Encontra-se redigida sob a forma de artigos, é precedida de uma breve exposição de motivos e tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal, cumprindo assim os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

São também respeitados os limites à admissão da iniciativa estabelecidos no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, uma vez que as mesmas parecem não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados e definem concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

A iniciativa deu entrada a 6 de março de 2023, tendo sido junta a [ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). A 8 de março de 2023 foi admitido e baixou na generalidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª), por despacho do Presidente da Assembleia da República, tendo sido anunciado na sessão plenária no dia 9 de março de 2023.

▪ Verificação do cumprimento da lei formulário

² As ligações para a Constituição e para o Regimento são direcionadas para o portal oficial da Assembleia da República.

A [lei formulário](#)³ contém um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa.

O título da presente iniciativa legislativa traduz sinteticamente o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário, embora, em caso de aprovação, possam ser objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação na especialidade ou em redação final.

O n.º 1 do artigo 6.º da lei formulário, dispõe que «os diplomas que alterem outros devem indicar o número de ordem da alteração introduzida e, caso tenha havido alterações anteriores, identificar aqueles diplomas que procederam a essas alterações, ainda que incidam sobre outras normas».

A iniciativa não refere o número de ordem das alterações aos diplomas, nem elenca as respetivas alterações anteriores.

Todavia, a lei formulário foi aprovada e publicada num contexto de ausência de um *Diário da República* Eletrónico, sendo que, neste momento, o mesmo é acessível universal e gratuitamente. Assim, por motivos de segurança jurídica, e tentando manter uma redação simples e concisa, parece-nos mais seguro e eficaz não colocar o número de ordem de alteração nem o elenco de diplomas que procederam a alterações quando a mesma incida sobre Códigos, «Leis Gerais», «Regimes Gerais», «Regimes Jurídicos» ou atos legislativos de estrutura semelhante, como é o caso.

Em caso de aprovação, esta iniciativa revestirá a forma de lei, nos termos do n.º 3 do artigo 166.º da Constituição, pelo que devem ser objeto de publicação na 1.ª série do *Diário da República*, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da lei formulário.

No que respeita ao início de vigência, a iniciativa estabelece, no seu artigo 7.º, que a sua entrada em vigor ocorrerá «no dia seguinte ao da sua publicação», cumprindo assim o disposto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, segundo o qual os atos legislativos

³ Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela Lei n.º 43/2014, de 11 de julho, estabelece um conjunto de normas sobre a publicação, a identificação e o formulário dos diplomas.

«entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início de vigência verificar-se no próprio dia da publicação».

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos parece suscitar outras questões em face da lei formulário.

▪ **Conformidade com as regras de legística formal**

A elaboração de atos normativos da Assembleia da República deve respeitar regras de legística formal, constantes do [Guia de Legística para a Elaboração de Atos Normativos](#)⁴, por forma a garantir a clareza dos textos normativos, mas também a certeza e a segurança jurídicas.

Nesse sentido, sugere-se que o título da iniciativa mencione expressamente os diplomas que pretende alterar.

Na presente fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos parece suscitar outras questões no âmbito da legística formal, sem prejuízo da análise mais detalhada a ser efetuada no momento da redação final.

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

A iniciativa legislativa objeto desta nota técnica abrange matérias reguladas sob a égide de dois institutos diferentes: o regime do arrendamento urbano e o regime de alojamento local.

O regime do arrendamento urbano tem o seu enquadramento legal disperso por vários diplomas, desde logo o [Código Civil](#)⁵, em especial nos [artigos 1022.º a 1120.º](#), e o Novo Regime do Arrendamento Urbano, ou NRAU, aprovado pela [Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro](#)⁶.

⁴ Hiperligação para o sítio da *Internet* da Assembleia da República

⁵ Texto consolidado retirado do sítio da *Internet* do Diário da República Eletrónico. Todas as referências legislativas nacionais são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consulta efetuada a 24/03/2023.

⁶ Texto consolidado.

Tendo em consideração a matéria desta iniciativa, têm especial importância as normas do Código Civil sobre a duração dos contratos de arrendamento. O [artigo 1094.º](#) divide estes contratos em dois tipos – com prazo certo ou por duração indeterminada – presumindo-se, no silêncio das partes, que o contrato se considera celebrado por prazo certo, pelo período de cinco anos.

Quando os contraentes optem por estipular um prazo certo, este deve constar de cláusula inserida no contrato, de acordo com o n.º 1 do [artigo 1095.º](#) do Código Civil. Quando a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, repôs os [artigos 1064.º a 1113.º](#) do Código Civil⁷ – os quais tinham sido revogados pelo [Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro](#) –, estipulou, na redação do artigo 1095.º do Código Civil, um prazo mínimo (5 anos) e um prazo máximo (30 anos) para este tipo de contrato, considerando ampliados ou reduzidos aos respetivos limites os contratos que não os respeitassem. Previu, no n.º 3 do artigo, uma exceção: os «contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos», que não teriam de respeitar estes limites, em especial o limite mínimo, tendo em consideração a transitoriedade da situação que lhes daria origem.

Posteriormente, a [Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto](#), que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, altera o prazo supletivo dos contratos com prazo certo previsto no artigo 1094.º, de cinco para dois anos, dá nova redação ao n.º 2 do artigo 1095.º, eliminando o prazo mínimo para estes contratos e, conseqüentemente, revogou a exceção prevista no n.º 3 deste artigo.

