

Projeto de Lei n.º 107/XV/1.ª (BE)

Título: Garante o direito à habitação, protegendo o uso das frações para fins habitacionais

Data de admissão: 03 de junho 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

VI. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

I. A INICIATIVA

A presente iniciativa visa limitar as alterações ao título constitutivo de imóveis destinados a habitação, de modo a «impedir a redução definitiva do número de casas disponíveis para habitação».

Assim, para o efeito, os proponentes sugerem que as modificações ao título constitutivo de frações para habitação apenas possam ser alterados em territórios de baixa densidade populacionais, isto é, em territórios «de nível iii da Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS III) com menos de 100 habitantes por Km² ou um produto interno bruto (PIB) per capita inferior a 75 /prct. da média nacional».

Atendendo à exposição de motivos apresentada, a razão que está na origem da apresentação da iniciativa ora em apreço é o processo de gentrificação, do qual se pode, no essencial, retirar três ilações:

- (i) Houve falta de atuação do Estado perante o rápido e descontrolado desenvolvimento do alojamento local, o qual é apelidado pelos proponentes de «negócio baseado numa ilegalidade»;
- (ii) Tem existido um aumento desenfreado dos preços das casas em Portugal;
- (iii) Portugal encontra-se perante uma situação de emergência habitacional, pelo que «o caminho do legislador não pode ser de tornar legal o que é ilegal».

De acordo com o artigo 3.º da iniciativa, a ser aprovada, esta produzirá efeitos retroativos a 22 de março de 2022.¹

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 Atente-se que foi no dia 22 de março de 2022 que o [acórdão uniformizador de jurisprudência n.º 4/2022, de 10 de maio](#), foi proferido, pelo Pleno das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça (Proc. N.º 24471/16.4T8PRT.P1.S2-A – RUJ). Neste acórdão foi fixado 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». O texto do acórdão consta do sítio da internet do Diário da República Eletrónico, publicado no Diário da República n.º 90/2022, Série I de 2022-05-10.

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 Bloco de Esquerda (BE), ao abrigo e nos termos do n.º 1 do artigo 167.º da [Constituição](#)² e do n.º 1 do artigo 119.º do [Regimento da Assembleia da República](#)³, 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.

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

Relativamente ao cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 120.º do Regimento, que dispõe «*não são admitidos projetos e propostas de lei ou propostas de alteração que infrinjam a Constituição ou os princípios nela consignados*», esta iniciativa é suscetível de levantar algumas dúvidas, que podem ser analisadas pelos Deputados no decurso do processo legislativo.

Com efeito, o artigo 3.º do projeto de lei prevê a aplicação retroativa de efeitos, a 22 de março de 2022, data do [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, n.º 4/2022, de 10 de maio](#). Este acórdão uniformiza jurisprudência, ao estabelecer que «*no regime de propriedade horizontal, a indicação no título constitutivo, de que certa fração se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local*».

A retroatividade da lei pode materializar uma ofensa aos princípios da confiança e segurança jurídicas subjacentes ao Estado de direito democrático, consagrado no artigo

² Hiperligação para o sítio da *Internet* da Assembleia da República.

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

2.º da Constituição, que implica a garantia de estabilidade jurídica e de um mínimo de certeza e previsibilidade dos efeitos jurídicos dos atos dos poderes públicos, protegendo-se, deste modo, as expectativas juridicamente criadas nos cidadãos.

