



Destaque Alojamento local



NUNO FERREIRA SANTOS

Em Portugal, estão registadas 120.719 unidades de alojamento local

Câmaras admitem contrariar lei e manter AL sem prova de actividade

Um terço dos comprovativos que tinham de ser entregues para que os alojamentos continuem em actividade não o foi. Registos poderão ser cancelados, decisão cabe às autarquias

Rafaella Burd Relvas

Mais de um terço dos titulares de registos de alojamentos locais falhou em comprovar o exercício de actividade das suas unidades dentro do prazo estabelecido pelo Governo e, por isso, arrisca-se a ver os respectivos registos cancelados. No entanto, a regra não será igual para todos. Isto, porque, embora a lei determine que o incumprimento da comprovação de actividade implica o cancelamento dos registos, faz depender essa consequência de decisão dos presidentes das câmaras competentes. E há autarquias que rejeitam cancelar os registos dos alojamentos sem actividade comprovada de forma automática, incluindo Lisboa e Porto (onde se encontra o maior número de alojamentos locais do país), que ainda estão a analisar os processos.

A exigência de comprovativo de actividade do alojamento local consta do Mais Habitação, pacote legislativo lançado pelo Governo para dar resposta à crise habitacional. Nele ficou estabelecido que, no prazo de dois meses a contar da data de entrada em

vigor dessa lei, os titulares do registo de alojamento local seriam obrigados a efectuar prova de actividade de exploração, mediante a apresentação da declaração contributiva.

O prazo para a entrega deste comprovativo acabou por ser prorrogado até ao passado dia 13 de Dezembro, data em que o Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL) contabilizava um universo total de 120.719 registos de alojamentos locais. Destes, 2278 foram declarados como unidades em habitação própria e permanente e com uma exploração que não ultrapassa os 120 dias por ano, a única modalidade de alojamento local que estava excluída da obrigatoriedade de comprovar a actividade.

Assim, contam-se 117.941 alojamentos cuja actividade tinha, obrigatoriamente, de ser comprovada. Deste universo, foram entregues 74.972 declarações contributivas válidas, pelo que, ao todo, cerca de 36% dos comprovativos que tinham de ser entregues para que os alojamentos pudessem continuar em actividade acabaram por não o ser.

É esse universo que, agora, se arrisca a ver os registos cancelados, já que, de acordo com o estabelecido na lei,

ID: 108750728

22-12-2023

o incumprimento da obrigatoriedade de comprovativo de actividade “implica o cancelamento dos respectivos registos, por decisão do presidente da câmara municipal territorialmente competente”. É esta formulação que tem suscitado dúvidas quanto às consequências do incumprimento da lei. “O regime jurídico subjacente ao pacote Mais Habitação tem disposições pouco claras e que geram alguma incerteza quanto aos procedimentos aprovados. Não há dúvidas, parece-nos, de que a caducidade dos títulos de alojamento local cuja actividade não tinha sido comprovada não é automática, o que significa que, até existir um acto administrativo de cancelamento do registo do alojamento local, o mesmo mantém-se válido e em vigor”, explica Neuza Pereira de Campos, do departamento de imobiliário da SRS Legal.

Neste contexto, levantam-se duas questões, acrescenta a especialista: por um lado, é preciso esclarecer se os titulares dos registos terão oportunidade de ser ouvidos pelas respectivas autarquias antes de qualquer tomada de decisão. “Parece-nos que tal terá de ser o procedimento adoptado, respeitando, assim, os princípios gerais de direito administrativo, já que o direito à audição prévia é reconhecido pela doutrina e pela jurisprudência como um princípio estruturante da actividade administrativa, cuja violação ou incorrecta realização se traduz numa violação de uma formalidade essencial, que, em princípio, é determinante da ilegalidade do próprio acto”, diz.