Por fim, a [Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro](#), tornou a alterar o artigo 1095.º, repondo um limite mínimo aos contratos com prazo certo, mas agora de apenas um ano, e retomou a redação do n.º 3 deste artigo preexistente à alteração realizada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o n.º 2 do [artigo 1096.º](#) do Código Civil, os contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios não se renovam automaticamente, constituindo igualmente uma exceção à regra geral prevista no n.º 1 desse artigo.

⁷ Artigo 3.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

A exploração de estabelecimentos de alojamento local regula-se pelo [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#)⁸, que aprovou o respetivo regime jurídico.

Esta figura foi criada pelo [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#)⁹, que aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, para enquadrar a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reuniam os requisitos legalmente exigidos para se qualificarem como empreendimentos turístico¹⁰. Reconheciam-se, na altura, três tipos de estabelecimentos como alojamento local: as moradias, os apartamentos e os estabelecimentos de hospedagem.

A necessidade de adaptação do enquadramento legislativo do alojamento local à realidade e ao desenvolvimento do mercado de oferta e procura, tendo em consideração que o mesmo se tornou mais consistente e global, levou à aprovação, em 2014, do decreto-lei supramencionado, o qual reconheceu a relevância turística deste tipo de alojamento e procedeu à autonomização do seu regime jurídico¹¹.

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, previa, inicialmente, as mesmas três tipologias de estabelecimentos de alojamento local já existentes no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, tendo a [Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto](#), acrescentado uma quarta tipologia – os quartos. A distinção entre estes tipos de estabelecimentos de alojamento local é feita no [artigo 3.º](#) do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

O registo dos estabelecimentos de alojamento local efetua-se mediante comunicação

⁸ Texto consolidado.

⁹ *Idem*.

¹⁰ O [artigo 4.º](#) deste diploma reconhece como empreendimentos turísticos os estabelecimentos hoteleiros, os aldeamentos turísticos, os apartamentos turísticos, os conjuntos turísticos (comumente designados *resorts*), os empreendimentos de turismo de habitação, os empreendimentos de turismo no espaço rural e os parques de campismo e de caravanismo. Numa versão inicial do diploma, integravam também esta tipologia os empreendimentos de turismo da natureza.

¹¹ Desde 2014, este diploma foi alterado pelos [Decretos-Lei n.ºs 63/2015, de 23 de abril](#), e [186/2015, de 3 de setembro](#), pelas Leis n.ºs [62/2018, de 22 de agosto](#), e [71/2018, de 31 de dezembro](#), e pelo [Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro](#).

prévia com prazo¹², realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico¹³, dirigida ao presidente da câmara municipal territorialmente competente. A comunicação prévia com prazo é obrigatória e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local.

O [artigo 6.º](#) regula o conteúdo obrigatório da comunicação prévia com prazo, bem como os documentos com que tem de ser obrigatoriamente instruída.

O número de registo do estabelecimento constitui o único título válido de abertura ao público e consta do documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico.

No caso das tipologias 'moradia' e 'apartamento' localizadas em áreas de contenção nos termos do [artigo 15.º-A](#), o número de registo do estabelecimento de alojamento local é pessoal e intransmissível, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva. Em consequência, o título de abertura ao público caduca se houver a transmissão da titularidade do registo, cessação de exploração, arrendamento ou outra forma de alteração da titularidade da exploração, ou do capital social da pessoa coletiva titular do registo, acumulada ou não, em percentagem superior a 50 %. A lei exceciona os casos de transmissão por sucessão.

O titular da exploração do estabelecimento é obrigado a manter atualizados todos os dados comunicados, dispondo de um prazo máximo de 10 dias para proceder a essa atualização no Balcão Único Eletrónico após a ocorrência de qualquer alteração.

A cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local tem de ser comunicada através do Balcão Único Eletrónico no prazo máximo de 10 dias após a sua ocorrência. Cancelado o registo ou tendo a exploração do estabelecimento sido interdita temporariamente, o seu titular tem de comunicar esse facto às plataformas eletrónicas de reservas, no prazo máximo de 10 dias.

O presidente da câmara municipal territorialmente competente pode determinar o cancelamento do registo se existir alguma desconformidade em relação a informação

¹² A comunicação prévia com prazo destina-se a obter um número de registo do estabelecimento, o qual é automaticamente atribuído decorrido o prazo para dedução de oposição a esse pedido (nos termos do n.º 9 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, 10 dias contados a partir da apresentação do pedido, ou 20 dias, no caso dos *hostels*).

¹³ Criado pelo [Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho](#), que estabelece os princípios e as regras necessárias para simplificar o livre acesso e exercício das atividades de serviços (versão consolidada).

ou documento constante do processo de registo, se se tratar da instalação de um novo alojamento local em violação das referidas áreas de contenção ou se o estabelecimento não respeitar os requisitos de exploração previstos nos artigos 11.º a 17.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

As competências fiscalizadoras estão atribuídas, pelo [artigo 21.º](#), à ASAE e à câmara municipal territorialmente competente, constituindo a violação das normas do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local contraordenação económica, punível nos termos do [Regime Jurídico das Contraordenações Económicas](#)¹⁴.

