

Projeto de Lei n.º 55/XV/1.ª (IL)

Título: Clarifica o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto)

Data de admissão: 26 de abril de 2022

Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª)

ÍNDICE

I. A INICIATIVA

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

VIII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

I. A INICIATIVA

A presente iniciativa visa proceder à alteração do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#)¹, mediante aditamento do número 3 ao seu artigo 2.º, o qual versa sobre a «Noção de estabelecimento de alojamento local».

Na origem da iniciativa apresentada encontra-se a prolação, pelo Supremo Tribunal de Justiça, do [acórdão uniformizador de jurisprudência n.º 4/2022, de 10 de maio](#),² mediante o qual foi decidido que «No regime da propriedade horizontal, a indicação no título constitutivo, de que certa fracção se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local».

Atendendo à exposição de motivos apresentada, a decisão firmada pelo Supremo Tribunal de Justiça, para além de colocar em causa a segurança jurídica e legítimas expectativas de quem investiu no setor do alojamento local, ocasionará um aumento de litigância entre os proprietários destes alojamentos e os demais proprietários do prédio constituído em propriedade horizontal no qual se encontre o alojamento, ainda que este reúna todos os requisitos legais exigíveis ao seu funcionamento.

Os autores da iniciativa colocam a tónica, de igual modo, no facto de os alojamentos locais serem essenciais para o turismo, tendo também esta atividade repercussão ao nível das finanças locais, através da taxa municipal de dormida.

Assim, e para fazer face às consequências resultantes da prolação do referido acórdão, os proponentes pretendem densificar a noção de estabelecimento de alojamento local.

Por fim, refira-se que a iniciativa objeto de análise não prevê regulamentação por parte do Governo, não prevendo, de igual modo, a sua avaliação ou prazo para revisão.

¹ Diploma retirado do sítio da *internet* do Diário da República Eletrónico. Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário.

² Texto do acórdão constante do sítio da *internet* do Diário da República Eletrónico, publicado no Diário da República n.º 90/2022, Série I de 2022-05-10. Este acórdão foi proferido no passado dia 22 de março de 2022, pelo Pleno das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça (Proc. N.º 24471/16.4T8PRT.P1.S2-A – RUJ).

II. APRECIÇÃO DOS REQUISITOS CONSTITUCIONAIS, REGIMENTAIS E FORMAIS

▪ **Conformidade com os requisitos constitucionais e regimentais**

A iniciativa em apreciação é apresentada pelo Grupo Parlamentar do Iniciativa Liberal (IL), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da Constituição da República Portuguesa (Constituição) e do n.º 1 do artigo 119.º do Regimento da Assembleia da República (Regimento), que consagram o poder de iniciativa da lei. Trata-se de um poder dos Deputados, por força do disposto na alínea b) do artigo 156.º da Constituição e b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, bem como dos grupos parlamentares, por força do disposto na alínea g) do n.º 2 do artigo 180.º da Constituição e da alínea f) do artigo 8.º do Regimento.

A iniciativa assume a forma de projeto de lei, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 119.º do Regimento. Encontra-se redigida sob a forma de artigos, é precedida de uma breve exposição de motivos e tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal, cumprindo, assim, os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do Regimento.

São também respeitados os limites à admissão da iniciativa estabelecidos no n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, uma vez que esta parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados e define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa.

O projeto de lei em apreciação deu entrada a 22 de abril de 2022, tendo sido junta a ficha de avaliação prévia de impacto de género. A 26 de abril foi admitido e baixou na generalidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª), por despacho do Presidente da Assembleia da República, tendo sido anunciado na sessão plenária do dia 27 de abril.

▪ Verificação do cumprimento da lei formulário

A Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, conhecida como [lei formulário](#)³ contém um conjunto de normas sobre a publicação, identificação e formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação da presente iniciativa.

O título da presente iniciativa legislativa - «Clarifica o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto)» - traduz o seu objeto, mostrando-se conforme ao disposto no n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário. Em caso de aprovação, o título poderá ser objeto de aperfeiçoamento formal, em sede de apreciação na especialidade ou em redação final.

A iniciativa procede à alteração do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local. Através da consulta do Diário da República Eletrónico verifica-se que o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, pelas Leis n.º 62/2018, de 22 de agosto e n.º 71/2018, de 31 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro, pelo que, em caso de aprovação, esta poderá constituir a sua quinta alteração.

Uma vez que o n.º 1 do artigo 6.º da lei formulário estabelece o dever de indicar, nos diplomas legais que alterem outros, o número de ordem da alteração introduzida e a identificação dos diplomas que procederam a alterações anteriores, sugere-se que se indique, no artigo 1.º da iniciativa, o número de ordem, bem como o elenco de alterações anteriores ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Em caso de aprovação, esta iniciativa revestirá a forma de lei, nos termos do n.º 3 do artigo 166.º da Constituição, pelo que deve ser objeto de publicação na 1.ª série do Diário da República, em conformidade com o disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º da lei formulário.

No que respeita ao início de vigência, o artigo 3.º desta iniciativa estabelece que a sua entrada em vigor ocorrerá «no dia seguinte ao da sua publicação», mostrando-se assim conforme com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, segundo o qual os atos

³ Hiperligação para o sítio da *internet* da Assembleia da República.

legislativos «entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início de vigência verificar-se no próprio dia da publicação».

Nesta fase do processo legislativo, a iniciativa em apreço não nos parece suscitar outras questões em face da lei formulário.

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

A exploração de estabelecimentos de alojamento local regula-se pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que aprovou o respetivo regime jurídico.