Apesar de a retroatividade em análise poder não se enquadrar no elenco das proibições constitucionais de retroatividade, nomeadamente, nos casos de determinadas leis penais (artigo 29.º da Constituição), leis restritivas de direitos, liberdades e garantias (n.º 3 do artigo 18.º da Constituição) e leis fiscais (n.º 3 do artigo 103.º da Constituição), de acordo com o Professor Gomes Canotilho, tal «*não significa que o problema da retroatividade das leis deva ser visualizado apenas com base em regras constitucionais. Uma lei retroativa pode ser inconstitucional quando um princípio constitucional, positivamente plasmado e com suficiente densidade, isso justifique*». ⁴ Dá ainda como exemplo, o princípio da segurança jurídica e da confiança dos cidadãos, o qual, «*na qualidade de princípio densificador do princípio do Estado de direito serve de pressuposto material à proibição da retroatividade das leis*». ⁵

Também o [Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 93/84](#), afirma que, «*contudo, se uma lei retroativa não é, per se, inconstitucional, poderá sê-lo se a retroatividade implicar a violação de princípios e disposições constitucionais autónomas*». Estes princípios encontram-se concretizados em normas legais, tais como o artigo 5.º do [Código Civil](#) e o n.º 1 do artigo 2.º da [Lei n.º 74/98, de 11 de novembro](#), conhecida como lei formulário, segundo o qual os atos legislativos «*entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início de vigência verificar-se no próprio dia da publicação*».

O projeto de lei em apreciação deu entrada em 2 de junho de 2022, acompanhado da [respetiva ficha de avaliação prévia de impacto de género](#). Foi admitido em 3 de junho, data em que baixou na generalidade à Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação (6.ª), por despacho do Presidente da Assembleia da República. Foi anunciado na reunião plenária de 8 de junho.

⁴ CANOTILHO, J.J Gomes, *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*, 7.ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2018, P. 261.

⁵ CANOTILHO, J.J Gomes, *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*, 7.ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2018, P. 261.

▪ Verificação do cumprimento da lei formulário

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

Assim, antes de mais, assinala-se que o título da presente iniciativa - «*Garante o direito à habitação, protegendo o uso das frações para fins habitacionais*»- traduz sinteticamente o seu objeto, em conformidade com o n.º 2 do artigo 7.º da lei formulário.

Quanto à entrada em vigor da iniciativa, esta ocorrerá no dia seguinte ao da sua publicação, nos termos do artigo 4.º, mostrando-se conforme o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, que prevê que os atos legislativos «*entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o início da vigência verificar-se no próprio dia da publicação*».

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

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO NACIONAL

O direito à habitação tem a sua consagração constitucional no [artigo 65.º](#) da [Constituição da República Portuguesa](#) (Constituição)⁶: «Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

No mesmo artigo a Constituição estatui que «para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado (...) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais; Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada; Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução».

⁶ As referências à Constituição constam da página Internet da Assembleia da República, disponível em <https://www.parlamento.pt/Legislacao> . Consulta efetuada em 21.06.2022

E ainda que «É garantida a participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território».

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](#)⁷, para regulamentar o disposto no artigo 2335.º do [Código Civil de 1867](#)⁸.

Com a aprovação do [Código Civil](#)⁹ 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 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](#)¹⁰, igualmente de 25 de outubro, veio estabelecer normas regulamentares deste regime, com o objetivo de «procurar soluções que tornem mais

⁷ Apesar da base de dados do Diário da República Eletrónico considerar este decreto-lei ainda 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».

⁸ Disponível em www.fd.unl.pt. Consulta efetuada em 21.06.2022

⁹ 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 em 21.06.2022

¹⁰ 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](#).

eficaz o regime da propriedade horizontal, facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros¹¹».

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 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.

¹¹ Cfr. exposição de motivos do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro.

Não obstante, multiplicaram-se os conflitos entre os diferentes tipos de utilizadores das fracções autónomas, bem como as decisões judiciais, favoráveis ora a uns ora a outros. A 22 de março de 2022, o Supremo Tribunal de Justiça proferiu o um [acórdão](#), uniformizando a jurisprudência, conforme anteriormente referido, 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. (...) No acórdão-fundamento, proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça, em 28 -03 -2017, no processo n.º 12579/16.0T8LSB.L1.SI, transitado em julgado, foi entendido que: o arrendamento da fracção a turistas por curtos períodos, designado por alojamento local, não é um acto de comércio; na cedência onerosa da fracção a turistas, a fracção autónoma destina -se à respectiva habitação e não a actividade comercial, respeitando o conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal onde consta que determinada fracção se destina a habitação, se essa fracção for objeto de alojamento local»¹².

