ASSUNTO: PROJETOS DE LEI ï ALOJAMENTO LOCAL

A. Projeto de Lei n.º 524/XIII ï PS

B. Projeto de Lei n.º 535/XIII ï CDS/PP

C. Projeto de Lei n.º 574/XIII ï PCP

D. Projeto de Lei n.º 653/XIII ï BE

E. Projeto de Lei n.º 723/XIII ï PAN

PARECER

A Comissão de Ambiente, Ordenamento do Território, Descentralização, Poder Local e Habitação ï através do Grupo de Trabalho ñAlojamento Localò ï solicitou à Associação Nacional de Municípios Portugueses a emissão de parecer sobre as seguintes iniciativas legislativas:

A. Projeto de Lei n.º 524/XIII - PS | Procede à segunda alteração ao DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, clarificando o regime de autorização de exploração de estabelecimentos de alojamento local

- A mera comunicação prévia necessária para exploração de alojamento local deve também passar ser instruída com ñ*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*ò

Comentário da ANMP

1. Não é indicado o ñtipoò de deliberação da assembleia de condóminos (maioria simples, absoluta, qualificada, por unanimidade.).

2. Não há uma indicação temporal da validade da deliberação da assembleia de condóminos pelo que se pressupõe que a mesma possa ser alterada anualmente, o que pode levar a que o titular da exploração não tenha garantias de que no ano seguinte possa exercer aquela atividade.

B. Projeto de Lei n.º 535/XIII ï CDS/PP | Altera o DL n.º 128/2014, de 29 de agosto (regime jurídico de exploração dos estabelecimentos de alojamento local) clarificando que qualquer oposição do condomínio à exploração de estabelecimentos de alojamento local deve constar do título constitutivo da propriedade horizontal, do regulamento de condomínio nesse título eventualmente contido ou em regulamento de condomínio ou deliberação da assembleia de condóminos aprovados sem oposição e desde que devidamente registados.

- A mera comunicação prévia necessária para exploração de alojamento local deve também passar ser instruída com ñ*Declaração sob compromisso de honra, subscrita pelo titular da exploração do estabelecimento, assegurando que, nos termos do artigo 1422.º, n.º 2, alínea d), do Código Civil,* ***não se encontra expressamente proibida a exploração de estabelecimento de alojamento local*** *no título constitutivo da propriedade horizontal, no regulamento de condomínio nesse título eventualmente*

*contido ou em regulamento de condomínio ou deliberação da assembleia de condóminos aprovados sem oposição e desde que devidamente registados*ò

Comentário da ANMP

- O teor da declaração subscrita pelo titular da exploração do estabelecimento proposta para este efeito apenas poderá ser confirmado se a câmara municipal tiver acesso aos documentos onde consta que não se encontra expressamente proibida a exploração de estabelecimento de alojamento local.

C. Projeto de Lei n.º 574/XIII ï PCP | Terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local

I. O processo de exploração de alojamento local deve também passar ser instruída com ñ*Cópia da ata da assembleia de condóminos que autoriza a exploração de estabelecimento de alojamento local se este se inserir num prédio constituído em propriedade horizontal, declaração ou declaração escrita dos restantes comproprietários quando se inserir num prédio em compropriedade*ò

II. Não é permitida a exploração e utilização para o alojamento local, de qualquer exploração ou utilização para alojamento local, de qualquer habitação, sem a prévia autorização municipal, através de licenciamento específico.

III. A instalação de um alojamento local obriga o seu titular ao pagamento de uma taxa ao condomínio correspondente às despesas decorrentes das partes comuns.

IV. Os estabelecimentos de alojamento local devem ter obrigatoriamente seguros multirrisco de responsabilidade civil, que os proteja dos seus ativos e reclamações no âmbito da sua atividade turística e que determine a responsabilidade do titular da exploração do estabelecimento, responda independentemente da existência de culpa pela reparação dos danos causados aos destinatários dos serviços, ou a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento.

V. Com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir nos regulamento municipais as áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias com limites relativo ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, adaptando a presente lei à realidade e necessidades locais.

VI. O Governo, em colaboração com as autarquias locais apresenta à Assembleia da República um Relatório anual de avaliação do impacto do alojamento local.

Comentário da ANMP

- A introdução de uma autorização municipal através de um licenciamento específico para a exploração de estabelecimentos de alojamento local, retirando estes estabelecimentos da esfera da ñmera

comunicação préviaòlevando-a para a esfera do ñlicenciamentoò- ou seja, para a necessidade de uma permissão administrativa - contraria o ñespírito do legisladorò do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local em vigor, que vai no sentido da redução dos encargos administrativos sobre os cidadãos e as empresas, por eliminação de licenças, autorizações, vistorias e condicionamentos prévios.

D. Projeto de Lei n.º 653/XIII ï BE | Altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local

I. Pretende-se delimitar o conceito de alojamento local, considerando-o uma partilha temporária de habitação, mas quando se trata de **apartamentos ou moradias** os períodos de utilização acumulada não podem ser superiores a **90 dias** por ano.