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, foi regulamentado pela [Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro](#), que estabelece as condições de funcionamento e identificação destes estabelecimentos, e pela [Portaria n.º 248/2021, de 29 de junho](#), que regulamenta os contratos de seguro obrigatórios de responsabilidade civil extracontratual no segmento do alojamento local.

O regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local foi adaptado à Região Autónoma da Madeira pelo [Decreto Legislativo Regional n.º 13/2015/M, de 22 de dezembro](#).

Na Região Autónoma dos Açores aplica-se a [Portaria n.º 83/2016, de 4 de agosto](#)¹⁵, alterada pela [Portaria n.º 23/2018, de 16 de março](#)¹⁶, e pela [Portaria n.º 101/2020, de 28 de julho](#)¹⁷, que além de prever um procedimento de registo próprio, estabelece requisitos especiais para os estabelecimentos de alojamento local situados no arquipélago dos Açores.

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL

- **Âmbito da União Europeia**

¹⁴ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro.

¹⁵ Publicada no Jornal Oficial do Governo dos Açores, disponível em <https://jo.azores.gov.pt/#/>.

¹⁶ *Idem*.

¹⁷ *Ibidem*.

A alteração dos serviços de turismo, nos quais se inclui o alojamento local, pode ser analisada, no âmbito da União Europeia, numa área mais vasta como seja a economia colaborativa (*sharing economy*) e encontra-se intimamente ligada ao desenvolvimento de plataformas em linha.

Embora a União Europeia não tenha emitido qualquer posição oficial sobre a economia colaborativa e a sua relação especificamente com o setor do turismo, reconhece em diversas iniciativas que esta oferece oportunidades que aumentam a eficiência, o crescimento e o emprego, alargando o leque de escolhas dos consumidores, mas acarretando também problemas de regulação.

O documento do Parlamento Europeu intitulado [*The sharing economy and tourism - Tourist accommodation*](#)¹⁸ apresenta como problemas associados a este crescimento de plataformas em linha, nomeadamente no setor do alojamento turístico, a concorrência desleal e redução da segurança do emprego, bem como a fuga a impostos e ameaças à segurança dos serviços prestados. O documento reconhece ainda que a área da economia colaborativa neste setor tem sido regulamentada a nível local, sobretudo no que respeita ao arrendamento de curto prazo, tendo algumas cidades aplicado medidas bastante restritivas, como a obrigatoriedade de registo do arrendamento, pedido de permissão às autoridades locais ou limitando o número de quartos e duração do arrendamento.

O Parlamento Europeu abordou o tema também no seu [relatório](#)¹⁹ sobre a promoção do turismo, referindo a necessidade de uma reação apropriada à nova realidade e a categorização das atividades em causa: *«realça que as atividades dos prestadores de serviços devem ser corretamente categorizadas, a fim de distinguir claramente entre partilha ocasional e permanente e serviços empresariais profissionais, aos quais deveria ser aplicável a regulamentação.»*

O Parlamento Europeu aprovou uma [resolução](#)²⁰ sobre uma [Agenda Europeia para a Economia Colaborativa](#)²¹, em junho de 2017, reconhecendo que «a economia

¹⁸ [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2015/568345/EPRS_BRI\(2015\)568345_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2015/568345/EPRS_BRI(2015)568345_EN.pdf)

¹⁹ <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//NONSGML+REPORT+A8-2015-0258+0+DOC+PDF+V0//PT>

²⁰ https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-8-2017-0195_PT.html?redirect

²¹ COM (2016) 356. Disponível em: [https://ec.europa.eu/transparency/documents-register/detail?ref=COM\(2016\)356&lang=pt](https://ec.europa.eu/transparency/documents-register/detail?ref=COM(2016)356&lang=pt)

colaborativa pode ter um impacto significativo nos modelos empresariais regulamentados (...) em diversos setores estratégicos, como os transportes, o alojamento e que (...) o alojamento entre pares é o maior setor da economia colaborativa com base no comércio gerado, condenando a imposição de regulamentação por parte de algumas autoridades públicas, que visam restringir a oferta de alojamento turístico através da economia colaborativa.» A resolução tem como objetivo primordial alertar para a necessidade de todos os setores da economia colaborativa serem abrangidos pela regulamentação, evitando-se zonas de incerteza, discernindo claramente quais as normas da União aplicáveis, evitando importantes diferenças entre os Estados-Membros devido à regulamentação e à jurisprudência a nível nacional, regional e local. Recomenda-se, sobretudo, uma estratégia clara e equilibrada neste âmbito, atenta à proteção dos consumidores, direitos dos trabalhadores, obrigações fiscais e concorrência equitativa.

No que se refere à própria Agenda Europeia para a Economia Colaborativa, no âmbito da prestação de serviços entre pares, o alojamento de curta duração é focado, destacando-se que *«algumas cidades autorizam arrendamentos de curta duração e partilha de alojamento sem que seja necessário cumprir requisitos de autorização prévia ou de registo. Isto acontece quando os serviços são prestados a título ocasional, ou seja, aquém de limiares específicos - por exemplo, menos de 90 dias por ano. Outras cidades aplicam regras diferentes consoante se trate de uma residência principal ou secundária, partindo do pressuposto de que uma residência principal de um cidadão só pode ser arrendada a título ocasional.»*

Na sua comunicação sobre [Uma estratégia para as PME com vista a uma Europa Sustentável e Digital](#)²², a Comissão anunciou uma iniciativa sobre serviços de alojamento de curta duração. Além disso, o documento de trabalho dos serviços da Comissão sobre [trajetórias de transição para o turismo com vista a um ecossistema mais resiliente, inovador e sustentável](#)²³ inclui, entre outras ações a explorar, uma

²² COM (2020) 103. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A52020DC0103>

²³ <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/45977>

proposta legislativa para melhorar o quadro dos serviços de alojamento de curta duração.