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](#), 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 turístico¹³. Reconheciam-se, na altura, três tipos de estabelecimentos como alojamento local: as moradias, os apartamentos e os estabelecimentos de hospedagem.

A necessidade de adaptação do enquadramento legislativo do alojamento local à realidade e ao desenvolvimento do mercado de oferta e procura, tendo em consideração que o mesmo se tornou mais consistente e global, levou à aprovação, em 2014, do

¹² Cf. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça n.º 4/2022, de 10 de maio

¹³ 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.

decreto-lei supramencionado, o qual reconheceu a relevância turística deste tipo de alojamento e procedeu à autonomização do seu regime jurídico¹⁴.

Com o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, passaram a existir 4 tipologias de estabelecimentos de alojamento local: a moradia, o apartamento, os estabelecimentos de hospedagem e os quartos, fazendo-se, no seu [artigo 3.º](#), a distinção entre elas.

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-A¹⁵](#)).

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 Económicas](#)¹⁶.

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 fundamentada¹⁷, ao exercício da atividade de alojamento local naquela fração, dando conhecimento da sua decisão ao presidente da câmara municipal territorialmente competente, o qual pode decidir o cancelamento do registo do estabelecimento, com a consequente 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.

¹⁴ Desde 2014, este diploma foi alterado pelos [Decretos-Lei n.ºs 63/2015, de 23 de abril](#), e [186/2015, de 3 de setembro](#), pelas [Leis n.ºs 62/2018, de 22 de agosto](#), e [71/2018, de 31 de dezembro](#), e pelo [Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro](#).

¹⁵ Aditado pela Lei n.º 62/2018, de 29 de agosto.

¹⁶ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro.

¹⁷ 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.

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, 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](#)¹⁸, alterada pela [Portaria n.º 23/2018, de 16 de março](#)¹⁹, e pela [Portaria n.º 101/2020, de 28 de julho](#)²⁰, que além de prever um procedimento de registo próprio, estabelece requisitos especiais para os estabelecimentos de alojamento local situados no arquipélago dos Açores.

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 especificamente 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](#)²¹ 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

¹⁸ Publicada no Jornal Oficial do Governo dos Açores, disponível em <https://jo.azores.gov.pt/#/>. Consultas efetuadas em 21.06.2022

¹⁹ *Idem*.

²⁰ *Ibidem*.

²¹ [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2015/568345/EPRS_BRI\(2015\)568345_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2015/568345/EPRS_BRI(2015)568345_EN.pdf)

permissão às autoridades locais ou limitando o número de quartos e duração do arrendamento.

O Parlamento Europeu abordou o tema também no seu [relatório](#)²² 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.»*

O Parlamento Europeu aprovou uma [resolução](#)²³ sobre uma [Agenda Europeia para a Economia Colaborativa](#)²⁴, 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 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*

²² <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//NONSGML+REPORT+A8-2015-0258+0+DOC+PDF+V0//PT>

²³ https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-8-2017-0195_PT.html?redirect

²⁴ COM (2016) 356. Disponível em: [https://ec.europa.eu/transparency/documents-register/detail?ref=COM\(2016\)356&lang=pt](https://ec.europa.eu/transparency/documents-register/detail?ref=COM(2016)356&lang=pt)

idades 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.»

Na sua comunicação sobre [Uma estratégia para as PME com vista a uma Europa Sustentável e Digital](#)²⁵, 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](#)²⁶ inclui, entre outras ações a explorar, uma proposta legislativa para melhorar o quadro dos serviços de alojamento de curta duração.

