

Mais
Habitação?



João Vacas

Joao.vacas@abreu.advogados.com



Artigo 1.º

Objecto

1 — A presente lei estabelece medidas com o objectivo de **garantir mais habitação**.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, a presente lei procede:

g) Ao **incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional**;

h) À **criação de uma contribuição extraordinária** sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local;



Clarificação de conceitos

INCENTIVO

nome masculino

1. Incitamento; estímulo.

adjectivo

2. Que incita ou estimula.

in Dicionário Priberam da Língua Portuguesa



Clarificação de conceitos

ENTRAVE

nome masculino

1. Peia.

2. Obstáculo; estorvo; travão.

in Dicionário Priberam da Língua Portuguesa



Clarificação de conceitos

Fundamentar

verbo transitivo

1. Dar fundamento a.
2. Estabelecer.
3. Provar.
4. Documentar.
5. Alicerçar.

verbo pronominal

6. Fundar-se; apoiar-se.
-

in Dicionário Priberam da Língua Portuguesa

Os incentivos





Onde se encontram

01

Alterações aos artigos do **Decreto-Lei n.º 128/2014**, de 29 de Agosto, que **estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local**

03

Artigos constantes da **Lei 56/2023** que respeitam ao alojamento local

02

Aditamento de um **novo artigo** ao Decreto-Lei n.º 128/2014

A: Quais são (1)

- os registos de alojamento local nos edifícios destinados a habitação deverão ser **precedidos de decisões dos condómios** que autorizem o uso diverso de exercício da actividade de alojamento local;
- essa autorização apenas pode operar, de forma não-contenciosa, se se verificar a **unanimidade entre os respectivos condóminos**;
- a comunicação prévia com prazo passará a exigir o **período de sazonalidade**, nos casos de **habitação própria e permanente** utilizada para alojamento local por período não superior a 120 dias;
- a comunicação prévia passará a **exigir a acta da assembleia de condóminos autorizando a instalação**, não já apenas nos casos dos «hostels», mas dos apartamentos;
- o **número de registo do estabelecimento de alojamento local é pessoal e intransmissível**, para todos os tipos de alojamento local, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa colectiva (com excepção dos casos de sucessão);
- o **título** de abertura ao público **caduca em caso de transmissão de qualquer parte do capital social** da pessoa colectiva titular do registo, independentemente da percentagem (com excepção dos casos de sucessão);

A: Quais são (2)

- a **assembleia de condóminos**, por deliberação de pelo menos dois terços da pernilagem do edifício, **pode opor -se ao exercício da actividade num apartamento**, salvo quando o título constitutivo expressamente preveja a utilização para fins de alojamento local ou tiver havido deliberação expressa da assembleia a autorizar a utilização para aquele fim;
- a cessação de exploração implica, quando esteja em causa este tipo de cancelamento, a **impossibilidade de o imóvel em questão ser explorado como alojamento local**, independentemente da respectiva entidade, **até deliberação em contrário** da assembleia de condóminos;
- para efeitos do **cancelamento do registo**, a assembleia de condóminos **dá conhecimento da sua deliberação ao presidente da câmara municipal territorialmente competente**, produzindo efeitos no prazo de 60 dias após envio da deliberação;
- a assembleia de condóminos pode determinar que os estabelecimentos de alojamento local disponham de **um número de contacto telefónico permanente de emergência**, o qual deve ser facultado aos demais condóminos;
- os titulares de estabelecimentos de alojamento local instalados em fracções autónomas de edifício constituído em propriedade horizontal devem **afixar em local bem visível no interior dos seus estabelecimentos uma sinalética com os horários previstos no Regulamento Geral do Ruído**;

A: Quais são (3)

- o registo de estabelecimento de alojamento local tem a **duração de cinco anos**, renovável por iguais períodos;
- as **renovações** carecem de **deliberação expressa da câmara municipal** territorialmente competente, com faculdade de delegação e subdelegação, no prazo definido em regulamento municipal, **podendo opor -se**, com base nos requisitos de funcionamento dos estabelecimentos ou, quando aplicável, com o previsto na respectiva Carta Municipal de Habitação;
- a **emissão de novos registos de estabelecimento de alojamento local**, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fracção autónoma de edifício, **fica suspensa em todo o território nacional**, com excepção dos territórios do interior identificados no anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de Julho;
- os **municípios definem, expressamente, nas respectivas Cartas Municipais de Habitação, o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no respetivo território, que permita o termo da suspensão** prevista, sem prejuízo da identificação das regras e dos limites da utilização de fracções habitacionais para alojamento local;
- a **suspensão nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fracção autónoma de edifício mantém-se** na totalidade ou parte da área do município em que tenha sido declarada a situação de carência habitacional;
- não se aplica aos imóveis integrados no Fundo Revive Natureza e às **Regiões Autónomas**;