Em setembro de 2021, a Comissão lançou uma [consulta pública](#)²⁴ sobre a iniciativa de arrendamento de curta duração, com o objetivo de recolher as reações de todas as partes interessadas sobre a situação atual e os potenciais impactos de eventuais medidas relacionadas com a prestação de serviços de alojamento de curta duração. Os [resultados](#)²⁵ da consulta podem contribuir para o trabalho de avaliação de impacto feito pela Comissão sobre a referida iniciativa.

- **Âmbito internacional**

- Países analisados**

Apresenta-se, de seguida, o enquadramento internacional referente a Espanha.

ESPANHA

Neste país, a [Ley 29/1994, de 24 de noviembre](#)²⁶, de Arrendamientos Urbanos (consolidada), com as alterações da [‘Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas’](#), refere dois tipos de arrendamento:

Nos termos do *artículo 2*, considera-se arrendamento habitacional o arrendamento que incida sobre edifício habitável e cujo destino principal seja a satisfação da necessidade permanente de habitação do arrendatário.

O *artículo 3* da mesma lei determina que se considera arrendamento para uso diverso da habitação o arrendamento que, incidindo sobre prédio, tenha como destino principal outro que não o estabelecido no artigo anterior, em particular os arrendamentos celebrados por temporada (verão ou inverno).

²⁴ https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/13108-Servicos-turisticos-iniciativa-de-arrendamento-de-curta-duracao_pt

²⁵ https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/13108-Servicos-turisticos-iniciativa-de-arrendamento-de-curta-duracao/public-consultation_pt

²⁶ Texto consolidado retirado do portal legislativo *BOE.ES*. Todas as referências legislativas relativas a Espanha são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 17/03/2023.

Para alugueres de casa cuja finalidade principal é satisfazer a necessidade permanente de habitação do inquilino, o [artículo 23](#) da [Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio](#) determina a possibilidade de redução de 60% do IRS.

A questão da redução de IRS por **arrendamento de casas a estudantes** tem sido objeto de pedidos de esclarecimento à [Dirección General de Tributos](#)²⁷, que tem tido o seguinte entendimento plasmado em [consultas vinculantes](#)²⁸ :

A redução de 60 por cento prevista no n.º 2 da [Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#), incide em prédio habitável cuja finalidade primordial seja satisfazer a necessidade permanente de habitação do inquilino.

Assim, caso o arrendamento a estudante seja **por um período inferior a um ano**, a redução de 60 por cento não lhes é aplicável (consultas vinculantes n.ºs V1754-09, V1523-10, V3109-15 e V3162-21).

Se o arrendamento a estudante for feito **por um período superior a um ano** vindo assim a constituir a residência habitual do estudante durante esse período, este configura-se como um arrendamento que vai além da mera temporada e destina-se a satisfazer a necessidade de habitação permanente do estudante inquilino, uma vez que o referido imóvel constituirá a residência habitual do estudante durante esse período, pelo que, comprovando tal circunstância, a redução de 60% se aplica (consulta vinculante V1374-20).

O Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), por [Resolución del TEAC de 8 de marzo de 2018](#)²⁹, tem o mesmo entendimento.

²⁷ Portal oficial, retirado de: <https://www.hacienda.gob.es/es-ES/Areas%20Tematicas/Impuestos/Direccion%20General%20de%20Tributos/Paginas/Direccion%20general%20de%20tributos.aspx>. Consultas efetuadas a 17/03/2023.

²⁸ Informação retirada da respetiva base de dados, disponível em: <https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas>. Consultas efetuadas a 17/03/2023.

²⁹ Informação retirada da respetiva base de dados, disponível em: <https://serviciostelematicosext.hacienda.gob.es/TEAC/DYCTEA/criterio.aspx?id=00/05663/2017/00/0/1&q=s%3d1%26rs%3d%26rn%3d%26ra%3d%26fd%3d08%2f03%2f2018%26fh%3d08%>

No que respeita ao alojamento local, antes de 2013, a habitação turística era regulada pela figura do «arrendamento sazonal» ao abrigo da [Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#) (LAU). De acordo com esta lei, havia uma total liberdade contratual, sem qualquer requisito de comunicação prévia às autoridades.

No entanto, com a alteração da LAU pela [Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas](#), sobre medidas para tornar o mercado de arrendamento de habitação mais flexível e a sua promoção, este tipo de habitação foi excluído do seu âmbito de aplicação.

Em particular, o *artículo 5* declara que será excluído do âmbito de aplicação objetivo desta lei: «*a transferencia temporária da utilização da totalidade da habitação mobilada e equipada em condições de utilização imediata, comercializada ou promovida em canais de oferta turística e realizada com fins lucrativos, quando está sujeita a um regime específico, derivado da sua regulamentação sectorial*».