Em setembro de 2021, a Comissão lançou uma [consulta pública](#)²⁷ 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](#)²⁸ da consulta podem contribuir para o trabalho de avaliação de impacto feito pela Comissão sobre a referida iniciativa.

▪ **Âmbito internacional**

Países analisados

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

ESPAÑA

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 tem vindo a ser abordada pelas autoridades. Antes

²⁵ COM (2020) 103. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A52020DC0103>

²⁶ <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/45977>

²⁷ https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/13108-Servicos-turisticos-iniciativa-de-arrendamento-de-curta-duracao_pt

²⁸ https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/13108-Servicos-turisticos-iniciativa-de-arrendamento-de-curta-duracao/public-consultation_pt

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](#)²⁹ (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 encarado como uma matéria de 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 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 a chamada «habitação para uso turístico» ser uma habitação destinada a uso residencial, que pode pertencer a um particular, existente numa comunidade de vizinhos. Pelo contrário, os «apartamentos turísticos» -

²⁹ Texto consolidado retirado do portal legislativo *BOE.ES*. Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas a 21/06/2022.

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).

Muitas das propostas regulamentares das Comunidades Autónomas têm sido contestadas pela '[Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia](#)³⁰' (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](#)³¹.

FINLÂNDIA

A lei finlandesa³² 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.

Esta Lei aplica-se a qualquer contrato (contrato de arrendamento residencial) pelo qual um edifício ou qualquer parte dele (apartamento) é arrendado a outra pessoa 1 para fins residenciais. A utilização de um apartamento é determinada com base na utilização principal acordada para o apartamento. Nos termos de um contrato de arrendamento, um terreno também pode ser cedido para utilização em conjunto com um apartamento. De acordo com as disposições nela constantes, a lei aplica-se igualmente às instalações ou equipamentos de acesso partilhado localizados no imóvel ou no edifício, a que o inquilino tem acesso.

³⁰ Informação disponível na página da entidade em <https://www.cnmec.es/buscador?t=%20apartamentos%20tur%C3%ADsticos%20y%20alojamientos%20vacacionales>. Consulta efetuada em 21.06.2022

³¹ Informação disponível na página da entidade em https://www.cnmec.es/sites/default/files/3750422_2.pdf Consulta efetuada em 21.06.2022

³² 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> Consulta efetuada em 21.06.2022

Os contratos de arrendamento podem estar em vigor por um prazo fixo ou por um prazo não fixo. Um contrato de arrendamento para um apartamento residencial é um contrato de arrendamento a prazo não fixo, salvo acordo em contrário ou disposição legal em contrário. Se um contrato de arrendamento a prazo fixo não superior a três meses for celebrado com o mesmo arrendatário mais de duas vezes consecutivas, o arrendamento será considerado um arrendamento a prazo não fixo, não obstante a disposição relativa ao prazo fixo.

Um contrato de arrendamento a prazo fixo é rescindido quando a sua validade expira. Um contrato de arrendamento a prazo não fixo, e também um contrato de arrendamento a prazo fixo, é rescindido ao abrigo da presente lei mediante notificação, rescisão ou caducidade, ou por mútuo acordo. O Capítulo 9 do ‘*Act on Residential Leases*’ contém disposições sobre a data de rescisão.

O valor da renda será determinado com base no que for acordado, salvo disposição em contrário na lei supracitada ou em qualquer outra lei.

No âmbito do direito à habitação, considerado como um direito humano, «o governo finlandês, liderado por Sanna Marin, estabeleceu um objetivo de erradicação do fenómeno dos sem-abrigo até 2027, o que significa que o fim do fenómeno dos sem-abrigo se tornou uma tarefa de âmbito nacional. Os governos locais devem, portanto, criar soluções nos seus próprios municípios, o que custa dinheiro. Não é simplesmente suficiente ter um objetivo»³³.

A actual [Constituição da Finlândia](#)³⁴ inclui um amplo catálogo de direitos que combina direitos e liberdades negativos tradicionais com disposições sobre direitos económicos, sociais e culturais.