Esta figura foi criada pelo [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#)⁴, que aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, para enquadrar a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reuniam os requisitos legalmente exigidos para se qualificarem como empreendimentos turísticos⁵. Reconheciam-se, na altura, três tipos de estabelecimentos como alojamento local: as moradias, os apartamentos e os estabelecimentos de hospedagem.

Porém, com o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, passou a existir, de igual modo, a tipologia de «quartos», fazendo, o [artigo 3.º](#) do referido diploma, a distinção entre elas.

O registo dos estabelecimentos de alojamento local efetua-se mediante comunicação prévia com prazo⁶, realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico⁷, dirigida ao presidente da câmara municipal territorialmente competente.

⁴ Diploma consolidado retirado do sítio na *Internet* do Diário da República Eletrónico. Todas as referências legislativas nesta parte da nota técnica são feitas para o portal oficial do Diário da República Eletrónico, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 09/05/2022.

⁵ O [artigo 4.º](#) deste diploma reconhece como empreendimentos turísticos os estabelecimentos hoteleiros, os aldeamentos turísticos, os apartamentos turísticos, os conjuntos turísticos (comumente designados *resorts*), os empreendimentos de turismo de habitação, os empreendimentos de turismo no espaço rural e os parques de campismo e de caravanismo. Numa versão inicial do diploma, integravam também esta tipologia os empreendimentos de turismo da natureza.

⁶ A comunicação prévia com prazo destina-se a obter um número de registo do estabelecimento, o qual é automaticamente atribuído decorrido o prazo para dedução de oposição a esse pedido (nos termos do n.º 9 do [artigo 6.º](#) do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, 10 dias contados a partir da apresentação do pedido, ou 20 dias, no caso dos *hostels*).

⁷ Criado pelo [Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho](#), que estabelece os princípios e as regras necessárias para simplificar o livre acesso e exercício das atividades de serviços (versão consolidada).

Em especial, no que toca aos estabelecimentos de alojamento local sob a forma de apartamentos, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, prevê limitações à sua exploração, por estarem inseridos num edifício. Nos termos do [artigo 11.º](#) deste diploma, proíbe-se a exploração pelo mesmo proprietário de mais de nove estabelecimentos de alojamento local nesta modalidade, no mesmo edifício, se esse número corresponder a mais de 75% do número de frações existentes no edifício (n.º 4). Para os efeitos desta norma, consideram-se que têm o mesmo proprietário os estabelecimentos que estiverem registados no nome dos seus cônjuges, descendentes ou ascendentes ou, tratando-se de pessoas coletivas, os registados em nome de pessoas coletivas distintas com sócios comuns.

Do livro de informações que os estabelecimentos de alojamento local são obrigados a ter deve constar, no caso dos que se localizam em edifícios em propriedade horizontal, o regulamento com as práticas e regras do condomínio relevantes para o alojamento e para a utilização das partes comuns do edifício.

Para fazer face às despesas acrescidas decorrentes da utilização das partes comuns do edifício pelos clientes do alojamento local, o condomínio pode fixar o pagamento de uma contribuição adicional, com o limite de 30% do valor anual da quota respetiva ([artigo 20.º-A⁸](#)).

As competências fiscalizadoras estão atribuídas, pelo [artigo 21.º](#), à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) e à câmara municipal territorialmente competente, constituindo a violação do n.º 4 do artigo 11.º uma contraordenação económica grave, punível nos termos do [Regime Jurídico das Contraordenações Económicas⁹](#).

Ademais, nos termos do [artigo 9.º](#) do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, a assembleia de condóminos do edifício em causa pode opor-se, por decisão dos condóminos representativos de mais de metade da pernilagem do edifício, em deliberação fundamentada¹⁰, ao exercício da atividade de alojamento local naquela fração, dando conhecimento da sua decisão ao presidente da câmara municipal

⁸ Aditado pela [Lei n.º 62/2018, de 29 de agosto](#).

⁹ Aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro](#).

¹⁰ A deliberação da assembleia de condóminos deve fundamentar-se na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio ou que causem incómodo e afetem o descanso dos restantes condóminos.

territorialmente competente, o qual pode decidir o cancelamento do registo do estabelecimento, com a conseqüente cessação da atividade, até ao máximo de um ano.

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, foi regulamentado pela [Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro](#), que estabelece as condições de funcionamento e identificação destes estabelecimentos, e pela [Portaria n.º 248/2021, de 29 de junho](#), que regulamenta os contratos de seguro obrigatórios de responsabilidade civil extracontratual no segmento do alojamento local.

Este diploma foi adaptado à Região Autónoma da Madeira pelo [Decreto Legislativo Regional n.º 13/2015/M, de 22 de dezembro](#).

Na Região Autónoma dos Açores aplica-se a [Portaria n.º 83/2016, de 4 de agosto](#)¹¹, alterada pela [Portaria n.º 23/2018, de 16 de março](#)¹², e pela [Portaria n.º 101/2020, de 28 de julho](#)¹³, que além de prever um procedimento de registo próprio, estabelece requisitos especiais para os estabelecimentos de alojamento local situados no arquipélago dos Açores.

O regime da propriedade horizontal, que rege as relações entre os proprietários de frações autónomas em edifícios, começou a ser desenhado com o [Decreto-Lei n.º 40333, de 14 de outubro de 1955](#)¹⁴, para regulamentar o disposto no artigo 2335.º do [Código Civil de 1867](#)¹⁵. Contudo, com a aprovação do [Código Civil](#) de 1966, a propriedade horizontal passou a estar regulada pelo Capítulo VI do Título II do seu Livro III, que integra atualmente os [artigos 1414.º a 1438.º-A](#).

