



# REPÚBLICA PORTUGUESA

GABINETE DO MINISTRO DAS  
INFRAESTRUTURAS E DA HABITAÇÃO

Exma. Senhora  
Chefe do Gabinete de S. Exa. o Secretário de  
Estado dos Assuntos Parlamentares  
Dr.ª Catarina Gamboa  
Palácio de São Bento  
1249-068 Lisboa

---

SUA REFERÊNCIA  
903

SUA COMUNICAÇÃO DE  
26-03-2020

NOSSA REFERÊNCIA  
N.º: 901/2020  
ENT.: 2416/2020  
PROC. N.º: 032/2020

DATA  
20-04-2020

---

**ASSUNTO:** Pergunta n.º 1426/XIV/1.ª - Falsos anúncios de arrendamento de imóveis em plataformas eletrónicas

Na sequência do Ofício acima identificado, e em resposta à pergunta n.º 1426/XIV (1.ª) formulada pelos Senhores Deputados do Grupo Parlamentar do BE, encarrega-me Sua Excelência, o Ministro das Infraestruturas e da Habitação de, relativamente às questões colocadas, enviar a seguinte informação:

Importa começar por recordar que, para incentivar o regresso à habitação de imóveis situados nos centros urbanos que haviam sido desviados da sua vocação habitacional para fins turísticos, foram recentemente aprovados na Lei de Orçamento de Estado para 2020 mecanismos que facilitam a transição do alojamento local para o arrendamento habitacional, designadamente, o fim da tributação de mais-valias pela reafectação do imóvel à esfera particular, se o mesmo estiver arrendado para habitação por mais de 5 anos.

No entanto, é possível que alguns desses proprietários não pretendam cessar a atividade de alojamento local, apenas encarando o arrendamento habitacional como opção temporária durante a crise. Com efeito, nada os obriga a arrendarem os seus imóveis por prazos longos, desde que respeitem as condições estabelecidas na lei, entre as quais avultam a celebração de contrato escrito, o registo do mesmo nas Finanças e a duração mínima de 3 anos (decorrente da alteração introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro), a menos que se trate de arrendamento de fim transitório expressamente indicado no contrato (por exemplo, por motivos de saúde ou de educação).

Porém, tratando-se de estabelecimentos de alojamento local - e enquanto os imóveis se mantiverem afetos à exploração desses estabelecimentos - a sua publicitação terá de respeitar os requisitos específicos da atividade em causa, designadamente, «indicar o respetivo nome ou logótipo e número de registo», nos termos do artigo 17.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto. A fiscalização do cumprimento destas regras compete à ASAE.



# REPÚBLICA PORTUGUESA

GABINETE DO MINISTRO DAS  
INFRAESTRUTURAS E DA HABITAÇÃO

De modo a divulgar os direitos dos inquilinos, o Portal da Habitação disponibiliza aos cidadãos informação sobre a legislação aplicável em matéria de arrendamento urbano e sobre os instrumentos de política de habitação ao seu dispor. Os direitos dos arrendatários - sobretudo, o reforço destes direitos resultante da aprovação da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro - têm sido objeto de divulgação nas diversas comunicações do Governo relativamente a este assunto.

Importa referir que, mesmo antes de ocorrer da pandemia de COVID 19, já se verificavam situações de oferta fraudulenta de arrendamento. Estas situações revestem gravidade acrescida no contexto da subida de preços e da escassez de oferta de arredamento que se tem feito sentir nos últimos anos, não apenas para as pessoas que, em estado de necessidade, aderem sem cautelas a tais ofertas, como para o sector da mediação imobiliária, cuja credibilidade é afetada por esta concorrência clandestina, e sobretudo para as plataformas imobiliárias, na medida em que prejudicam a fiabilidade da informação ali divulgada.

Segundo o artigo 33.º, n.º 1, da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, que aprova a Lei de Bases da Habitação, incumbe ao Estado o dever de assegurar o funcionamento eficiente e transparente do mercado habitacional, de modo a garantir a equilibrada concorrência.

O Governo tem realizado uma ampla articulação com o sector da mediação e das plataformas de publicidade imobiliária, sendo reconhecida por todos a necessidade de maior controlo e credibilização da publicidade e da oferta imobiliária.

Assim, no âmbito da preparação da regulamentação do artigo 33.º da Lei de Bases da Habitação, o Governo está a trabalhar no sentido de estabelecer um mecanismo de controlo da legalidade e da transparência no mercado da habitação.

O reforço do parque habitacional público continua a ser uma das principais prioridades do Governo. Essa prioridade está presente tanto no Programa do Governo como na Nova Geração de Políticas de Habitação, designadamente através do programa de reabilitação de património publico para habitação acessível e do programa 1.º Direito.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe do Gabinete

  
(Hugo Mendes)