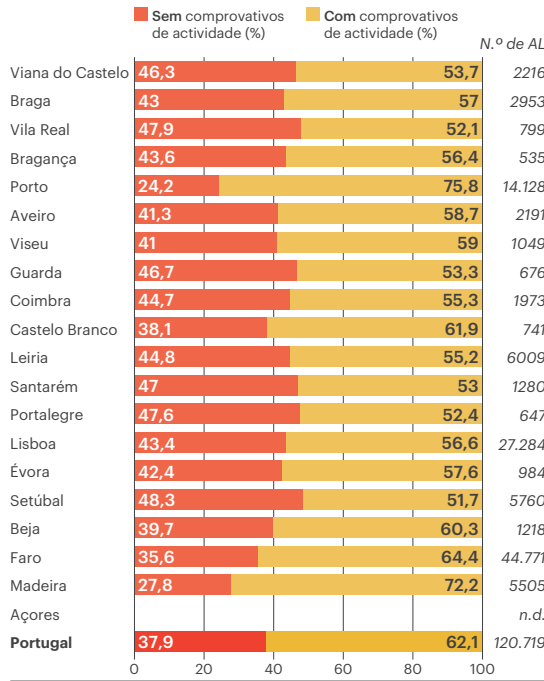
Ao mesmo tempo, não fica claro se, nos casos em que não foi apresentado o comprovativo exigido por lei, as câmaras poderão decidir não cancelar o registo de alojamento local e em que fundamentos poderão basear-se para tomar tal decisão. “A lei não é explícita a determinar os meios de prova de manutenção de actividade de exploração”, explica Neuza Pereira de Campos, que prevê “decisões controvertidas e susceptíveis de discussão” e admite ter dúvidas de que “os critérios aplicados pelos vários municípios sejam uniformes”.

Municípios divergem

Uma primeira auscultação aos municípios aponta, precisamente, para um cenário desses. O PÚBLICO contactou as dez autarquias com o maior número de registos de alojamentos locais: Lisboa, Porto, Albufeira, Loulé, Portimão, Lagoa, Tavira, Funchal e Cascais. Entre as que responderam, não há uma posição transversal quanto às medidas que serão tomadas em relação aos alojamentos locais cuja actividade não foi comprovada, mas há uma tendência comum: todas irão analisar cada caso antes de avançar com um cancelamento de registo.

É esse o caso da Câmara Municipal de Lisboa, que, contactada pelo PÚBLICO, referiu apenas que, para já, a “situação está em análise”. Mas

Comprovativos de actividade por distrito



Fonte: RNAL e Ministério da Economia e do Mar

o presidente da autarquia lisboeta, que conta com 19.917 registos de alojamento local, mas só recebeu 11.447 comprovativos de actividade, foi mais claro na sua posição. Numa reunião pública do executivo, esta semana, Carlos Moedas afirmou que, “neste momento, a câmara municipal não pode, nem tem a capacidade para estar a anular todas estas licenças”.

A vereadora do Urbanismo desta autarquia, Joana Almeida, especificou ainda que a Câmara de Lisboa tem uma equipa de “três recursos humanos” para validar os comprovativos de manutenção de actividade submetidos por cerca de 11 mil proprietários de alojamento local. Ao mesmo tempo, criticou as regras relativas aos alojamentos em habitação própria e com menos de 120 dias de exploração por ano, que não têm a obrigação de comprovar a actividade. “Neste momento, temos nove mil proprietários de alojamento local que não sabemos se são as tais licenças fictícias ou fantasma. Não temos qualquer informação de quem são

os proprietários de alojamento local que mantêm o alojamento até 120 dias”, esclareceu.

Já a Câmara Municipal do Porto, onde se contabilizam 10.449 registos de alojamento local e 8581 comprovativos de actividade, vai mais longe e rejeita mesmo cancelamentos sem audição prévia. “Só daremos início à análise das declarações contributivas em Janeiro. Mas, se hoje consultarem o RNAL, o Porto tem 10.450 alojamentos locais registados, ou seja, temos vindo a verificar uma acentuada cessação por iniciativa dos detentores de alojamentos locais, cerca de 70 na última semana. É o mercado a responder à lei e à Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL). No que se refere aos detentores de alojamentos locais que não apresentaram declaração contributiva, a Câmara Municipal do Porto irá proceder à audiência prévia. Não haverá cancelamentos tácitos de alojamentos locais”, diz fonte oficial da autarquia, numa resposta enviada por escrito no dia 15 de Dezembro.