As disposições relativas aos direitos económicos, sociais e culturais estão incluídas na secção 19 (direito à assistência social, direito à segurança social, direito aos serviços sociais e médicos, e *direito à habitação*). O direito à habitação está contido na secção

³³ Informação disponível no portal do ‘Sininauhasäätiö’ em <https://www.sininauhasaatio.fi/ajankohtaista/the-right-to-housing-getting-rid-of-the-excuses-not-to-guarantee-it/> Consulta efetuada em 22.06.2022

³⁴ Informação disponível no portal do parlamento finlandês <https://www.eduskunta.fi/> Consulta efetuada em 22.06.2022

19.4 e prevê que: «As autoridades públicas promoverão o direito de todos à habitação e a oportunidade de arranjar a sua própria habitação»³⁵.

FRANÇA

O direito à habitação é um direito constitucional que visa garantir a cada indivíduo o direito de ter um teto sobre a sua cabeça. A sua aplicação efetiva data da [‘Loi du 5 mars 2007 sur le droit opposable au logement’](#)³⁶, conhecida como a lei DALO³⁷.

O direito à habitação refere-se ao direito dos indivíduos de terem acesso à habitação. É um direito fundamental com valor constitucional, derivado do preâmbulo da Constituição de 1946: «A Nação deve proporcionar ao indivíduo e à família as condições necessárias para o seu desenvolvimento. Deve garantir a todos, em particular às crianças, mães e trabalhadores idosos, proteção da saúde, segurança material, descanso e lazer».

O direito a uma habitação digna e independente, mencionado no artigo 1º da [‘Loi n° 90-449 du 31 mai 1990’](#), que visa implementar o direito à habitação, é garantido pelo Estado a qualquer pessoa que, residindo regularmente em território francês e em condições de permanência definidas por decreto do Conselho de Estado, não possa ter acesso ao mesmo pelos seus próprios meios ou mantê-lo³⁸.

O conceito de um «direito à habitação» surgiu no início dos anos 2000. Os promotores do direito à habitação que se pode fazer valer partiram da observação de que o direito à habitação não era aplicado na realidade.

O direito à habitação significa que uma pessoa tem o direito de exigir às autoridades a aplicação do direito constitucional à moradia. O direito à habitação permite fazer valer o seu direito à habitação. Este entrou em vigor em 2007 e foi prorrogado em 2012.

O direito à habitação pode ser invocado: por pessoas sem abrigo; por requerentes de habitação social que, após um período de tempo anormalmente longo, ainda não tenham recebido uma oferta de habitação adequada; por pessoas sob ameaça de

³⁵ Informação disponível em <https://mercylaw.ie/wp-content/uploads/2018/06/MLRC-Second-Right-to-Housing-Report.pdf> Consulta efetuada em 22.06.2022

³⁶ Texto consolidado retirado do portal legislativo [Legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr). Todas as referências legislativas são feitas para este portal oficial, salvo indicação em contrário. Consultas efetuadas em 22/06/2022

³⁷ Informação adicional disponível em <https://www.vie-publique.fr/eclairage/19543-dalo-droit-au-logement-opposable-creation-et-application> Consulta efetuada em 22.06.2022

³⁸ [Code de la construction et de l’habitation: article L300-1](#)

despejo e sem possibilidade de realojamento; por pessoas que tenham vivido num hotel ou outro alojamento durante pelo menos 6 meses; por pessoas que vivam em alojamentos perigosos ou insalubres; por pessoas que vivam em alojamentos indecentes e que tenham um filho menor ou uma pessoa deficiente como dependente.

Em França existe uma legislação específica destinada a regular o arrendamento a curto prazo de propriedades residenciais. As diferentes regras dependem do tipo de propriedade.

Nas cidades com mais de 200 000 habitantes, 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.

O [artigo 145.º](#) da [‘Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique’](#) (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°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

Na Letónia, de acordo com a [Lei do Turismo](#)³⁹⁴⁰, 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.

