



Apreciação Parlamentar n.º 3/XVI/1.^a

Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, que altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, e revoga medidas no âmbito da habitação

O Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, vem revogar integralmente as alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprovou o *Mais Habitação*, e alterar ou aditar novas normas ao regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

O *Mais Habitação*, que entrou em vigor no dia 7 de outubro de 2023, estabeleceu um conjunto de medidas com o objetivo de garantir mais habitação em Portugal, acrescentando soluções e respostas às necessidades de habitação pelas famílias, incluindo medidas com impacto relativamente às regras de Alojamento Local em Portugal.

As medidas de emergência implementadas no Alojamento Local foram, sobretudo e em primeiro lugar, uma pausa para refletir.

Portugal tinha um dos regimes mais liberalizados de Alojamento Local ao nível europeu, nomeadamente, qualquer fogo licenciado para habitação podia registar-se como Alojamento Local, sem necessidade de decisão administrativa ou do respetivo condomínio, sem limite de tempo, beneficiando ainda de um regime fiscal simplificado.

Se é verdade que, nos primeiros tempos, este modelo permitiu trazer para a economia formal muitas camas paralelas, bem como reabilitar muitos fogos, contribuindo para a recuperação das cidades, é elementar assumir que, com o passar dos anos, a oferta cresceu desmesuradamente e criou desequilíbrios que contribuíram para comprometer o acesso à habitação.

Em 2018, este regime jurídico foi alterado, permitindo que os municípios pudessem restringir novos registos, designadamente com a criação da figura das áreas de contenção. Contudo,



ainda assim a oferta continuou a crescer a um ritmo elevado – de 47.000 registos em 2017, para 82.000 em 2019, 98.000 em 2021 e cerca de 120.000 em 2023.

Hoje sabemos que muitos desses milhares de fogos estavam antes afetos a habitação permanente e o peso do Alojamento Local passou a ser bastante significativo.

Segundo a associação do setor (ALEP), as dormidas em AL em 2019 em Portugal representavam 40% do total de dormidas. No mesmo sentido, segundo o Eurostat, Lisboa era em 2022 a terceira cidade europeia com maior número de noites em AL – só ultrapassada por Paris e Barcelona – e o Porto a sétima.

Assim, o *Mais Habitação* impôs uma pausa nos novos registos de Alojamento Local, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que permitiam uma utilização habitacional, excluindo os territórios do interior. Esta suspensão poderia ser levantada por decisão dos municípios através da definição nas suas Cartas de Habitação do adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no respetivo território, mantendo o centro da decisão a nível municipal.

Introduziu, ainda, um nível de regulação necessário ao nível da limitação temporal dos registos e das regras para a sua transmissibilidade.

Por fim, consagrou-se a possibilidade de os condomínios terem o poder de decisão quanto à instalação ou funcionamento de um Alojamento Local. É indispensável compreender que as externalidades negativas que decorrem da instalação de Alojamentos Locais, muitas vezes, colocam em causa o direito de propriedade privada dos residentes que merece também particular proteção e tutela jurídica. Entendeu-se, assim, que os condóminos reunidos em assembleia são quem se encontra em melhor posição de avaliar a compatibilidade entre o exercício da atividade de serviços de Alojamento Local e, desde logo, o direito ao descanso dos residentes no prédio.

O Governo, através do presente Decreto-Lei, desconsidera completamente as legítimas preocupações manifestadas pela população, eliminando todos os progressos alcançados.



Pior, o Governo aproveita o presente Decreto-Lei para ir mais longe na desregulação desta legítima atividade, aprofundando as desigualdades e o desequilíbrio do interesses coletivos e particulares em contenda, que já caracterizava, à data, o regime anterior e que fundamentou a sua revisão.

E fá-lo em total contracorrente com o movimento internacional nesta matéria, que reconhece, de uma forma praticamente consensual, que uma falta de regulação e distinção entre casas para turismo e casas para residir pode afetar tanto os preços no mercado de habitação, como o direito fundamental do acesso à habitação.

Em concreto e em primeiro lugar, o Governo entendeu retirar os poderes de decisão atribuídos aos condomínios, que trouxe clarificação a esse domínio e se encontrava alinhado com o regime jurídico em vigor em Portugal referente ao direito de propriedade e, em concreto, à propriedade horizontal. Por saber que esta opção contrariava as normas estabelecidas e que equilibravam os direitos de propriedade privada em conflito, o Governo, aditou o artigo 6.º-B que prevê expressamente que a instalação de Alojamento Local em fração habitacional não constitui uso diverso do habitacional. Desta forma, o Governo contorna o entendimento patente no acórdão uniformizador de jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça, datado de 2022, que decidiu que *“no regime da propriedade horizontal, a indicação no título constitutivo, de que certa fração se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local”*.

Em segundo lugar, o Governo ao retomar ao regime jurídico anterior, ignora a sua ineficácia, demonstrável nos últimos impactos que produziu, perante o momento atual em que é fundamental não abdicar de medidas e instrumentos que permitam combater a escassez de casas a curto prazo.

O regime ora proposto, não só retoma o regime anterior como, em alguns casos, conforme o novo regime criado para as áreas de contenção, regride no campo de decisão dos municípios ao limitar as restrições que estes podem determinar.

Por fim, ao revogar normas que consagram regras quanto à transmissibilidade, à duração ou reapreciação dos registos de Alojamento Local, abdica de instrumentos regulatórios mínimos



e, em consequência, aprofunda os desequilíbrios entre a atividade económica, o direito à habitação e o mais amplo interesse coletivo e urbanístico.

Por todas estas razões, e em suma, por as opções do Governo comprometerem o equilíbrio necessário entre a atividade económica e o direito à habitação, o Partido Socialista considera que o Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, deve ser sujeito a apreciação parlamentar, ao abrigo do disposto no artigo 169.º da Constituição da República Portuguesa.

Assim, as Deputadas e os Deputados do Partido Socialista abaixo-assinados vêm requerer, nos termos e para os efeitos da alínea c) do artigo 162.º e do artigo 169.º da Constituição da República Portuguesa e do artigo 189.º do Regimento da Assembleia da República, a apreciação parlamentar do Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro (altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, e revoga medidas no âmbito da habitação), publicado no *Diário da República* n.º 206/2024, Série I, de 23 de outubro de 2024.

Palácio de São Bento, 24 de outubro de 2024

As Deputadas e os Deputados do Grupo Parlamentar do Partido Socialista,