Cascais e Lagos, por seu lado, referem que irão cumprir as normas em vigor e aplicar a “sanção prevista na lei”, enquanto a autarquia de Albufeira adianta que ainda está a fazer “o ponto da situação” e que só espera ter mais informações sobre este assunto em Janeiro.

As autarquias de Loulé, Portimão, Lagoa, Tavira e Funchal não responderam às questões colocadas até à publicação deste artigo.

Legislação

Bruxelas ainda pode bloquear alterações ao alojamento local

Rafaela Burd Relvas

Vários meses depois de ter apresentado pela primeira vez as novas regras que pretendia introduzir no sector do alojamento local, no âmbito do pacote Mais Habitação, o Governo notificou a Comissão Europeia (CE) destas alterações. Está, assim, cumprida a obrigatoriedade prevista na legislação europeia e as autoridades portuguesas dão mais um passo para assegurar as alterações a esta actividade. Mas Bruxelas ainda poderá ter uma palavra a dizer sobre as novas regras ou vir mesmo a bloqueá-las, se considerar que estas representam entraves à livre prestação de serviços. Para já, “reserva-se o direito de iniciar um processo de infracção”.

Em causa está a directiva 2015/1535 da UE, que determina que os Estados-membros são obrigados a informar a CE sobre quaisquer projectos de regulamentação técnica antes da sua adopção. Uma vez que inclui normas que vêm alterar o funcionamento da prestação de serviços de alojamento local (que tem regulação própria a nível europeu), o diploma que legisla as medidas do Mais Habitação enquadra-se nesta norma e, assim, as autoridades portuguesas estavam obrigadas a notificar Bruxelas.

Fizeram-no, finalmente, depois da entrada em vigor do Mais Habitação. “As autoridades portuguesas notificaram a Comissão sobre a lei Mais Habitação, através do sistema de informação do mercado interno, após a sua promulgação e publicação em *Diário da República*”, diz um porta-voz da CE ao PÚBLICO. O Mais Habitação foi publicado em DR a 6 de Outubro.

Questionada sobre se já avaliou as alterações em causa e se já foi retirada alguma conclusão desta avaliação, a mesma fonte adianta apenas que a CE “está em contacto com as autoridades portuguesas”. Assim, não terão ainda sido tomadas decisões sobre este processo, até porque, uma vez feita a notificação da nova lei, Bruxelas tem um período de três meses para se pronunciar sobre as alterações.

Não significa isso, contudo, que a CE não venha a tomar medidas. Há quatro resultados possíveis num processo desta natureza. Bruxelas pode não ter qualquer objecção ao diploma; pode vir a requer esclarecimentos adicionais e fazer comentários, a serem tidos em conta pelo Estado-membro; pode entender que o diploma cria entraves à livre circulação de mercadorias e prestação de serviços, e emite um “parecer circunstanciado”, iniciando-se um período de quatro meses de diálogo com o Estado-membro; ou pode bloquear um projecto por um período de 12 ou 18 meses, se estiver prevista ou em curso uma iniciativa legislativa europeia sobre o mesmo domínio.

Para já, Bruxelas deixa a porta aberta a uma intervenção mais pesada neste tema. “As restrições à prestação de serviços na UE têm de ser justificadas, proporcionais e não discriminatórias. A CE recebeu informação por parte das autoridades portuguesas relativamente à justificação desta lei, nomeadamente no que diz respeito ao impacto dos arrendamentos de curto prazo no mercado habitacional em Portugal. Como sempre, se considerar que um Estado-membro está a violar a lei europeia, a CE reserva-se o direito de iniciar um processo de infracção”, diz o porta-voz.



Marina Gonçalves, ministra da Habitação

36%

Dos 117.941 alojamentos cuja actividade tinha de ser provada, só 74.972 o fizeram, ficando de fora cerca de 36% do mercado

Lisboa e Porto rejeitam fecho automático de alojamento local

Câmaras contrariam lei sobre unidades
sem actividade comprovada **Destaque, 2/3**