³⁹ 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.

⁴⁰ *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].*

V. ENQUADRAMENTO PARLAMENTAR

▪ **Iniciativas pendentes (iniciativas legislativas e petições)**

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade parlamentar (AP), constatou-se que se encontra pendente, na XV Legislatura, o [Projeto de Lei 55/XV/1.ª \(IL\)](#) - «Clarifica o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto)», o qual se encontra em apreciação na generalidade.

▪ **Antecedentes parlamentares (iniciativas legislativas e petições)**

Efetuada uma pesquisa à base de dados da AP constatou-se que na XIV Legislatura o GP do BE apresentou o [Projeto de Lei n.º 210/XIV/1.ª \(BE\)](#) - «Institui a impenhorabilidade do imóvel próprio de habitação permanente (altera o Código de Processo Civil, aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de junho)». Esta iniciativa foi rejeitada na generalidade, na reunião plenária n.º 35, de 28 de fevereiro de 2020, com os votos contra do GP do PS, PSD, CDS-PP, CH, IL e a favor do GP do BE, PCP, PAN, PEV e da Deputada Não Inscrita Joacine Katar Moreira.

VI. CONSULTAS E CONTRIBUTOS

▪ **Consultas obrigatórias**

O Presidente da 6.ª Comissão, Deputado Afonso Oliveira, promoveu, nos termos regimentais, no dia 21 de junho de 2022, a emissão de parecer pela Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e pela Associação Nacional de Freguesias (ANAFRE).

Assim que forem recebidos, os referidos pareceres estarão disponíveis para consulta na [página eletrónica](#) da iniciativa.

▪ **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.](#)⁴¹, bem como a associações do setor.

VII. ENQUADRAMENTO BIBLIOGRÁFICO

FURTADO, Jorge Henrique Pinto - Do alojamento local, na sua relação com a propriedade horizontal. **Revista de Direito Civil**. Coimbra. ISSN 2183-5535. Ano II, nº 3 (2017), p. 529-574. Cota: RP-304.

Resumo: Neste artigo, o autor debate o alojamento local e a sua relação com a propriedade horizontal. Começa por apresentar aproximadamente o conceito de alojamento local, expondo que com o «desenvolvimento exponencial que tem tido o turismo, nos últimos tempos, surgiu, na nossa população, uma prática de *alojamento doméstico de turistas* que rapidamente ganhou incremento e se tornou rendosa e fácil», ganhando rapidamente «um volume tal que veio a ser institucionalizado, em 2008, com a denominação de *alojamento local*» e que, «tal como se encontra legislado, não se trata propriamente do que se designa vulgarmente de *hospedagem de pensão completa* mas[...], de uma prestação mais limitada e económica.» Continua o artigo analisando a constituição do alojamento local, a legitimidade para o exercício do alojamento local pretendido, acertamento municipal e concessão do título de abertura ao público. Ainda, debruça-se sobre a natureza jurídica do alojamento local e a sua relação com o condomínio habitacional, o contencioso suscitado por uso diverso de fração autónoma e a legitimidade processual. O autor conclui a sua obra com a jurisprudência do alojamento local e sua análise crítica.

NEVES, Ana Fernanda - A habitação pública e o direito a uma habitação socialmente adequada. **Revista de direito administrativo**. Lisboa. ISSN 2184-1799. Nº 14 (maio/ago. 2022), p. 37-49. Cota: RP-12.