Assim, atualmente, o aluguer de habitações comercializadas nos «canais de oferta turística» é referido no regulamento sobre turismo - e já não como uma questão de arrendamento urbano -, que entraria no âmbito de competência das Comunidades Autónomas. Neste sentido, o desenvolvimento de plataformas habitacionais para uso turístico tem promovido o desenvolvimento de legislação pelas diferentes Comunidades Autónomas em Espanha.

Desde a alteração da LAU pela [Ley 4/2013](#), as Comunidades Autónomas - com exceção da Catalunha ou das Ilhas Baleares, que já tinham os seus próprios regulamentos específicos para este tipo de alojamento - propuseram e aprovaram os seus respetivos regulamentos para regulamentar o arrendamento de habitações para uso turístico.

Observa-se que, em geral, estes regulamentos estabelecem uma diferença entre as chamadas «habitações para uso turístico» e os «apartamentos turísticos». A principal diferença regulamentar reside no facto de que a chamada «habitação para uso turístico» é uma habitação destinada a uso residencial, que pode pertencer a um particular, que pode ser encontrada numa comunidade de vizinhos. Pelo contrário, os «apartamentos

[2f03%2f2018%26u%3d%26n%3d%26p%3d%26c1%3d%26c2%3d%26c3%3d%26tc%3d1%26r%3d%26tp%3d%26tf%3d%26c%3d2%26pg%3d1](#). Consultas efetuadas a 17/03/2023.

turísticos» - já regulamentados - destinam-se à utilização de serviços de alojamento, ocupando normalmente um edifício inteiro destinado a este fim. Estes, além disso, devem cumprir uma série de requisitos adicionais, tais como ter uma receção e áreas comuns, e são classificados por categorias (indicadas com o número de chaves atribuídas).

A título exemplificativo, apresentam-se as disposições legais das Comunidade Autónoma da Galiza ([DECRETO 12/2017, de 26 de enero](#)³⁰, *por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia*)

No *website* da *Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia* está disponível um relatório sobre o assunto que pode ser útil: [Estudio sobre la Regulación de las Viviendas de uso Turístico en España](#)³¹, datado de 2018.

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

▪ Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP), constatou-se que se encontram pendentes as seguintes iniciativas sobre matéria idêntica ou conexa:

- Proposta de Lei n.º 46/XV/1.^a (GOV) - [Aprova o Programa Nacional de Habitação para o período 2022-2026](#)-, que foi aprovada na generalidade na reunião plenária de 20/01/2023, com o voto a favor do PS, a abstenção dos Grupos Parlamentares (GP) do PSD, CH, PCP, BE e dos Deputados Únicos Representantes de Partido (DURP) do PAN e L e contra do GP da IL. Nessa mesma data, a iniciativa baixou na especialidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação.

³⁰ Diploma retirado do Portal Oficial da Junta, disponível aqui: https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2017/20170210/AnuncioG0244-020217-0002_es.html. Consultas efetuadas a 17/03/2023.

³¹ Informação disponível na página da entidade em https://www.cnmc.es/sites/default/files/3750422_2.pdf Consultas efetuadas a 17/03/2023

Projetos de Lei n.ºs 630/XV/1.^a (IL)

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.^a)

- Projeto de Lei n.º 654/XV/1.ª (PSD) - *Medidas fiscais para uma intervenção social para resolver a grave crise no acesso à habitação própria, o aumento dos encargos gerados com a subida dos juros no crédito à habitação e a promoção de medidas que incentivem uma melhor afetação dos prédios devolutos e o fortalecimento da confiança entre as partes nos contratos de arrendamento.* A iniciativa foi aprovada na generalidade na reunião plenária de 15/03/2023, com o voto a favor dos GP do PSD e IL, a abstenção dos GP do PS, CH, e dos DURP do PAN e L e contra dos GP do PCP e BE. Nessa mesma data, a iniciativa baixou na especialidade à Comissão de Orçamento e Finanças.
- Projeto de Lei n.º 656/XV/1.ª (PSD) - *Habitação para jovens - alojamento estudantil, arrendamento para jovens e aquisição da primeira habitação própria e permanente.* . A iniciativa foi aprovada na generalidade na reunião plenária de 15/03/2023, com o voto a favor de cinco Deputados do GP PS, GP do PSD, CH e da DURP do PAN, a abstenção dos GP do PS e da IL e contra dos GP do PCP, BE e DURP do L. Nessa mesma data, a iniciativa baixou na especialidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação.
- **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

A pesquisa efetuada à mesma base de dados permitiu localizar os seguintes antecedentes na XV Legislatura sobre matéria idêntica ou conexas:

- Projeto de Lei n.º 55/XV/1.ª (IL) - *Clarifica o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto).* Esta iniciativa foi rejeitada na generalidade na reunião plenária de 16/09/2022 com os votos contra dos GP do PS, PSD, PCP, BE e do DURP do L, a abstenção da DURP do PAN e a favor dos GP do CH e da IL.
- Projeto de Lei n.º 107/XV/1.ª (BE) - *Garante o direito à habitação, protegendo o uso das frações para fins habitacionais.* Esta iniciativa foi rejeitada na generalidade, na reunião plenária de 16/09/2022, com os votos contra dos GP do PS, PSD, CH e da IL, a abstenção do GP PCP e da DURP do PAN e a favor do GP do BE e do DURP do L.
- Projeto de Lei n.º 128/XV/1.ª (PAN) - *Procede à alteração ao Regime do Arrendamento Urbano e prevê a não-discriminação no acesso à habitação.* Esta

Projetos de Lei n.ºs 630/XV/1.ª (IL)

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

iniciativa foi rejeitada na generalidade, na reunião plenária de dia 17/06/2022, , com os votos contra dos GP do PS, PSD e da IL, a abstenção do GP do CH e a favor dos GP do PCP e BE e dos DURP do PAN e L.