A: Quais são (4)

- os **registos de alojamento local emitidos** à data da entrada em vigor da Lei são **reapreciados durante o ano de 2030**, e passam a ser, a partir da primeira reapreciação, renováveis por cinco anos.
- **exceptuam-se** os estabelecimentos de alojamento local que constituam **garantia real de contratos de mútuo** celebrados até 16 de Fevereiro de 2023, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de Dezembro de 2029, cuja primeira reapreciação só tem lugar após a amortização integral inicialmente contratada.
- no **prazo de dois meses a contar da data de entrada em vigor da Lei**, os titulares do registo de alojamento local são obrigados a **efectuar prova**, mediante apresentação de declaração contributiva, **da manutenção da actividade** de exploração, comunicando efectividade de exercício na plataforma RNAL — Registo Nacional de Alojamento Local, através do Balcão Único Electrónico, o **incumprimento acarreta o cancelamento** dos registos, por decisão do presidente da câmara municipal, **não se aplica à exploração de unidades de alojamento local em habitação própria e permanente**, desde que essa exploração não ultrapasse 120 dias por ano;
- **é criada uma contribuição extraordinária sobre os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados** numa fracção autónoma de edifício em alojamento local.



Regresso aos conceitos

INCENTIVO

nome masculino

1. Incitamento; estímulo.

adjectivo

2. Que incita ou estimula.

in Dicionário Priberam da Língua Portuguesa



Regresso aos conceitos

ENTRAVE

nome masculino

1. Peia.

2. Obstáculo; estorvo; travão.

in Dicionário Priberam da Língua Portuguesa



A Lei 56/2023

não apresenta incentivos efectivos, razoáveis e justificados para a transferência de apartamentos em AL para o arrendamento habitacional,

pelo contrário,

impõe entraves múltiplos, sucessivos e graves ao acesso e ao exercício da actividade de AL.



- As alterações introduzidas nos artigos 5.º, 6.º, 7.º, 9.º e 21.º e o novo artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014 e os artigos 19.º a 22.º da Lei, conjugados, formam um “regime de autorização” e fiscal excessivamente oneroso, moroso, complexo e indutor de insegurança jurídica:
 - registo sujeito a condições e procedimentos agravados;
 - suspensão injustificada da sua concessão numa parte do território tratada arbitrariamente como se fosse uniforme - no caso de novos registos de estabelecimento de alojamento local nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fracção autónoma de edifício;
 - proibição de transmissão de qualquer parte do capital social de uma pessoa colectiva;
 - estabelece uma reapreciação infundada dos registos emitidos;
 - condiciona a sua renovação a ciclos quinquenais sem esclarecer o seu propósito nem os seus critérios;
 - prevê a produção de prova da manutenção da actividade sob pena de caducidade;
 - e cria uma contribuição extraordinária.



Impede o acesso ao mercado do alojamento local de novos interessados e **dificulta a manutenção nele dos titulares e proprietários, condicionando a liberdade, o direito de propriedade e a iniciativa económica.**

Deteriorara os **direitos e legítimas expectativas e aspirações dos titulares** de estabelecimentos de alojamento local fora das áreas de contenção e **condicionará desmedidamente as suas opções empresariais.**

Os titulares dos cerca de 110 mil registos existentes terão **menos incentivos para realizar melhorias nos imóveis ou ponderarem novos investimentos**, sabendo que os seus registos de alojamento local serão reapreciados dentro de poucos anos e que esta **reapreciação tenderá a ser feita sob uma orientação político-legislativa que lhes é desfavorável, sem qualquer garantia de renovação e assente nos critérios vagos do novo artigo**

