



Projeto de Lei n.º 55/XV/1.^a

CLARIFICA O REGIME JURÍDICO DA EXPLORAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL (ALTERAÇÃO AO DECRETO-LEI N.º 128/2014, DE 29 DE AGOSTO)

Exposição de motivos

No passado dia 22 de março de 2022, o Pleno das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça declarou que no âmbito do regime da 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 jurisprudência agora firmada pelo Supremo Tribunal de Justiça acarretará uma disrupção significativa no setor do alojamento local, perturbando a segurança jurídica de que os cidadãos carecem para poder desenvolver, livremente, a sua atividade económica.

Da jurisprudência firmada 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.

Esta interpretação jurídica será aplicada mesmo aos alojamentos locais que tenham previamente procedido ao registo do estabelecimento junto do Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, nos termos do DL n.º 128/2014, de 29 de Agosto, perturbando-se assim as legítimas expectativas dos cidadãos que procederam previamente ao registo do seu estabelecimento nos termos legalmente consagrados.

É inegável que a interpretação jurídica supracitada levará a um aumento da litigância entre condóminos e à quase extinção da atividade de alojamento local em todo e qualquer



lugar em que um condómino pura e simplesmente não queira ter um alojamento local no seu prédio.

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. É relevante lembrar que, sendo Portugal um destino turístico de renome internacional, não havia, até ao advento do alojamento local, capacidade suficiente para acomodar todos os turistas que desejavam visitar o nosso país, sobretudo nos centros urbanos de Lisboa e Porto. Turistas este que, obviamente, trazem muito valor à economia portuguesa através dos gastos que por cá fazem.

Não é de somenos pensar no impacto que esta medida poderá ter a nível das finanças autárquicas. A Taxa Municipal Turística de Dormida, cobrada a todos os hóspedes que fiquem alojados em empreendimentos turísticos ou de alojamentos locais nas cidades onde o imposto está em vigor, trouxe muito dinheiro aos cofres de várias câmaras municipais deste país. Por exemplo, em Lisboa e Porto, no último ano pré-pandemia a receita proveniente desta taxa foi de 36,1 milhões de euros e 13,9 milhões de euros, respetivamente.

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. Desde a receita tributária que vêm das empresas que desenvolvem esta atividade, passando pelos postos de trabalho que foram criados na gestão deste tipo de propriedades, pelo investimento e contributo na melhoria dos prédios e apartamentos quer a nível estético, quer estrutural, é indubitável que Portugal beneficiou e muito do investimento de investidores nacionais e internacionais no mercado de alojamento locais. 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. Portugal não pode pôr em risco a sua reputação junto de



investidores imobiliários, minando juridicamente e impossibilitando-os de aceder um dos sectores mais atrativos e em mais franco crescimento nos últimos anos.

Assim, ao abrigo da alínea b) do artigo 156.º da Constituição e da alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento, os Deputados do Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei procede à alteração ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Artigo 2.º

Alteração ao artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

O artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 2.º

Noção de estabelecimento de alojamento local

1 – (...)

2 – (...)

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 fração 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.”



Artigo 3.º

Entrada em vigor

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

Palácio de São Bento, 22 de abril de 2022

Os Deputados da IL

Carlos Guimarães Pinto

Bernardo Blanco

Carla Castro

Joana Cordeiro

João Cotrim Figueiredo

Patrícia Gilvaz

Rodrigo Saraiva

Rui Rocha