Em 1994 foram publicados três diplomas que regulamentam esta matéria e as inerentes relações de condomínio que se geram entre os diversos titulares das frações autónomas.

O [Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de outubro](#), aperfeiçoou algumas das regras do Código Civil sobre propriedade horizontal e adaptou outras à evolução que se verificou

¹¹ Publicada no Jornal Oficial do Governo dos Açores, disponível em <https://jo.azores.gov.pt/#/>.

¹² *Idem*.

¹³ *Ibidem*.

¹⁴ Apesar de a base de dados do Diário da República Eletrónico considerar este decreto-lei como vigente, o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de outubro, que introduziu alterações no regime de propriedade horizontal constante do Código Civil, considera-o revogado e substituído pelas normas deste. Note-se que o Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966, que aprova o Código Civil, determina, no seu artigo 3.º, que «fica revogada toda a legislação civil relativa às matérias que esse diploma abrange, com ressalva da legislação especial a que se faça expressa referência».

¹⁵ Disponível em www.fd.unl.pt.

entretanto, focando-se as alterações, principalmente, no âmbito de incidência deste instituto, alargando-a a conjuntos de edifícios, na salvaguarda da interdependência das frações ou edifícios e da dependência funcional das partes comuns como características essenciais do condomínio, nas normas acerca do conteúdo do título constitutivo e sobre a organização do condomínio.

O [Decreto-Lei n.º 268/94](#)¹⁶, igualmente de 25 de outubro, veio estabelecer normas regulamentares deste regime, com o objetivo de «procurar soluções que tornem mais eficaz o regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros¹⁷».

Finalmente, o [Decreto-Lei n.º 269/94](#), datado também de 25 de outubro, criou as contas poupança-condomínio, passando assim a existir uma conta própria na qual podia ser constituído o fundo de reserva, a que as alterações introduzidas pelos dois diplomas anteriores no regime da propriedade horizontal obrigam, permitindo aos condóminos aforrar com a finalidade de fazer frente às despesas de conservação e beneficiação dos edifícios naquele regime.

Nos termos do [artigo 1418.º](#) do Código Civil, é no título constitutivo da propriedade horizontal que se especificam as partes do edifício correspondentes às várias frações e se fixa o valor relativo de cada uma delas, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio. Este título pode ainda conter, entre outros elementos, a menção do fim a que se destina cada fração ou parte comum, sendo certo que a não coincidência entre o fim da fração aí mencionado e o que foi fixado no projeto do edifício, e aprovado pela entidade pública competente, determina a nulidade do título constitutivo. O [artigo seguinte](#) permite a modificação do título constitutivo, desde que haja acordo de todos os condóminos.

O [artigo 1422.º](#) do Código Civil versa sobre as limitações impostas aos condóminos no exercício do seu direito de propriedade, salientando-se aqui o facto de ser especialmente vedados aos condóminos dar à sua fração uso diverso do fim a que é destinada ou praticar quaisquer atos ou atividades que tenham sido proibidos no título

¹⁶ Versão consolidada, integrando já as alterações introduzidas pelo [Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro](#), e pela [Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro](#).

¹⁷ Cfr. exposição de motivos do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro.

constitutivo ou, posteriormente, por acordo de todos os condóminos ou por deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição.

Com o aumento do número de estabelecimentos de alojamento local em apartamentos e a cada vez mais frequente coexistência de frações destinadas a habitação com frações destinadas a alojamento local, o [Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril](#), veio impor a limitação, acima referida, de exploração pelo mesmo proprietário de mais de nove estabelecimentos de alojamento local nesta modalidade, no mesmo edifício, se esse número corresponder a mais de 75% do número de frações existentes no edifício.

Não obstante, multiplicaram-se os conflitos entre ambos os tipos de utilizadores das frações autónomas, bem como as decisões judiciais, favoráveis ora a uns ora a outros.

A 22 de março de 2022, conforme anteriormente referido, o Supremo Tribunal de Justiça proferiu acórdão, uniformizando a jurisprudência nos seguintes termos: «No regime da propriedade horizontal, a indicação no título constitutivo, de que certa fracção se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local.»

IV. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NA UNIÃO EUROPEIA E INTERNACIONAL

▪ **Âmbito da União Europeia**

A alteração dos serviços de turismo, nos quais se inclui o alojamento local, pode ser analisada, no âmbito da União Europeia, numa área mais vasta como seja a economia colaborativa (*sharing economy*) e encontra-se intimamente ligada ao desenvolvimento de plataformas em linha.

Embora a União Europeia não tenha emitido qualquer posição oficial sobre a economia colaborativa e a sua relação específica com o setor do turismo, reconhece, em diversas iniciativas, que esta oferece oportunidades que aumentam a eficiência, o crescimento e o emprego, alargando o leque de escolhas dos consumidores, mas acarretando também problemas de regulação.

O documento do Parlamento Europeu intitulado [*The sharing economy and tourism - Tourist accommodation*](#)¹⁸ apresenta como problemas associados a este crescimento de plataformas em linha, nomeadamente no setor do alojamento turístico, a concorrência desleal e redução da segurança do emprego, bem como a fuga a impostos e ameaças à segurança dos serviços prestados. O documento reconhece ainda que a área da economia colaborativa neste setor tem sido regulamentada a nível local, sobretudo no que respeita ao arrendamento de curto prazo, tendo algumas cidades aplicado medidas bastante restritivas, como a obrigatoriedade de registo do arrendamento, pedido de permissão às autoridades locais ou limitando o número de quartos e duração do arrendamento.