Fundamentação



Assembleia da República

- Contributo - AHP
- Contributo - AHRESP
- Contributo - AIL
- Contributo - AIL 1
- Contributo - AIL 2
- Contributo - AIL 3
- Contributo - ALEP 1
- Contributo - ALEP 2
- Contributo - ALEP 3
- Contributo - ALEP 4
- Contributo - ALEP 5
- Contributo - APR 1
- Contributo - APR 2
- Contributo - APR 3
- Contributo - APR 4
- Contributo - APR 5
- Contributo - DBRS Morningstar
- Contributo - Gonçalo Antunes
- Contributo - Luís Mendes
- Contributo - OET
- Contributo – PAIRR
- Contributo - CPD
- Parecer - ANAFRE
- Parecer - ANMP
- Parecer - CEOPPH
- Parecer - CNPD
- Parecer - DECO
- Parecer - Jorge Bacelar Gouveia
- Parecer - Ordem dos Arquitetos
- Parecer – ALRA
- Parecer - ALM
- Parecer – ANMP
- Parecer - ANF
- Proposta de alteração – Ordem dos Engenheiros

A: Assembleia da República

- A Nota de Admissibilidade emitida pela Divisão de Apoio ao Plenário da Direcção de Apoio Parlamentar da Assembleia da República, de 18 de Abril de 2023, indica que
 - «O Governo não junta estudos, documentos ou pareceres que tenham fundamentado a apresentação desta iniciativa»
- A Nota Técnica da Assembleia da República que acompanhou a Proposta de Lei refere
 - «Apesar de a exposição de motivos referir que a proposta de lei foi colocada em consulta pública, o Governo não juntou quaisquer documentos ou pareceres que dela tenham resultado.»

A: Quantos mais melhor: 10, 20, 100? Difícil dizer.

"Temos cerca de 70 mil apartamentos no alojamento local, no país todo [...]. Se tivéssemos parte de apartamentos, destes 70 mil, que são apartamentos habitacionais, [se parte deles] pudessem ser mobilizados para a habitação, era uma **grande ajuda para aquela que é a emergência e a urgência da resposta habitacional** (...). Quantas mais vierem deste número, melhor resposta teremos no mercado habitacional, nesta modalidade de apartamento", sendo **"difícil dizer que seriam 10, que seriam 20, que seriam 100"**.

Declarações da Senhora Ministra da Habitação ao Jornal Observador, publicadas a 8 de Junho de 2023,

Cfr. <https://observador.pt/2023/06/08/ministra-reconhece-responsabilidades-do-ps-na-falta-de-habitacao-vamos-com-um-atraso-de-decadas/>

A: Em suma

A Proposta de Lei **não foi acompanhada de uma avaliação ou previsão do impacto económico e social** das medidas preconizadas e nem de uma justificação minimamente plausível sobre **a relação causal entre as mesmas, a “missão de servir todas as famílias” e o objecto.**

Não contemplou qualquer **processo ou mecanismo de verificação e avaliação dos resultados** a que se propõe, nem indicou quaisquer **métricas de aferição *ex post* do seu sucesso/insucesso.**

Não teve em conta que **a maior parte dos estabelecimentos de alojamento local a nível nacional (+ de 70%) se situam fora dos grandes centros urbanos e são, sobretudo, casas de férias** que nunca ou muito dificilmente serão transferidas para habitação permanente ou arrendamento habitacional, **extravasou o objecto** ao incluir a habitação própria permanente e outras modalidades de AL.

A própria Exposição de Motivos reconheceu **o efeito positivo dos estabelecimentos de alojamento local na recuperação da actividade económica e na requalificação dos centros urbanos.**

Este teria sido o mesmo se as normas constantes da Lei tivessem vigorado anteriormente? A precarização do sector e a deterioração da previsibilidade e segurança jurídicas que o deveriam conformar conduzem à única conclusão possível: **Não.**

Ninguém investe um cêntimo num negócio sujeito a acabar no dia seguinte...

A UE e o AL



Short-term rentals in the EU



A: Comissão Europeia

Para a Comissão Europeia «**Os serviços de arrendamento de alojamento de curta duração são uma parte importante do ecossistema turístico da UE**», «**fundamentais para apoiar a recuperação e o desenvolvimento económico do ecossistema turístico**», «são um sector em rápido crescimento que cria oportunidades para as empresas, em particular as PME, e para os cidadãos, e o desenvolvimento responsável deste novo modelo de negócio deve ser apoiado.»