- Projeto de Lei n.º 275/XV/1.ª (CH) - *Amplia o leque de beneficiários do programa Porta 65 Jovem, assegurando o direito à habitação jovem*. Esta iniciativa foi rejeitada na generalidade, na reunião plenária de 06/10/2022, , com os votos contra do GP do PS e da IL, a abstenção dos GP do PSD e PCP e do DURP do L e a favor dos GP do CH e BE e da DURP do PAN.
- Projeto de Lei n.º 289/XV/1.ª (PAN) - *Aprova medidas de alargamento da oferta de alojamento para estudantes do Ensino Superior, alterando a Lei de bases da habitação e o Código do IRS*. Esta iniciativa foi rejeitada na generalidade na reunião plenária de 07/10/2022, , com o voto contra do GP do PS, a abstenção dos GP do PSD, CH, IL e PCP e a favor do GP do BE e dos DURP do PAN e L.
- Projeto de Lei n.º 290/XV/1.ª (PAN) - *Estabelece mecanismos de compensação para docentes deslocados da residência no cumprimento do seu exercício profissional*. Esta iniciativa foi rejeitada na generalidade na reunião plenária de 30/09/2022, , com o voto contra do GP do PS, a abstenção do GP do PSD e da IL e a favor dos GP do CH, PCP e BE e dos DURP do PAN e L.
- Projeto de Lei n.º 298/XV/1.ª (CH) - *Altera o artigo 78.º E do Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) no sentido de aumentar a percentagem e os limites da dedução das despesas relativas a habitação*. Esta iniciativa foi rejeitada na generalidade na reunião plenária de 06/10/2022, , com os votos contra do GP do PS, a abstenção dos GP do PSD, PCP e do DURP do L e a favor dos GP do CH, IL, BE e da DURP do PAN.
- Projeto de Lei n.º 319/XV/1.ª (PAN) - *Aprova o regime de concessão de crédito bonificado à habitação para jovens*. Esta iniciativa foi rejeitada na generalidade na reunião plenária de 06/10/2022, , com os votos contra dos GP do PS e da IL, a abstenção dos GP do PSD, PCP e BE e a favor do GP do CH e dos DURP do PAN e L.
- Projeto de Lei n.º 342/XV/1.ª (PCP) - *Reforça dos apoios ao alojamento no Ensino Superior*. Esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade na reunião plenária de 21/10/2022, , com os votos contra dos GP do PS e do PSD, a abstenção de seis Deputados do GP do PS (Tiago Soares Monteiro, Pedro Anastácio, Francisco

Dinis, Miguel Matos, Eduardo Alves, Miguel dos Santos Rodrigues e do GP da IL e a favor dos GP CH, PCP, BE e dos DURP do PAN e do L.

- Projeto de Lei n.º 343/XV/1.ª (CH) - *Possibilita a tributação autónoma à taxa reduzida de 10% aplicável aos rendimentos relativos a contratos de alojamento celebrados com estudantes do ensino superior*. Esta iniciativa foi rejeitada na generalidade na reunião plenária de 21/10/2022, , com os votos contra dos GP do PS, PCP e BE, a abstenção do GP da IL e do DURP do L e a favor dos GP do PSD e CH e da DURP do PAN.
- Projeto de Lei n.º 473/XV/1.ª (L) - *Aumenta o período de subvenção mensal e o período máximo de apoio do programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens*. Esta iniciativa foi rejeitada na generalidade na reunião plenária de 20/01/2023, , com os votos contra do GP do PS, a abstenção dos GP do PSD, CH e da IL e a favor dos GP do PCP e BE e dos DURP do PAN e L.
- Projeto de Lei n.º 474/XV/1.ª (PAN) - *Altera a Lei de Bases da Habitação, com vista à criação de gabinetes municipais de apoio à habitação*. Esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade na reunião plenária de 20/01/ 2023, , com os votos contra dos GP do PS, IL e PCP, a abstenção dos GP do PSD, CH e BE e a favor dos DURP do PAN e do L.
- Projeto de Lei n.º 631/XV/1.ª (L) - *Altera o Estatuto dos Benefícios Fiscais, limitando a isenção de IRC aos fundos e sociedades de investimento imobiliário que disponibilizem 30% dos seus bens imóveis no Programa de Apoio ao Arrendamento*. Esta iniciativa foi rejeitada em votação na generalidade na reunião plenária de 15/03/2023, , com os votos contra dos GP da IL e do PCP, a abstenção dos GP do PS, PSD, CH e BE e a favor dos DURP do PAN e L.
- No que respeita a petições, registam-se os seguintes antecedentes:
 - Petição n.º 186/XIV/2.ª - «*Atual lei de arrendamento – fazedora de sem-abrigo*», com 27 assinaturas. Esta petição foi concluída em Comissão em 3 de fevereiro de 2021.
 - Petição n.º 107/XV/1 - «*Por uma habitação e emprego condignos*», com 1 assinatura. Esta petição foi concluída em Comissão em 15 de fevereiro de 2023.