O Parlamento Europeu abordou o tema também no seu [*relatório*](#)¹⁹ sobre a promoção do turismo, referindo a necessidade de uma reação apropriada à nova realidade e a categorização das atividades em causa: *«realça que as atividades dos prestadores de serviços devem ser corretamente categorizadas, a fim de distinguir claramente entre partilha ocasional e permanente e serviços empresariais profissionais, aos quais deveria ser aplicável a regulamentação.»*

De igual modo, o Parlamento Europeu aprovou uma [*resolução*](#)²⁰ sobre uma [*Agenda Europeia para a Economia Colaborativa*](#)²¹, em junho de 2017, reconhecendo que *«a economia colaborativa pode ter um impacto significativo nos modelos empresariais regulamentados (...) em diversos setores estratégicos, como os transportes, o alojamento e que (...) o alojamento entre pares é o maior setor da economia colaborativa com base no comércio gerado, condenando a imposição de regulamentação por parte de algumas autoridades públicas, que visam restringir a oferta de alojamento turístico através da economia colaborativa.»* A resolução tem como objetivo primordial alertar para a necessidade de todos os setores da economia colaborativa serem abrangidos pela regulamentação, evitando-se zonas de incerteza, discernindo claramente quais as normas da União aplicáveis, evitando importantes diferenças entre os Estados-Membros devido à regulamentação e à jurisprudência a nível nacional, regional e local. Recomenda-se, sobretudo, uma estratégia clara e equilibrada neste âmbito, atenta à

¹⁸ Diploma retirado do sítio da *Internet* do Parlamento Europeu (europarl.europa.eu).

¹⁹ *Idem.*

²⁰ *Idem.*

²¹ A ligação é direcionada para o sítio da Internet oficial da Comissão Europeia (<https://ec.europa.eu>).

proteção dos consumidores, direitos dos trabalhadores, obrigações fiscais e concorrência equitativa.

No que se refere à própria Agenda Europeia para a Economia Colaborativa, no âmbito da prestação de serviços entre pares, o alojamento de curta duração é focado, destacando-se que «*algumas cidades autorizam arrendamentos de curta duração e partilha de alojamento sem que seja necessário cumprir requisitos de autorização prévia ou de registo. Isto acontece quando os serviços são prestados a título ocasional, ou seja, aquém de limiares específicos - por exemplo, menos de 90 dias por ano. Outras cidades aplicam regras diferentes consoante se trate de uma residência principal ou secundária, partindo do pressuposto de que uma residência principal de um cidadão só pode ser arrendada a título ocasional.*»

Adicionalmente, na comunicação sobre [Uma estratégia para as PME com vista a uma Europa Sustentável e Digital](#)²², a Comissão anunciou uma iniciativa sobre serviços de alojamento de curta duração. Além disso, o documento de trabalho dos serviços da Comissão sobre [trajetórias de transição para o turismo com vista a um ecossistema mais resiliente, inovador e sustentável](#)²³ inclui, entre outras ações a explorar, uma proposta legislativa para melhorar o quadro dos serviços de alojamento de curta duração.

Assinale-se, por fim, que, em setembro de 2021, a Comissão lançou uma [consulta pública](#)²⁴ sobre a iniciativa de arrendamento de curta duração, com o objetivo de recolher as reações de todas as partes interessadas sobre a situação atual e os potenciais impactos de eventuais medidas relacionadas com a prestação de serviços de alojamento de curta duração. Os [resultados](#)²⁵ da consulta podem contribuir para o trabalho de avaliação de impacto feito pela Comissão sobre a referida iniciativa.

²² *Idem.*

²³ A ligação é direcionada para o sítio da *Internet* da Comissão Europeia (<https://ec.europa.eu>).

²⁴ *Idem.*

²⁵ *Idem.*

- **Âmbito internacional**

Países analisados

Apresenta-se, de seguida, o enquadramento internacional referente a: Espanha, Finlândia, França e Letónia.

ESPANHA

Dado o papel crucial desempenhado pelo turismo em Espanha e o seu grande impacto na economia nacional, a questão da habitação para uso turístico e a sua regulamentação correta e eficiente está agora a ser abordada pelas autoridades. Antes de 2013, a habitação turística era regulada pela figura do «arrendamento sazonal» ao abrigo da [Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#)²⁶ (LAU). De acordo com esta lei, havia uma total liberdade contratual, sem qualquer requisito de comunicação prévia às autoridades.

No entanto, com a alteração da LAU [pela 'Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas'](#), sobre medidas para tornar o mercado de arrendamento de habitação mais flexível e a sua promoção, este tipo de habitação seria excluído do seu âmbito de aplicação a partir de então. Em particular, o artigo 5º declara que será excluído do âmbito de aplicação objetivo desta lei: «*a transferência temporária da utilização da totalidade da habitação mobilada e equipada em condições de utilização imediata, comercializada ou promovida em canais de oferta turística e realizada com fins lucrativos, quando está sujeita a um regime específico, derivado da sua regulamentação sectorial*». Assim, atualmente, o aluguer de habitações comercializadas nos «canais de oferta turística» é referido ao regulamento sobre turismo - e já não como uma questão de arrendamento urbano -, que entraria no âmbito de competência das Comunidades Autónomas. Neste sentido, o desenvolvimento de plataformas habitacionais para uso turístico tem promovido o desenvolvimento de legislação pelas diferentes Comunidades Autónomas em Espanha. Desde a alteração da LAU pela Lei n.º 4/2013, as Comunidades Autónomas - com exceção da Catalunha ou das Ilhas Baleares, que já tinham os seus próprios regulamentos específicos para este tipo de alojamento - propuseram e aprovaram os seus respetivos regulamentos para regulamentar o arrendamento de habitações para

²⁶ Texto consolidado retirado do portal legislativo *BOE.ES*. Todas as referências legislativas neste capítulo são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário.

uso turístico. Neste sentido, nos próximos meses, espera-se a aprovação de novos regulamentos nas Comunidades Autónomas que ainda não regulamentaram especificamente estes serviços, bem como a modificação de alguns dos existentes ou o desenvolvimento de regulamentos específicos para este tipo de alojamento.