Resumo: Esta obra inicia por apresentar que «em novembro de 2021, a Direção-Geral da Política Regional e Urbana da Comissão Europeia destacou que um número

⁴¹ Para mais informação consultar o sítio da Internet em: <http://www.ihru.pt/>

crescente de cidadãos europeus tem dificuldade em aceder a habitação adequada e acessível, sendo tal "mais pronunciado nas cidades e zonas urbanas" e em relação aos "agregados familiares com rendimentos mais baixos", tendo "as listas de espera de habitação social e acessível atingido máximos históricos e o número de sem-abrigo [...] aumentado acentuadamente". De acordo com o Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro (que adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social," [s]em um parque público de habitação de razoável dimensão" é "muito limitada" a "capacidade de resposta do Estado relativamente à garantia do direito de todos à habitação".» Na perspetiva expõe a habitação pública no Direito da União Europeia, a proteção do direito à habitação no regime legal da habitação pública, e, por fim, a (in)idoneidade do regime legal para garantir uma habitação pública que não discrimine.

OLIVEIRA, Fernanda Paula - Habitação, ordenamento do território, solos e urbanismo : uma ligação nada improvável. Visão a partir da Lei de Bases de Habitação. **Revista de direito administrativo**. Lisboa. ISSN 2184-1799. Nº 14 (maio/ago. 2022), p. 59-70. Cota: RP-12.

Resumo: A autora desta obra debruça-se sobre o direito à habitação, um lugar seguro para as pessoas viverem, «fundamental para a dignidade, a saúde física e mental, bem como para a qualidade geral da vida de qualquer ser humano. Por isso o *direito à habitação* é universalmente considerado uma das necessidades básicas do Homem, e, deste modo, um direito humano reconhecido como tal, entre outros, pela Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948) pelo Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas (1966) e pelo Pacto Internacional sobre os Direitos Cívicos e Políticos das Nações Unidas (1966).» Aborda ainda o planeamento urbano e territorial, os planos como instrumentos de ponderação das necessidades habitacionais, política de solos, gestão urbanística e reabilitação urbana.

OLIVEIRA, Fernanda Paula [Et. al] - **Alojamento local : regime jurídico comentado e guião prático**. Coimbra : Almedina, 2019. 230 p. ISBN 978-972-40-7903-5. Cota: 425/2019

Resumo: «A presente publicação visa servir como um instrumento útil de trabalho a todos aqueles que, direta ou indiretamente, trabalham com a temática do Alojamento Local, designadamente aqueles que pretendem instalar e explorar estabelecimentos deste tipo e as entidades que controlam tal instalação e exploração. Estando em causa uma atividade regulada por um regime jurídico - aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto- Lei n.º 63/2015, de 23 de abril e pela Lei 26/2018, de 22 de agosto - a parte principal desta publicação integra um comentário a esse regime. Para além deste comentário, o presente livro integra, ainda, *flow charts* e *check lists* dos procedimentos de controlo dos estabelecimento 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. 178 p. ISBN 978-972-40-7056-8. Cota: 277/2017

Resumo: «O presente livro debruça-se sobre questões várias atinentes aos usos dos edifícios. Uma delas, que é, como se sabe, uma verdadeira vexata questio com fortes implicações práticas, é a de saber se é permitida a instalação da atividade de alojamento local em frações autónomas destinadas no título constitutivo da propriedade horizontal a habitação (que é aquela que tem colocado problemas na jurisprudência), ou, de outro modo, se podem os demais condóminos, legitimamente, opor-se ao exercício da atividade de alojamento local numa fração de um prédio constituído em propriedade horizontal.»

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. 140 p. ISBN 978-972-40-8595-1. Cota: 254/2020

Resumo: «O presente estudo centra-se na 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. 82/2018, de 22 de agosto,

Projeto de Lei n.º 117/XV/1.ª (BE)

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

como a possibilidade dos Municípios delimitarem áreas de contenção ou os poderes atribuídos às Assembleias de Condóminos. Pretende-se, ainda, analisar a evolução do tratamento desta figura no Direito português e em outros ordenamentos jurídicos, relacionando-a com institutos próximos, em particular, o regime jurídico do arrendamento urbano. O tipo de contrato que rege a relação jurídica estabelecida entre o proprietário e o utilizador do estabelecimento de alojamento local é, também, objeto do estudo.»