

RAQUEL SIRVOICAR RODRIGUES

Associada Sénior do Departamento de Imobiliário da CCA



Arrumar a casa do alojamento local

Com a recente promulgação do Presidente da República do decreto que autoriza o Governo a revogar a contribuição extraordinária sobre os imóveis em alojamento local, bem como a fixação do coeficiente de vetustez aplicável a estes estabelecimentos para efeitos de IMI, é inevitável voltar a refletir sobre a tendência de enorme instabilidade legislativa que tem pautado o regime aplicável este tipo de exploração turística em Portugal. De facto, é importante lembrar que desde a criação da referida contribuição extraordinária e da suspensão da emissão de novas licenças, introduzidas com o pacote Mais Habitação – publicado a 6 de outubro de 2023, até à sua revogação, não passou sequer um ano completo, esperando-se o mesmo para todas as medidas de reversão do programa Mais Habitação já anunciadas pelo Governo, desde logo com a eliminação do prazo de cinco anos das licenças e da limitação à sua transmissão.

Tem sido sempre esta a trajetória do regime, desde a sua criação com o Decreto-Lei 39/2008 de 7 de março até ao panorama atual, passando por inúmeras alterações e regulamentações instrumentais até às muito contestadas medidas do programa Mais Habitação, agora delapidadas pelo executivo em funções. Às alterações legislativas acrescem as regulamentações municipais – cada uma com o seu próprio regime, definido autonomamente – e orientações jurisprudenciais que enformam esta atividade (relembre-se, desde logo, as consequências do acórdão do STJ de 22/03/2022, que veio estabelecer que no 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).

Se é certo que a vida do alojamento local tem sido marcada pela inconstância, sempre se dirá que a renovação do poder

político a isso o tem obrigado, por conta da perspetiva dicotómica que sempre tem caracterizado esta temática – ou bem que se defende a autonomia e o mercado livre, merecendo o título de capitalista desenfreado que não tem preocupações com a crise na habitação; ou bem que se pretende a limitação e imposição de medidas de contenção, que equivalerá a querer matar o investimento e crescimento económico do País. Entre considerar que o alojamento local é o Santo Graal da prosperidade económica ou acusá-lo de ser o inimigo público número um da habitação digna e acessível, faltam as medidas equilibradas e adequadas à realidade dos operadores deste tipo de ativo e às realidades concretas do mercado habitacional português. São prolíferos os exemplos de limitação à emissão de novas licenças de alojamento local nas grandes cidades europeias, que desesperadamente tentam conter a gentrificação e êxodo dos seus moradores por incapacidade de competir com os preços praticados no arrendamento. Mas

poucos desses exemplos serão transponíveis para a realidade portuguesa, que não só se vê a braços com desafios na habitação que mais têm a ver com poder de compra e salários baixos do que oferta no mercado imobiliário, mas que também se insere num mercado que necessita desesperadamente do investimento no setor turístico, com uma dependência significativa do PIB nesta área, e em que falta tanto capital privado como investimento do Estado.

O Parlamento Europeu identificou, já este ano, que se estima que cerca de 25% da oferta turística no espaço comunitário corresponde a algum tipo de alojamento local ou arrendamento de curta-duração; já por cá, a *Idealista/News* noticiou também no início deste ano que apesar de todas as medidas limitativas introduzidas, 2023 registou um máximo histórico de 10,8 milhões de dormidas em alojamento local, superando os números pré-pandemia. O peso desta vertente de turismo é uma realidade incontornável e que requer uma resposta legislativa integrada, equilibrada e com a complexidade que um contexto multifacetado exige.

Quo vadis, então, para o alojamento local? Em que direção deverá este regime gravitar para que seja possível responder às necessidades dos operadores sem representar uma influência negativa no mercado habitacional, enquanto se tenta fomentar o investimento no setor turístico e a reabilitação urbana – que foi, aliás, a motivação que presidiu à génese da regulamentação do alojamento local em Portugal, em que os prédios abandonados, antigos e danificados proliferavam?

Não existirão, naturalmente, fórmulas exatas ou unânimes para responder a estas questões. Mas certamente que haverá orientações genéricas que os vários profissionais do alojamento local e os seus colaboradores já têm vindo a indicar como a direção correta. O “Estudo de Impacto do Alojamento Local em Portugal” elaborado em 2023 pela Nova School of Business and Economics em colaboração com a Associação do Alojamento Local em Portugal, refere que 62% dos alojamentos locais em Portugal são detidos por pessoas singulares, que têm visto sucessivas alterações de regime e progressivas limitações e onerações a esta atividade que, como está visto, corresponde num número muito significativo de operadores a pessoas que investiram as suas poupanças pessoais no estabelecimento de uma fonte de rendimento adicional.

“ Em que direção deverá este regime gravitar para que seja possível responder às necessidades dos operadores sem representar uma influência negativa no mercado habitacional, enquanto se tenta fomentar o investimento no setor turístico e a reabilitação urbana – que foi, aliás, a motivação que presidiu à génese da regulamentação do alojamento local em Portugal, em que os prédios abandonados, antigos e danificados proliferavam? ”

Nessa medida, as reformulações legislativas que se seguirem terão de ser pautadas, antes de mais nada, por uma mudança de paradigma que permita restabelecer o cumprimento estrito do princípio do Estado de Direito democrático, reparando a confiança jurídica e as legítimas expectativas criadas na legislação aprovada por quem investiu neste setor, muitas vezes investindo as poupanças de uma vida, e assegurando a segurança jurídica num regime jurídico instável e parcelado. Para além das posições concretas dos *stakeholders* em causa, sempre se dirá que a aparência de instabilidade e incoerência legislativa afugenta investidores e descredibiliza o país, desmotivando quem queira investir na área. Adicionalmente, a reconversão de imóveis inicialmente pensados para este tipo de exploração sempre irá implicar uma entrada no mercado de arrendamento, caso seja esse o caso, com valores que visam equiparar o que se esperava receber da exploração enquanto alojamento local, inevitavelmente subindo os preços.

Neste ponto em específico, notamos com particular atenção a tendência que se verificou com o programa Mais Habitação, que em tudo errou ao querer introduzir, sob a égide da proteção da habitação, a suspensão genérica da emissão de novas licenças, principalmente quando a necessidade de limitação já estaria respondida pela liberdade que cada município tem de regulamentar o alojamento local, estabelecendo limitações e, por exemplo, zonas de contenção – embora tal solução, em si

mesma, também não pareça ideal pelas assimetrias e diferenças regulamentares verificadas entre zonas do País. Acresce o facto de não existir distinção entre as várias realidades que aqui se registam, merecendo o mesmo tratamento legislativo um alojamento integrado numa fração autónoma de um edifício ou um *hostel*.

O que se pedia para o alojamento local seria um regime jurídico geral que, à semelhança do que acontece com o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, distinguisse entre as várias modalidades deste tipo de exploração turística, determinando em específico os poderes regulamentares dos municípios e oferecendo opções equilibradas aos operadores que permitam restabelecer a confiança no regime. Da mesma forma, exige-se desde logo um shift cultural, que introduza mecanismos que sejam hábeis no controlo da emissão de licenças de modo a proteger o mercado habitacional, mas que não instrumentalizem os pequenos proprietários e investidores enquanto bodes expiatórios de uma problemática para a qual contribuem fatores decisórios muito diversificados. Assim se espera que evoluam as medidas recentemente anunciadas pelo Governo, sem esquecer, naturalmente, que não poderemos almejar ter cidades cheias de alojamentos locais sem ninguém que lá viva. ■