



Projeto de Lei n.º 524/XIII

Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, clarificando o regime de autorização de exploração de estabelecimentos de alojamento local

Exposição de Motivos

O crescimento do setor do turismo em Portugal nos últimos anos teve como consequência o aparecimento de novas figuras jurídicas, entre as quais se destaca o alojamento local. Segundo as Estatísticas do Turismo – 2015, publicadas em 28 de julho de 2016, pelo Instituto Nacional de Estatística, a oferta de alojamento local em funcionamento traduziu-se em cerca de 1.450 estabelecimentos, que disponibilizaram 49,4 mil camas.

Revela-nos ainda o mesmo documento que o alojamento local recebeu 2,3 milhões de hóspedes, originando 5,3 milhões de dormidas, com uma estada média de 2,27 noites e taxa de ocupação de 32,2%.

Da análise destas estatísticas bem se denota, pois, que existe crescente oferta deste tipo de estabelecimentos, bem como uma muito expressiva incidência nos centros históricos das cidades.

É certo que o alojamento local trouxe diversos benefícios ao nível do crescimento do turismo (e, consequentemente da nossa economia) da reabilitação dos edifícios, do emprego, entre outros. Porém, não nos podemos esquecer que essa atividade é também potencialmente causadora de conflitos e transtornos diversos aos condóminos que residam em prédio urbano onde aquela se desenvolva.

A questão de saber se um título constitutivo de propriedade horizontal onde conste como fim a habitação admite, sem mais, a possibilidade de arrendamento a turistas por curtos



períodos tem vindo a dividir a nossa jurisprudência, sendo conhecidos arestos em sentido diverso.

Ainda que pudesse ser defensável que o legislador aguardasse por momento – cuja ocorrência temporal é obviamente desconhecida – em que viesse a ser eventualmente proferido um acórdão fixador de jurisprudência e, com isso, ser colocado um ponto final na interpretação da lei atualmente vigente, a verdade é que, atento o conflito de interesses em jogo, nada justifica que o legislador se demita da função normativa e clarificadora que lhe cabe.

Assim, ainda que possa ser discutível o conceito jurídico de habitação, cremos ser inegável que a elevada rotatividade dos ocupantes de uma fração destinada a alojamento de curta duração claramente a deve distinguir do uso das demais frações destinadas a habitação, isto é, aquelas onde os demais habitantes permanentemente residem e onde, legitimamente, esperam ver reunidas as condições de tranquilidade e sossego que comumente se associam ao conceito de lar ou espaço de vida doméstica.

Na verdade, habitação (do proprietário ou de terceiros mediante autorização do proprietário ou contrato com este celebrado, designadamente de arrendamento) e alojamento temporário de turistas são realidades de facto bem distintas. O turista é, por definição, alguém que está apenas de passagem num determinado local, que se desloca para conhecer ou visitar outros locais e que vai regressar ao espaço onde tem organizada a sua vida e onde, aí sim, habita. Essa transitoriedade, diríamos até efemeridade (menos de 3 noites, revelam as estatísticas), traduz-se, em regra, num comportamento do turista bem mais descontraído ou relaxado do que aquele que quotidianamente adota no local de onde provem e onde habita. E isso traduz-se, tantas vezes, nos horários praticados, no barulho, no respeito – ou, melhor dito, falta dele – pelo sossego dos demais habitantes dos prédios onde se alojam.



Não se diga, pois, que o conceito de alojamento está contido no conceito de habitação, para daí se concluir que alojar é o mesmo que habitar. Habitar não é apenas algo mais do que apenas alojar, é uma realidade bem diferente.

Ora, os proprietários de imóveis ou frações onde, no respetivo título constitutivo, consta habitação, adquiriram-nos na expectativa fundada de que se inseririam num núcleo residencial, no seu verdadeiro conceito, ou seja, sem as perturbações inerentes à atividade de alojamento local. E o mesmo valerá para os seus arrendatários que aí passaram a habitar.

Difícilmente alguém poderá contestar que a desejável tranquilidade e sossego de um prédio destinado a habitação pode, com grande probabilidade, ser colocada em crise com a rotatividade inerente ao alojamento de curta duração de uma fração e à multiplicidade de padrões comportamentais desses que, rotativamente, a ocupam. As consequências para o bem-estar e qualidade de vida dos que ali permanentemente residem podem ser altamente lesivas.

Ninguém ousará contestar que um prédio que seja continuamente acedido por estranhos que apenas utilizam uma fração temporariamente e logo são substituídos por outros desconhecidos não seja um prédio onde inevitavelmente resultará um sentimento acrescido de insegurança dos seus habitantes, confrontados quantas vezes com situações de perturbação da sua paz, sossego e tranquilidade, isto para nem sequer falar do acréscimo de despesas para o condomínio em virtude do maior desgaste decorrente desse aumento de utilização.

Não é, pois, indiferente para as pessoas que residem num prédio cujo título constitutivo o destina a habitação que ali possam passar a funcionar serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração.

Nestes termos, com o intuito de assegurar que a atividade de alojamento local, no caso de prédios urbanos destinados a habitação, não seja exercida com desconsideração dos direitos dos demais condóminos, assim procurando garantir o desejável bom



relacionamento entre os vários condóminos, o presente Projeto de Lei vem aditar ao rol de documentos necessários ao registo de estabelecimento de alojamento local a cópia da deliberação da assembleia geral de condóminos que autorize o titular da exploração do estabelecimento a exercer a respetiva atividade.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados abaixo assinados apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

O artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 6.º

[...]

1 – [...]

2 – A mera comunicação prévia deve obrigatoriamente ser instruída com os seguintes documentos:

a) [...]



b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) Cópia simples da deliberação da assembleia de condóminos que autorize o titular da exploração do estabelecimento a exercer a atividade no caso de fração de prédio urbano destinado a habitação.

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]»

Artigo 3.º

Entrada em vigor

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

Palácio de São Bento, 23 de maio de 2017.

Os Deputados,

(Carlos Pereira)



(Filipe Neto Brandão)