

Alojamento Local - avanços ou recuos?

URL: <https://eco.sapo.pt/opiniao/alojamento-local-avancos-ou-recuos/>

A legislação em vigor não oferece certezas quanto ao seu desfecho final, que dependerá do que cada Município vier a determinar, e que expectavelmente provocará disparidades profundas.

O conhecido Pacote Mais Habitação, aprovado em Outubro de 2023, pretendia e prometia a implementação de um conjunto de medidas para melhorar o acesso e garantir a habitação a preços mais acessíveis. Esse conjunto de medidas, que abrangia várias áreas de relevo para o sector imobiliário, desde logo, o simplex do licenciamento, o regime do denominado "Golden Visa" (excluindo a possibilidade de aceder a este tipo de visto através do investimento imobiliário), a implementação de medidas favoráveis à construção e arrendamento, incluía ainda uma ambiciosa revisão do regime do Alojamento Local. Quanto ao alojamento local, as alterações aprovadas visavam limitar a exploração de imóveis sob este regime, e incluíam disposições legais que não só estabeleciam o pagamento de contribuições extraordinárias aos seus titulares, como limitavam a criação de novos registos de alojamento local, e bem assim a possibilidade de transmissão dos títulos já existentes, de forma direta e indireta, estabelecendo até a caducidade de licenças em caso de qualquer alteração da estrutura societária do seu titular.

Relativamente às medidas aprovadas no Pacote Mais Habitação, estas, tiveram sem dúvida, um impacto relevante no mercado imobiliário, mas ficou por saber se produziram como efeito prático o aumento da resposta de habitação mais acessível para os residentes em Portugal.

O atual Governo reformulou as medidas aprovadas pelo Pacote Mais Habitação, nomeadamente no que toca ao regime do Alojamento Local. Promoveu a revogação da obrigação de pagamento de contribuições extraordinárias, e revogou igualmente um conjunto significativo de limitações ao exercício desta atividade, nomeadamente: (i) a suspensão geral de emissão de novos títulos de registo; (ii) a necessidade de reapreciação de estabelecimentos existentes em 2030; (iii) o limite de duração das licenças por 5 anos; (iv) a necessidade de aprovação prévia do condomínio; e (v) a impossibilidade geral de transmissão do título de registo, entre outras medidas.

Não obstante estas restrições deixarem de se aplicar, o Governo devolveu aos Municípios as competências para regular esta atividade, incluindo poderes para estabelecer áreas de contenção ou de exercício sustentável. Fica ainda por saber qual o regime vigente em cada local, e até que os Municípios estabeleçam estes regulamentos (o que se deverá verificar em 12 meses), não haverá clareza sobre o que vai acontecer a esta atividade.

Facto é, que nos municípios de maior pressão, incluindo Lisboa e Porto, foram de imediato aprovadas as regras gerais ou muito relevantes de suspensão de registos, eliminando assim qualquer possibilidade de "corrida" ao registo de novos estabelecimentos até que estes regulamentos estejam aprovados.

Assim, a legislação em vigor não oferece certezas quanto ao seu desfecho final, que dependerá do que cada Município vier a determinar, e que expectavelmente provocará disparidades profundas conforme a região em causa.

Neuza Pereira de Campos

Sócia da SRS Advogados

Neuza Pereira de Campos