Observa-se que, em geral, estes regulamentos estabelecem uma diferença entre as chamadas «habitações para uso turístico» e os «apartamentos turísticos». A principal diferença regulamentar reside no facto de que a chamada "habitação para uso turístico" «é uma habitação destinada a uso residencial, que pode pertencer a um particular, que pode ser encontrada numa comunidade de vizinhos. Pelo contrário, os "apartamentos turísticos» - já regulamentados - destinam-se à utilização de serviços de alojamento, ocupando normalmente um edifício inteiro destinado a este fim. Estes, além disso, devem cumprir uma série de requisitos adicionais, tais como ter uma receção e áreas comuns, e são classificados por categorias (indicadas com o número de chaves atribuídas).

Apresenta-se um quadro com os regulamentos atuais de cada Comunidade Autónoma²⁷

Comunidade Autónoma	<i>Quadro regulamentar</i>
Andalucía	Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos ²⁸
Aragón	Decreto 80/2015 por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón ²⁹
Asturias	Decreto 48/2016, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico ³⁰
Baleares	Ley 6/2017 relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas y Decreto-ley 3/2017, de 4 de agosto, de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears
Canarias	Decreto 113/2015 por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales en la Comunidad Autónoma de Canarias ³¹
Cantabria	Decreto 82/2010, modificado por el Decreto 19/2014, regula los

²⁷ Informação constante da resposta da Espanha ao Pedido CERDP 3966 (*Regulation of short-term lease and rental of apartments (e.g. Airbnb)*).

²⁸ Informação disponível em <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/28/6> Consulta efetuada a 23/05/2022

²⁹ Informação disponível em <http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=854173085151> Consulta efetuada a 23/05/2022

³⁰ Informação disponível em sede.asturias.es/ Consulta efetuada a 23/05/2022

³¹ Informação disponível em <http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2015/101/001.html> Consulta efetuada a 23/05/2022

	<u>“establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero”³²</u>
Castilla La Mancha	<u>Ley 8/1999, de 26 de mayo, de ordenación del turismo de Castilla-La Mancha</u>
Castilla y León	<u>Decreto 3/2017 por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León³³</u>
Cataluña	<u>Ley 13/2002, de 21 de junio, de Turismo de Cataluña y el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamientos turístico y de viviendas de uso turístico</u>
Comunidad Valenciana	<u>Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana³⁴</u>
Extremadura	<u>Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.</u>
Galicia	<u>La Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas de Galicia</u>
La Rioja	<u>Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001 de Turismo de La Rioja³⁵</u>
Comunidad de Madrid	<u>Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regula los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid³⁶</u>
Murcia	<u>Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan en la actualidad los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales³⁷</u>
Navarra	<u>Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Apartamentos Turísticos de Navarra³⁸</u>
País Vasco	<u>Ley 13/2016 de Turismo del País Vasco introdujo un marco regulatorio para las viviendas de uso turístico³⁹</u>

³² Informação disponível em <https://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=264776>
Consulta efetuada a 23/05/2022

³³ Informação disponível em https://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/591479-d-3-2017-de-16-feb-ca-castilla-y-leon-regula-los-establecimientos-de-alojamiento.html Consulta efetuada a 23/05/2022

³⁴ Informação disponível em https://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/688298-d-10-2021-de-22-ene-ca-valenciana-reglamento-regulador-del-alojamiento-turistico.html Consulta efetuada a 23/05/2022

³⁵ Informação disponível em https://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/593685-d-10-2017-de-17-mar-ca-la-rioja-reglamento-general-de-turismo-de-la-rioja.html Consulta efetuada a 23/05/2022

³⁶ Informação disponível em http://www.madrid.org/wleg_pub/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?opcion=VerHtml&nmnorma=8631&cdestado=P#no-back-button Consulta efetuada a 23/05/2022

³⁷ Informação disponível em [https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=37437&IDTIPO=60&RASTRO=c616\\$m11310](https://www.carm.es/web/pagina?IDCONTENIDO=37437&IDTIPO=60&RASTRO=c616$m11310) Consulta efetuada a 23/05/2022

³⁸ Informação disponível em https://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/na-d230-2011.html Consulta efetuada a 23/05/2022

³⁹ Informação disponível em <https://www.euskadi.eus/informacion/legislacion-turistica/web01-a2turism/es/>
Consulta efetuada a 23/05/2022

Projeto de Lei n.º 55/XV/1.ª (IL)

Devido ao esquema heterogéneo acima mencionado, existem diferentes definições e aproximações do conceito de «habitação para uso turístico», bem como diferentes condições necessárias para poder ter acesso a esta atividade. Alguns dos aspetos que as Comunidades Autónomas exigem para permitir o acesso a esse mercado são os seguintes:

- Declaração do responsável + registo (esquema de autorização)
- Número de registo publicitário
- Dias de estadia mínimos ou máximos
- Distinção entre fornecedores privados e profissionais
- Proibição/restrições nas transferências de quartos
- Requisitos técnicos e equipamento mínimo
- Móvel e equipamento mínimo (aquecimento, AC, extintor de incêndio, kit de primeiros socorros, louça...)
- Placa de identificação exterior
- Atendimento telefónico 24h
- Formulário de queixas + informações turísticas
- Livro de registo + reencaminhamento para a autoridade policial

Muitas das propostas regulamentares das Comunidades Autónomas têm sido contestadas pela '[Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia](#)⁴⁰' (Autoridade Nacional da Concorrência) com o objetivo de restringir a concorrência leal no mercado, a maioria das quais foi mantida pelos tribunais espanhóis.