Comissão Europeia

Na **Proposta de Regulamento de Novembro de 2022 sobre a recolha e a partilha de dados relativos aos serviços de arrendamento de alojamento de curta duração**, na qual a Comissão, sem escamotear possíveis problemas para as comunidades locais - como «fluxos turísticos excessivos e a escassez de alojamento a longo prazo» - reconhece que

«Os arrendamentos de alojamento de curta duração («arrendamentos de curta duração») constituem uma parte cada vez mais importante do sector do turismo. Representam quase um quarto da oferta total de alojamentos turísticos na UE, um fenómeno impulsionado pela emergência das plataformas eletrónicas.

A Comissão sublinha a **grande dificuldade que as autoridades públicas têm em «obter dados fiáveis de uma forma eficiente, o que, por sua vez, afecta a elaboração de políticas adequadas e proporcionadas para responder ao aumento destes arrendamentos.»**

E assinala que «a Directiva Serviços estabelece que os prestadores de serviços só podem ser sujeitos a **requisitos de acesso ao mercado se esses requisitos forem não discriminatórios, justificados por uma razão imperiosa de interesse geral e proporcionados.»**

A: A Directiva Serviços

A **Directiva 2006/123/CE**, de 12 de Dezembro de 2006, relativa aos serviços no mercado interno, reforçou amplamente a liberdade de prestação de serviços na UE.

O seu objectivo consiste em **criar um mercado único aberto para os serviços na UE**, garantindo simultaneamente a qualidade dos serviços prestados aos consumidores.

Foi transposta para o ordenamento jurídico português por via do Decreto-Lei 92/2010, de 26 de Julho.

A palavra “**entrave**” surge por **16 vezes no texto da Directiva, sempre no contexto da sua remoção.**

É especialmente exigente para com os Estados-Membros no tocante ao respeito dos **princípios da proporcionalidade, da necessidade e da não-discriminação** e da **justificação por força de uma razão imperiosa de interesse geral** ao serem mantidas ou impostas *ex novo* restrições e autorizações.

O seu Considerando (42) respeitante às «disposições relativas aos procedimentos administrativos» sublinha que estes deverão visar «a **supressão dos regimes de autorização, dos procedimentos e das formalidades demasiado onerosos** que impedem a liberdade de estabelecimento e a criação de novas empresas de serviços.»

Conclusões



**Mais
Habitação?
Não.**

A: Veto P.R. - fundamentos

- *A apresentação do Programa Mais Habitação acabou por polarizar o debate em torno de dois temas centrais – o arrendamento forçado e o alojamento local. Os efeitos foram imediatos: (...) Deu uma razão – justa ou injusta – para **perplexidade e compasso de espera de algum investimento privado**, sem o qual qualquer solução global é insuficiente.*
- *A **complexidade do regime de alojamento local torna duvidoso que permita alcançar com rapidez os efeitos pretendidos.***
- *Apesar das correcções no arrendamento forçado e no alojamento local, **difícilmente permite recuperar alguma confiança perdida por parte do investimento privado**, sendo certo que o investimento público e social, nele previsto, é contido e lento.*
- *Em termos simples, **não é fácil de ver de onde virá a prometida oferta de casa para habitação com eficácia e rapidez.***
- *É um **exemplo de como um mau arranque de resposta a uma carência que o tempo tornou dramática, crucial e muito urgente pode marcá-la negativamente.***

A: A Lei e o Direito Europeu

- **No tocante ao alojamento local, a Lei não se adequa ao nem é conforme com o Direito da União Europeia, nomeadamente o respeitante ao mercado interno, cujo propósito último é o estabelecimento de um espaço sem fronteiras internas, e consubstancia um franco retrocesso na tendência seguida à escala europeia no tocante à simplificação de procedimentos e à ampliação crescente e progressiva das liberdades de estabelecimento e de prestação de serviços;**
- **Não densifica o objectivo de política social que deveria subjazer-lhe, nem apresenta argumentos que demonstrem a sua necessidade, adequação e proporcionalidade e justificação por força de uma razão imperiosa de interesse geral;**
- **A Lei viola o espírito e a letra da Directiva Serviços;**
- **A Lei viola as normas de direito primário ou originário que subjazem à Directiva, incluindo a Carta dos Direitos Fundamentais da UE, contrariando abertamente o propósito de estabelecimento e aprofundamento do mercado interno, «pedra angular da integração europeia» e o Primado do Direito Europeu.**



- **O futuro em**
- **prática**

João Vacas

Joao.vacas@abreu.advogados.com