II. A exploração do estabelecimento de alojamento local tem de ser realizada no **domicílio ou sede fiscal** do titular da licença de exploração e está sujeita a **autorização** da câmara municipal.

III. A câmara municipal deve realizar **vistoria** ï no prazo máximo de 60 dias ï ao estabelecimento para verificação do cumprimento dos requisitos necessários.
Verificada a conformidade do estabelecimento no âmbito da vistoria referida, a câmara municipal comunicará esse facto ao requerente, especificando a modalidade, a capacidade máxima, bem como o número de quartos, para efeitos do registo previsto no Registo Nacional do Alojamento Local.

IV. Os municípios podem aprovar **regulamentos municipais** relativos à instalação de estabelecimentos de alojamento local, **fixando nomeadamente quotas** por freguesia, zona de intervenção ou coroa urbana, em proporção dos imóveis disponíveis para habitação e **prevendo a suspensão da emissão de autorizações** de abertura de estabelecimentos de alojamento local sempre que a referida quota atingir o limite definido pelo regulamento.

V. O titular da exploração do estabelecimento de alojamento local responde, independentemente da existência de culpa, pelos danos causados aos destinatários dos serviços ou a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento, em desrespeito ou violação das normas legais e regulamentares aplicáveis.

VI. Os estabelecimentos de hospedagem - nomeadamente os **«Hostel»** - passam a ser tratados no âmbito do regime jurídico dos empreendimentos turísticos (pelo que deixam de ser considerados alojamento local).

VII. O Presidente da câmara municipal territorialmente competente pode **cancelar o registo** quando se verifique a alteração do domicílio fiscal do titular de «estabelecimento de alojamento local» que funcione na sua habitação permanente.

Comentários da ANMP

1. Propor que o registo da atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local, nos termos do Registo Nacional do Alojamento Local, passe a necessitar de uma autorização por parte das câmaras

municipais é contrariar os princípios subjacentes ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local em vigor.

2. A proposta de que seja motivo de cancelamento do registo por parte do Presidente da câmara municipal a alteração do domicílio fiscal do titular de ñestabelecimento de alojamento localò que funcione na sua habitação permanente, não tem em conta que não há qualquer comunicação obrigatória às câmaras municipais das alterações de domicílio fiscal dos cidadãos, pelo que tal situação não é passível de controlo.

E. Projeto de Lei n.º 723/XIII ï PAN | Determina que por cada três imóveis em regime de arrendamento local o proprietário deve assegurar que o quarto imóvel seja destinado a arrendamento de longa duração

- Os proprietários de alojamento local **por cada três imóveis** em regime de alojamento local devem obrigatoriamente assegurar que o quarto imóvel que detenham para fins de arrendamento seja destinado a arrendamento de longa duração na mesma área urbana.

Comentários da ANMP

1. A figura de proprietário de alojamento local não existe neste Regime Jurídico. Existe sim o proprietário do imóvel e existe o titular da exploração do estabelecimento de alojamento local, podendo o titular da exploração do estabelecimento de alojamento local ser ou não o proprietário do imóvel.

2. Não é esclarecido o que se entende por ñmesma área urbanaò para limitar o número de estabelecimentos de alojamento local o que pode levar a diferentes interpretações (a mesma cidade/vila, a mesma freguesia/união de freguesias, ou outras).
   Também não é proposta nenhuma medida para verificação desta situação a qual escapa ao controlo das câmaras municipais pois o arrendamento urbano de imóveis particulares não é matéria da competência destas.

Face do exposto, e sem prejuízo dos comentários produzidos pela ANMP em relação às iniciativas legislativas em apreço, emitimos as seguintes considerações:

- **A legislação em vigor foi nos últimos anos muito importante para a dinamização da economia nacional ï em particular nas zonas de baixa densidade ï proporcionando indiscutivelmente aspetos positivos na conservação do parque habitacional e humanização dos espaços, contribuindo igualmente para alavancar outras atividades económicas como sejam a restauração e bebidas e atividade cultural diversificada.**

- **Qualquer intervenção legislativa nesta matéria tem que ter em conta todas as realidades do País, e não apenas focalizar-se na realidade e problemas dos grandes centros urbanos, até porque as leis são gerais e abstratas, sob pena de inconstitucionalidade.**

- **Em sede de alteração legislativa os municípios devem ter a prerrogativa de produzirem regulamentos municipais específicos sobre a matéria, com o objetivo de poderem estabelecer normas e regras que tenham em conta as especialidades e realidades locais.**

- **As eventuais restrições a introduzir na legislação quanto à utilização de imóveis habitacionais para fins de alojamento local têm de ser ponderadas e equilibradas, concedendo-se um incremento da regulação desta atividade em prédios em regime de propriedade horizontal como fator de equilíbrio no que respeita ao direito à habitação, ao sossego e à tranquilidade dos habitantes.**

- **A ANMP salvaguarda ainda o direito de emitir outros comentários e propostas quando e se as diferentes iniciativas legislativas forem objeto de consensualização numa única proposta que agregue as diferentes visões dos proponentes sobre a matéria.**

Associação Nacional de Municípios Portugueses
8 de maio de 2018