No sítio da *Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia* está disponível um relatório sobre o assunto que pode ser útil: [Estudio sobre la Regulación de las Viviendas de uso Turístico en España](#)⁴¹.

FINLÂNDIA

⁴⁰ Informação disponível na página da entidade em <https://www.cnmc.es/buscador?t=%20apartamentos%20tur%C3%ADsticos%20y%20alojamientos%20vacacionales>. Consulta efetuada em 23.05.2022

⁴¹ Informação disponível na página da entidade em https://www.cnmc.es/sites/default/files/3750422_2.pdf Consulta efetuada em 23.05.2022

Na Finlândia não há uma legislação especial que regule a Airbnb ou actividade semelhante (alojamento local).

A lei finlandesa⁴² sobre arrendamentos residenciais ([Act on Residential Leases](#), n.º 481/1995, March 31) abrange também os arrendamentos de curto prazo e o arrendamento de apartamentos.

FRANÇA

Ao contrário da situação na Croácia, existe em França uma legislação específica destinada a regular o arrendamento a curto prazo de propriedades residenciais. As diferentes regras dependem do tipo de propriedade.

Se o imóvel for a residência principal do proprietário, o que significa que ele aí vive pelo menos 8 meses por ano, o aluguer a curto prazo é gratuito no limite de 120 dias por ano. Na maioria dos lugares em França, não há nenhuma formalidade especial a cumprir. Contudo, a lei permite que certas cidades (*idades com mais de 200000 habitantes; subúrbios de Paris; cidades com mais de 50000 habitantes com problemas especiais de alojamento*) peçam aos proprietários que registem a residência que pretendem alugar, a fim de permitir controlos.

Quando o imóvel é considerado como uma residência secundária (neste caso, o proprietário vive lá menos de 8 meses por ano), a utilização para aluguer a curto prazo deve ser declarada à câmara municipal local.

Além disso, para as cidades acima mencionadas, o direito de utilização da residência para arrendamento a curto prazo deve ser solicitado ao município local, que pode autorizar este direito durante um determinado período de tempo (dois anos na maioria dos casos). A razão para esta necessidade de uma autorização prévia é que a utilização de um imóvel para arrendamento a curto prazo tem consequências sobre a oferta de alojamento no mercado local.

Foi adotado um regulamento especial em relação à capital, Paris. As regras são as mesmas que no que diz respeito à residência principal. Mas para as propriedades

⁴² Informação constante da resposta da Finlândia ao Pedido CERDP 3966 (*Regulation of short-term lease and rental of apartments (e.g. Airbnb)*); disponível em <https://www.finlex.fi/fi/laki/kaannokset/1995/en19950481.pdf>

secundárias, desde 2016, o direito a alugá-los para aluguer a curto prazo só pode ser concedido sob condição de «compensação», que significa que o proprietário deve «criar» uma superfície de alojamento equivalente, por exemplo, convertendo áreas comerciais. Este regulamento é muito rigorosamente controlado (8500 controlos desde 2016 em Paris) e sanções por violação da legislação podem chegar aos 50000 euros.

O [artigo 145.º](#) da '[Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique](#)'⁴³ (lei sobre a evolução da habitação, o desenvolvimento e a economia digital) definiu o alojamento turístico mobilado. Pode-se estar perante «villas mobiladas, apartamentos ou estúdios, para uso exclusivo do inquilino, oferecidos para aluguer a uma clientela visitante que não eleja domicílio no local e que faça uma estadia caracterizada por um arrendamento diário, semanal ou mensal».

Um outro diploma que contém disposições normativas em sede de arrendamento/locação de imóveis por períodos de curta duração é a '[Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique](#)'. O procedimento de declaração ou registo: de facto, a partir de agora, os presidentes de câmara de certos municípios com uma população de mais de 200.000 habitantes introduziram um procedimento de registo, também conhecido como procedimento de declaração, para qualquer pessoa que ofereça um ou mais alojamentos para aluguer turístico de curta duração. Cooperação por parte da plataforma: A Lei n.º 2016-1321 introduziu uma cooperação obrigatória da plataforma com os serviços da cidade; com efeito, prevê-se agora que cada pessoa que coloque à disposição um alojamento turístico mobilado, através da intermediação ou fornecimento de uma plataforma digital, deve publicar o seu número de declaração no anúncio em linha para o local arrendado.

LETÓNIA

⁴³ Texto consolidado retirado do portal legislativo [Legifrance.gouv.fr](#). Todas as referências legislativas neste capítulo são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 23/05/2022

Na Letónia, de acordo com a [Lei do Turismo](#)⁴⁴⁴⁵, o alojamento turístico é definido como parte de um edifício, grupo de edifícios, ou local arranjado no qual um comerciante ou um executante de atividade económica assegura o alojamento e o serviço diário dos turistas.

