

ASSUNTO: PROJETO DE LEI N.º 55/XV/1.ª (IL) - ALTERAÇÃO AO REGIME JURÍDICO DA EXPLORAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL, APROVADO PELO DECRETO-LEI N.º 128/2014, DE 29 DE AGOSTO

PARECER

A Comissão de Economia, Obras Públicas, Planeamento e Habitação solicitou à Associação Nacional de Municípios Portugueses a emissão de parecer sobre o Projeto de Lei em epígrafe.

EXPOSIÇÃO DOS MOTIVOS

A iniciativa legislativa pretende clarificar o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, considerando o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça - publicado no DR, Série I, de 10/05/2022 - que veio uniformizar 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*».

Desta jurisprudência resultará a ilicitude de todas as explorações de alojamento local instaladas em frações autónomas de imóveis constituídos em propriedade horizontal destinadas a habitação, ainda que registadas e com título de abertura ao público, podendo qualquer condómino isoladamente exigir a cessação de tal atividade.

Os alojamentos locais têm servido ao longo dos últimos anos como complemento, ou muitas vezes, total sustento de muitas famílias, dando às cidades e vilas onde estão situados, maior capacidade de camas do que aquela disponibilizada pelas instalações hoteleiras. Acresce a tudo a isto, a necessidade de proteger os investidores que escolheram comprar casas em Portugal para enveredar no negócio do alojamento local e as múltiplas externalidades positivas que daí advém. Veja-se, em particular, o efeito que os alojamentos locais tiveram na renovação e reabilitação, nomeadamente de centros históricos, que estavam abandonados, sem condições de vida e fruição.

Pelos motivos apresentados, o Projeto de Lei propõe uma alteração ao art. 2º do Regime Jurídico do Alojamento Local, no sentido aditar um novo número (3), que estabelece o seguinte:

“3 - Sem prejuízo da oponível proibição específica da exploração de estabelecimentos de alojamento local no título constitutivo ou em deliberação posterior da assembleia de condóminos sem oposição, a exploração de estabelecimentos de alojamento local em fracção autónoma de edifício constituído em propriedade horizontal destinado no título constitutivo a habitação não constitui uso diverso desse fim habitacional, nos termos e para os efeitos do artigo 1422.º, n.º 2, al. c) do Código Civil.”

POSIÇÃO DA ANMP

Face ao exposto, a ANMP não se opõe à presente iniciativa legislativa.