Projetos de Lei n.ºs 630/XV/1.ª (IL)

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

▪ Consultas obrigatórias

Em 23 de março de 2023, o Presidente da 6.^a Comissão promoveu, nos termos regimentais, a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses e pela Associação Nacional de Freguesias.

Todos os pareceres e contributos remetidos à Assembleia da República serão publicados na página das iniciativas na *Internet*.

▪ Consultas facultativas

Atendendo à matéria em causa a Comissão pode, se assim o deliberar, consultar o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), a ASAE, as associações de inquilinos e de proprietários e a Associação do Alojamento Local em Portugal.

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

DRAGO, Ana – Habitação entre crises : partição das classes médias, políticas de habitação acessível e o impacto da pandemia em Portugal. **Cadernos do Observatório** [Em linha]. [Coimbra] : Observatório Sobre Crises e Alternativas, CES. N.º 15 (fev. 2021), 67 p. [Consult. 27 mar. 2023]. Disponível em WWW:<URL: <https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=135336&img=29048&save=true>>.

Resumo: Neste Caderno a autora procura refletir sobre o surgimento de uma nova crise habitacional em Portugal, analisando as transformações que ligam a financeirização da habitação, as novas rentabilidades no sector da habitação e os seus impactos no agravamento das desigualdades em Portugal. Aborda alguns indicadores do sector da habitação no contexto europeu na última década e os impactos das políticas pós-2011 em Portugal. Analisa os dados relativos à implementação das novas políticas de habitação lançadas em 2018 e, finalmente, faz uma reflexão sobre os riscos e possibilidades no campo da habitação em Portugal no contexto pós-covid.

FÓRUM ECONÓMICO MUNDIAL – **Making affordable housing a reality in cities** [Em linha]. Geneva : World Economic Forum, 2019 [Consult. 27 mar. 2023]. Disponível em WWW:<URL:<https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=129482&img=14917&save=true>>.

Resumo: Este estudo tem como tema o problema da habitação nas cidades. Para os autores, atualmente, a maioria das cidades, em todo o mundo, enfrenta graves problemas no que diz respeito à disponibilização de alojamento seguro e adequado para a sua população, especialmente as cidades que estão a crescer rapidamente e onde as opções de habitação económica são limitadas. Mesmo quem ganha salários estáveis não pode comprar ou alugar a preços acessíveis. As rendas continuam muito elevadas relativamente aos rendimentos da população, forçando muitos a pagar mais de 50% do seu rendimento mensal em habitação. Trabalhadores-chave, tais como professores, agentes da polícia, bombeiros e enfermeiros, não conseguem viver perto das comunidades que servem, tendo, em vez disso, de suportar os custos em tempo e dinheiro das deslocações.

No estudo são apresentadas recomendações que visam um impacto positivo no mercado imobiliário das cidades: «mercados imobiliários em bom funcionamento podem funcionar como um trampolim financeiro para empresas e criação de empregos. Um ambiente propício para habitação acessível pode ser desenvolvido com a infraestrutura certa, investimento e políticas macroeconómicas voltadas para a inclusão social e financeira. O desafio da acessibilidade exige não apenas correções de curto prazo, mas também estratégias de longo prazo. As soluções precisarão abordar tanto o lado da oferta quanto o lado da procura do mercado imobiliário e envolver o setor público, o setor privado e as partes interessadas sem fins lucrativos.»

FURTADO, J. Pinto – Do alojamento local, na sua relação com a propriedade horizontal. **Revista de direito civil**. Coimbra. ISSN 2183-5535. Ano II (2017), n.º 3, 529-574. Cota: RP-304

Resumo: Neste artigo a autora analisa o conceito de alojamento local, a constituição deste tipo de alojamento, a legitimidade para o seu exercício e natureza jurídica. O estudo incide essencialmente na análise da compatibilidade do alojamento local com o

condomínio habitacional, passando pelo contencioso suscitado por uso indevido de fração autónoma, procedendo-se à análise crítica da jurisprudência existente.

MENDES, Luís – Mercado de arrendamento em Portugal : crónica de uma morte anunciada. **Boletim Goiano de Geografia** [Em linha]. Goiás. Vol. 42, nº 01 (2022), 24 p. [Consult. 23 março de 2023]. Disponível em WWW:<URL: <https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=140621&img=29046&save=true>>. ISSN 1984-8501.

Resumo: O autor deste artigo refere que «em Portugal e em Lisboa, devido à incapacidade do mercado de arrendamento para responder ao constante descompasso entre oferta e procura ao longo das décadas, este tem-se tornado cada vez mais residual e disfuncional, face ao mercado da casa própria.» Os resultados apresentados foram obtidos «através da análise de diversas leis e alterações legislativas nos últimos 100 anos, bem como de um trabalho de campo composto como observação participante e de três anos de experiência do autor como agente no setor, [...]». Com base nestes dados, o autor «pretende fazer uma revisão das políticas de arrendamento em Portugal e dos impactos que tiveram na reprodução de várias fragilidades do mercado de arrendamento» e apresentar «algumas recomendações de políticas que defendem que a ação governamental é decisiva na formulação de políticas de habitação e arrendamento criando um quadro jurídico e regulatório que transmita credibilidade, estabilidade e segurança às formas contratuais entre oferta e demanda e um direito efetivo à habitação por arrendamento acessível.»