São também de ter em conta as disposições constantes da seguinte legislação: [‘Regulations Regarding Contracts on the Right of Long-term Use of Holiday Accommodations, Long-term Contracts on Holiday Products, Contracts on the Resale of the Right of Long-term Use of Holiday Accommodations or Holiday Products and Contracts for Exchange of Long-term Right to Holiday Accommodations’](#) (Regulamento n.º 136. adotado a 22 de Fevereiro de 2011 «Regulamentos relativos aos Contratos sobre o Direito de Utilização a Longo Prazo de Alojamentos de Férias, Contratos de Longo Prazo sobre Produtos de Férias, Contratos de Revenda do Direito de Utilização a Longo Prazo de Alojamentos de Férias ou Produtos de Férias e Contratos de Troca de Alojamentos de Férias de Longo Prazo»).

Na Letónia existe a [‘Lei do Arrendamento Residencial’](#) que regula as disposições relativas ao arrendamento de espaço residencial (doravante também - apartamento) independentemente de quem é proprietário do espaço residencial, bem como as relações jurídicas entre o arrendatário e um arrendatário, especifica os seus direitos e deveres, regula os procedimentos para a celebração, alteração e rescisão de um contrato de arrendamento.

O [Direito Civil](#) e outras disposições regulamentares são aplicáveis às relações jurídicas de arrendamento na medida em que a «lei do arrendamento residencial» não regule tais relações. Os contratos de arrendamento não residenciais serão celebrados de acordo com os procedimentos especificados na Lei Civil.

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

⁴⁴ Texto consolidado retirado do portal legislativo [likumi.lv](#). Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 23/05/2022.

⁴⁵ *Direito do Turismo Secção 16.1 Avaliação da Conformidade e Certificação de Alojamento Turístico: (1) A avaliação da conformidade e a certificação do alojamento turístico serão voluntárias. (2) A avaliação da conformidade e a certificação do alojamento turístico de acordo com as normas nacionais da Letónia será realizada por uma instituição de certificação acreditada em conformidade com os procedimentos estabelecidos nas leis e regulamentos. [14 de Junho de 2012].*

▪ Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP), constatou-se que não se encontram pendentes, na XV Legislatura, iniciativas ou petições sobre matéria idêntica.

▪ Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)

De igual modo, efetuada uma pesquisa à base de dados da AP constatou-se que na XV Legislatura não existem antecedentes sobre matéria idêntica.

Porém, no que concerne à XIV Legislatura, constata-se a existência do [Projeto de Lei n.º 785/XIV/2.ª](#) (IL) - «Altera o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local (5.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto)», o qual foi caducou em 28 de março de 2022. Esta iniciativa teve origem na sequência da apresentação da [Petição n.º 27/XIV/1.ª](#) - «Juntos pelo alojamento local», com 10 143 assinaturas, a qual foi arquivada em 23 de outubro de 2020.

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

▪ Consultas obrigatórias

Outras

O Presidente da 6.ª Comissão, , solicitou, nos termos regimentais, no dia 3 de maio de 2022, a emissão de parecer pela [Associação Nacional de Municípios Portugueses](#)⁴⁶ (ANMP) e pela [Associação Nacional de Freguesias](#)⁴⁷ (ANAFRE).

De acordo com o [parecer da ANMP](#), esta referiu não se opor à iniciativa apresentada. Já a ANAFRE considerou, no [parecer](#) enviado, não ter «intervenção direta nesta matéria».

Os referidos pareceres encontram-se disponíveis para consulta na [página eletrónica da iniciativa](#).

⁴⁶ Para mais informação consultar o sítio da *Internet* em: www.anmp.pt

⁴⁷ Para mais informação consultar o sítio da *Internet* em: <http://anafre.pt/home>

▪ Consultas facultativas

Atendendo à matéria em causa a Comissão pode, se assim o deliberar, consultar o [Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.](#)⁴⁸, bem como associações do setor.

Durante a elaboração da presente nota técnica foi recebido, no dia 17 de maio, o [contributo da DECO](#) referente à iniciativa em apreço, no qual se sugere, nomeadamente, uma alteração clara ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local que tenha em conta «o direito à livre iniciativa económica – restrição que só deveria poder ser admitida ao abrigo do artigo 18.º da Constituição e em respeito pelo princípio da proporcionalidade. Salvaguardando os direitos dos proprietários que investiram nas suas frações autónomas para as destinarem a alojamento local, em consonância com a tutela dos direitos dos condóminos, nomeadamente ao descanso, segurança, privacidade e defesa de possível utilização abusiva das partes comuns dos edifícios».

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

COLOMB, Claire ; SOUZA, Tatiana Moreira — **Regulating short-term rentals** [Em linha] : **platform-based property rentals in European cities : the policy debates**. London : Property Research Trust, 2021. [Consult. 13 maio 2022]. Disponível em: WWW: <URL: <https://catalogobib.parlamento.pt:82/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=139637&img=28284&save=true>>

Resumo: Em poucos anos, o mercado de aluguer a curto prazo passou de uma pequena escala para um enorme negócio global, impulsionado pelo rápido crescimento de várias plataformas digitais. Este novo mercado apresenta impactos positivos e negativos, que são aqui debatidos.

O presente estudo analisa o arrendamento a curto prazo nas seguintes cidades europeias: Amesterdão, Barcelona, Berlim, Bruxelas, Lisboa, Londres, Madrid, Milão, Paris, Praga, Roma e Viena. Verificou-se que os governos municipais das referidas

⁴⁸ Para mais informação consultar o sítio da Internet em: <http://www.ihru.pt/>

idades responderam de forma diversa ao crescimento do alojamento local, bem como às exigências do setor. A regulamentação atual varia consideravelmente, de casos raros de “laissez-faire” a alguns casos de proibição parcial ou controlo quantitativo rigoroso dos alugueres de curto prazo, sendo que a maioria tem procurado uma abordagem de meio-termo. Em alguns países, os governos nacionais também desenvolveram legislação neste domínio. Os novos regulamentos têm sido objeto de intensa oposição e de processos em tribunais regionais e nacionais apresentados pelas empresas, plataformas e operadores profissionais de alojamento local.

