

**PROJETO DE LEI N.º 535/XIII/2ª**

**ALTERA O DECRETO-LEI 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 REGISTRADOS.**

**Exposição de motivos**

O arrendamento de curta duração a turistas é uma realidade antiga, sobretudo nas zonas balneares, que em muito antecede a regulação do alojamento local, primeiro em 2008, através de Portaria, e depois em 2014, através do Decreto-Lei n.º 128/2014.

De facto, o arrendamento de curta duração a turistas não aparece, nem sequer cresce, porque a lei o permite, mas tão simplesmente porque essa é uma realidade incontornável dos nossos dias. Já o era antes do aparecimento de plataformas eletrónicas, associado normalmente à economia paralela, é-o por maioria de razão com a ajuda daquelas plataformas, que exponenciam o fenómeno.

Desde 2008 que se tem feito um esforço consistente de trazer essa atividade para a economia formal, criando regimes jurídicos que favoreçam a sua formalização, evitando regimes jurídicos que, pela sua complexidade, incentivem a permanência na clandestinidade. Foi esse, aliás, o objetivo assumido do Decreto-Lei n.º 128/2014.

A proliferação do fenómeno, que tem raiz no sucesso turístico de Portugal e não tanto no enquadramento jurídico do mesmo, fez surgir a questão da compatibilização da exploração do alojamento local com as relações de vizinhança, questão que atualmente está parcialmente a ser discutida nos tribunais e que declina numa outra: qual o poder do condomínio para proibir ou limitar a existência de estabelecimentos de alojamento local num determinado prédio?

Ora, salvo melhor opinião, o ordenamento jurídico português oferece já, através de uma interpretação sistemática, resposta clara a essa questão: nos termos do artigo 1422.º, n.º 2, alínea d), do Código Civil, qualquer oposição do condomínio à exploração de estabelecimentos de alojamento local deve constar do título constitutivo da propriedade horizontal, no regulamento de condomínio nesse título eventualmente contido ou no regulamento de condomínio ou em deliberação da assembleia de condóminos aprovados sem oposição e desde que devidamente registados.

É o que pretende agora clarificar-se, com a expressa referência a essa circunstância no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, obviando à aprovação de outras formas de manifestação de oposição dos condomínios que se consideram inaceitáveis e contra o direito de propriedade.

De facto, uma coisa é permitir ao condomínio, no título constitutivo da propriedade horizontal, ou no regulamento de condomínio ou em deliberação da assembleia de condóminos aprovados sem oposição (devidamente registados para ser oponível a futuros compradores), regular de que forma pode ou não ocorrer a exploração de estabelecimentos de alojamento local num prédio, com a generalidade e a abstração necessárias; outra coisa radicalmente diferente, e inaceitável, é permitir que a cada momento, de forma discricionária, sem qualquer critério, se sujeite a exploração de estabelecimentos de alojamento local, que é uso de uma fração privada, a autorização de uma assembleia de condóminos, criando mais espaço para os conflitos de vizinhança, para as transações de autorizações e, em última instância, para o regresso à clandestinidade.

Assim, importa clarificar o Decreto-Lei n.º 128/2014, nele expressamente fazendo referência ao que desde já decorre do nosso ordenamento jurídico, em sintonia com o direito de propriedade de todos os condóminos, e que constitui uma solução equilibrada.

Desta forma, aos documentos necessários para o registo do estabelecimento de alojamento local deve juntar-se uma 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 deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição e desde que devidamente registada.

A opção pela junção de uma declaração é consistente com o espírito do diploma, e bem assim com todo o esforço de desburocratização que tem sido feito, sendo certo que a prática de falsas declarações tem já o seu regime próprio, ao qual se recorrerá se for necessário, como manda o n.º 6 do artigo 6.º, a que acresce o da conformação de uma nova contraordenação.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, os Deputados do CDS-PP, 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**

Os artigos 6.º e 23.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, passam 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) 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.

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...].

#### Artigo 23.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

l) A junção, nos termos do artigo 6.º, de declarações ou termos de responsabilidade assinados pelo titular da exploração do estabelecimento de alojamento local que não correspondam à verdade.

2- As contraordenações previstas nas alíneas a) a e) e l) do número anterior são punidas com coima de € 2500 a € 3740,98 no caso de pessoa singular, e de € 25 000 a € 35 000, no caso de pessoa coletiva.

3 - [...]

4 – [...]»

#### Artigo 3.º

Entrada em vigor

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

Palácio de São Bento, 2 de junho de 2017

Os Deputados do CDS-PP,

Assunção Cristas

Nuno Magalhães

Álvaro Castello-Branco

Patricia Fonseca  
Antonio Carlos Monteiro  
Ilda Araujo Novo  
Telmo Correia  
Cecilia Meireles  
Helder Amaral  
João Almeida  
João Rebelo  
Pedro Mota Soares  
Filipe Lobo D'Avila  
Filipe Anacoreta Correia  
Vania Dias da Silva  
Ana Rita Bessa  
Isabel Galriça Neto