NEVES, Ana Fernanda – A habitação pública e o direito a uma habitação socialmente adequada. **Revista de direito administrativo**. Lisboa. ISSN 2184-1799. Nº 14 (maio/ago. 2022), p. 37-49. Cota: RP-12.

Resumo: No presente artigo a autora aborda o assunto do direito a uma habitação socialmente adequada. Começa por referir que «em novembro de 2021, a Direção-Geral da Política Regional e Urbana da Comissão Europeia destacou que um número crescente de cidadãos europeus tem dificuldade em aceder a habitação adequada e acessível, sendo tal "mais pronunciado nas cidades e zonas urbanas" e em relação aos

"agregados familiares com rendimentos mais baixos", tendo "as listas de espera de habitação social e acessível atingido máximos históricos e o número de sem-abrigo [...] aumentado acentuadamente".» De seguida, afirma que «de acordo com o Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro (que adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social") [s]em um parque público de habitação de razoável dimensão" é "muito limitada" a "capacidade de resposta do Estado relativamente à garantia do direito de todos à habitação".»

OLIVEIRA, Fernanda Paula – Habitação, ordenamento do território, solos e urbanismo : uma ligação nada improvável. Visão a partir da Lei de Bases de Habitação. **Revista de direito administrativo**. Lisboa. ISSN 2184-1799. Nº 14 (maio/ago. 2022), p. 59-70. Cota: RP-12.

Resumo: Para a autora a necessidade de cada indivíduo «ter um lugar seguro para viver corresponde, efetivamente, a uma exigência fundamental para a dignidade, a saúde física e mental bem como para a qualidade geral de vida de qualquer ser humano. Por isso o direito à habitação é universalmente considerado uma das necessidades básicas do Homem, e, deste modo, um direito humano reconhecido como tal, entre outros, pela Declaração Universal dos Direitos Humanos [...]». Considera igualmente que «o direito à habitação é, no entanto, muito mais do que o direito a ter “*um teto*”: na medida em que o que está em causa é o respeito pela dignidade da pessoa humana, todos os cidadãos devem poder usufruir de um lugar a que pertençam e de um espaço físico que possam constituir como lar e aí viver com segurança, com privacidade e sem riscos para a sua saúde física e psíquica. Por isso, mais do que o *direito a uma habitação*, do que se trata é de um direito a uma habitação *condigna* ou a uma habitação *adequada*, o que não é, nem nunca poderá ser considerado um luxo ou um privilégio, apenas ao alcance de quem tem a possibilidade de por ela pagar um preço.» Ao longo da obra, a autora aborda ainda o direito à habitação e os edifícios habitacionais, o planeamento urbano e territorial. Analisa ainda a definição, os planos territoriais, o regime de uso do solo e os planos como instrumentos de ponderação das necessidades habitacionais. Por fim, debate a dimensão da reabilitação urbana e conclui que existe «uma estrita ligação entre

ordenamento do território, urbanismo, política de solos e habitação, ligação essa que decorre de forma muito clara da Lei de Bases de Habitação.»

PANTAZI, Tania – Regulating short-term rentals : joined cases C-724/18 and C-727/18 Cali Apartments. **Maastricht journal of European and comparative law**. Maastricht. ISSN 1023-263X. Vol. 28, nº 4 (2021), p. 573-581. Cota: RE-226

Resumo: Segundo a autora o arrendamento de curta duração é hoje considerado uma alternativa aos contratos tradicionais de alojamento turístico, desafiando questões como as condições do mercado da habitação e a proteção dos consumidores. Neste artigo a autora analisa a recente decisão do Tribunal Europeu de Justiça nos processos C-724/18 e C-727/18, decisão que aborda pela primeira vez a questão da regulamentação do aluguer de curta duração nos Estados-Membros e avalia um regime de autorização nacional à luz da Diretiva de Serviços, fornece um breve resumo histórico da regulamentação europeia que afeta o aluguer de curto prazo e discute o julgamento e suas implicações para desenvolvimentos futuros.

RIBEIRO, Raquel – Uma casa de sonho para viver ou investir? : financeirização da habitação em Portugal e desigualdades económicas e territoriais. **Cescontexto** [Em linha]. [Coimbra]. Nº 29 (jul. 2021), p. 318-333. [Consult. 24 março de 2023]. Disponível em WWW:<URL: https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=141247&img=29491&save=true>.

Resumo: «A transformação da habitação em mercadoria e ativo financeiro para investimento no mercado global está a comprometer a habitação enquanto direito humano fundamental. A presente comunicação tem por objetivo analisar os discursos sobre os usos potenciais do edificado habitacional nas cidades de Lisboa e Porto, nomeadamente o uso para turismo e investimento. Os resultados da análise ALCESTE com o programa IRAMUTEQ a 587 anúncios online de venda permitiu identificar dois campos lexicais distintos associados a diferentes localizações geográficas e a preços diferenciados da habitação. Discute-se o papel da promoção do uso de imóveis habitacionais para investimento na (re)produção de desigualdades socioeconómicas e territoriais no acesso à habitação enquanto direito humano fundamental.»