FURTADO, J. Pinto — Do alojamento local, na sua relação com a propriedade horizontal. **Revista de direito civil**. Coimbra. ISSN 2183-5535. Ano II (2017), n.º 3, 529-574. Cota: RP-304

Resumo: Neste artigo, a autora debruça-se sobre o conceito de alojamento local; a constituição deste tipo de alojamento; a legitimidade para o seu exercício e natureza jurídica. O estudo incide essencialmente na análise da compatibilidade do alojamento local com o condomínio habitacional, passando pelo contencioso suscitado por uso indevido de fração autónoma. Neste âmbito, procede-se à análise crítica da jurisprudência existente.

OLIVEIRA, Fernanda Paula ; LOPES, Dulce — **Alojamento local : regime jurídico comentado e guião prático**. Coimbra : Almedina, 2019. ISBN 978-972-40-7903-5. Cota: 28.26 – 425/2019.

Resumo: O referenciado livro integra um comentário ao Regime Jurídico de Exploração de Estabelecimentos de Alojamento Local aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, e pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro. Apresenta, ainda, “flow charts” e “check lists” dos procedimentos de controlo dos estabelecimentos de alojamento local, bem como um guião prático com perguntas e respostas que frequentemente se colocam neste domínio.

OLIVEIRA, Fernanda Paula ; PASSINHAS, Sandra ; LOPES, Dulce – **Alojamento local e uso de fração autónoma**. Coimbra : Almedina, 2017. ISBN 978-972-40-7056-8. Cota: 28.26 – 277/2017

Resumo: Nesta obra, as autoras tratam essencialmente de questões no âmbito dos usos dos edifícios ou frações autónomas de edifícios, verificando quais os fins a que destinam (autorizações de utilização reguladas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), bem como de questões relacionadas com um conjunto de atividades económicas que, tendo um potencial de risco para interesses públicos, ficam sujeitas a procedimentos de controlo administrativo, diferenciando os controlos relativos à instalação e funcionamento de atividade económica dos controlos dos usos urbanísticos.

As autoras concluem que se deve garantir uma adequada articulação entre dois aspetos diferenciados: os usos dos edifícios e as atividades económicas específicas que neles podem ser instaladas, tendo o legislador vindo a potenciar e a incentivar a mistura de usos e de atividades económicas. De acordo com esta perspetiva, analisam o alojamento local, procurando «identificar a sua qualificação enquanto atividade económica (qualificação essa que é expressamente feita pelo legislador, que a integra nas atividades de prestação de serviços) e identificar em que edifícios (ou em que frações autónomas) o legislador permite a sua instalação (...).»

PROGRAMA QUALITY [Em linha] : Qualificação e valorização do alojamento local. [Lisboa] : Quality, 2017. [Consult. 23 de ago. 2017]. Disponível em: WWW: <URL: <http://catalogobib.parlamento.pt:81/images/winlibimg.aspx?skey=&doc=122683&img=4430&save=true>>

Resumo: Este estudo, intitulado 'Qualificação e Valorização do Alojamento Local', promovido pela AHRESP (Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal) em parceria com o ISCTE-IUL (Marketing FutureCast Lab) e com a Sítios, teve como principal objetivo analisar o fenómeno do alojamento local na região da área metropolitana de Lisboa. O referido estudo é composto por três vertentes distintas: a caracterização das unidades de alojamento local nesta região do país 'Os Imóveis'; a avaliação do perfil dos empresários destas unidades de alojamento local 'Os Empresários'; e, por último, a caracterização da procura e do perfil dos hóspedes das unidades de alojamento local consideradas 'Os Hóspedes'. Cada uma das partes que compõem o estudo apresenta o diagnóstico, metodologia, principais resultados, argumentos a favor e contra o alojamento local, conclusões e recomendações relativamente à vertente analisada. Relativamente aos imóveis são ainda referidas as tendências internacionais em alojamento local.

SOUSA, Pedro Sacchetti Teixeira de — **Restrições de direito público e de direito privado à exploração de estabelecimentos de alojamento local : o regime jurídico português e a experiência de direito comparado**. Coimbra : Almedina, 2020. Cota: 12.06 – 254/2020

Resumo: Nesta obra, o autor procede à análise do regime jurídico de exploração de estabelecimentos de alojamento local «com especial enfoque nas restrições de direito público e de direito privado ao desenvolvimento desta atividade e na análise crítica das principais alterações decorrentes da aprovação da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, como a possibilidade de os Municípios delimitarem áreas de contenção ou os poderes atribuídos às assembleias de condóminos». As alterações introduzidas em 2018 trouxeram a imposição de novas restrições ao exercício da atividade, designadamente com a atribuição de novos poderes às assembleias de condóminos. No entanto, o autor defende que o Regime Jurídico de Exploração de Estabelecimentos de Alojamento Local deverá ser objeto de correção e de aperfeiçoamento em alguns aspetos específicos, «concretizando algumas opções legislativas que não se afiguram claras e definindo critérios de interpretação e de integração de algumas normas.»

São apontados os impactos positivos do referido regime (reabilitação urbana, aumento de oferta de emprego e incremento de receitas fiscais) e os impactos negativos (aumento do custo da habitação, escassez de oferta de imóveis para arrendamento e alteração do tecido social e económico). Procede-se ainda à análise da evolução desta figura no direito português e em outros ordenamentos jurídicos (Espanha, Estados Unidos, França, Itália e União Europeia).