

lex

OPINIÃO



LUÍS COUTO
Sócio da Lopes Cardoso
& Associados

Alterações ao alojamento local: confiança de investidores em causa?

A proposta de Lei 64/XXIII/2023 corporiza as alterações legislativas da agenda “Mais Habitação” preconizadas pelo Governo, em consulta pública até ao dia 24/03/2023.

Entre as alterações propostas, avulta a que incide sobre o regime do Alojamento Local, regulado pelo Dec. Lei 123/2014, de 29 de Agosto, com as alterações que lhe foram sendo introduzidas.

A figura do alojamento local foi criada em 2008, pelo Decreto de Lei 39/2008, de 7 de Março “para permitir a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos”. Pretendia-se, assim, trazer para a economia regulada uma série de realidades de hospedagem que operava à margem da lei, criando-se um regime de licenciamento simples, de mero registo e com vantagem fiscal, que configurou o alojamento local como uma prestação de serviços e não como uma relação locatícia.

As vantagens, procedimentais e fiscais, do regime do Alojamento Local, que abarcou realidades tão dispares como a modalidade de “quartos (em que a exploração é feita na residência do locador) e a modalidade de “estabelecimentos de hospedagem” ou “hostels” (em que a diferenciação relativamente aos empreendimentos turísticos é ténue), potenciou a recuperação do parque imobiliário dos centros urbanos, degradados, mas contribuiu para a diminuição do mercado do arrendamento habitacional, com as consequências conhecidas.

Pretende agora o Governo reduzir o mercado do Alojamento Local, com o objectivo de que, no médio prazo, parte desse parque imobiliário seja transferido

para o do mercado do arrendamento habitacional.

Para o efeito adopta, fundamentalmente, seis medidas: (i) a impossibilidade da transmissão do registo, mesmo por via sucessória; (ii) a incorporação da Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça quanto ao cancelamento do registo por oposição da Assembleia de Condóminos, no caso de unidades exploradas em prédios no regime da propriedade horizontal; (iii) o alargamento da competência para a fiscalização da regularidade da exploração às Juntas de Freguesia, às quais é atribuído o poder de suspender a actividade preventivamente e de instaurar procedimentos contraordenacionais; (iv) a limitação do prazo do registo a cinco anos, impondo-se aos operadores a necessidade de apresentação de pedido de renovação antes de expirado esse prazo; (v) a proibição da concessão de novas licenças até 31/12/2030; (vi) a caducidade, com efeitos a 31/12/2030, dos registos em emitidos à data da entrada em vigor da Lei.

É nesta última medida que se levantam reservas, designadamente, quanto à sua constitucionalidade, uma vez que pode por em causa as legítimas expectativas de quem investiu, designadamente, em modalidades do exercício da actividade mais organizadas, como os estabelecimentos de hospedagem.

A proteção da confiança é uma decorrência do princípio da proteção jurídica, que emana do Estado de Direito Democrático e tem, por isso, proteção constitucional no artigo 2º da Constituição da República.

A alteração legislativa proposta transforma licenças concedidas por tempo indeterminado, em licenças temporárias por períodos de 5 anos, apenas excepcionado os casos em que foram constituídas garantias reais sobre os estabelecimentos para caucionar empréstimos concedidos, caso em que o prazo de caducidade se estende até à amortização integral dos mesmos, se esta ocorrer em data posterior a 31/12/2030.

Ora, a protecção da confiança é uma decorrência do princípio da protecção jurídica, que emana do Estado de Direito Democrático e tem, por isso, protecção constitucional no artigo 2º da Constituição. Para se afetar

à constitucionalidade da alteração projectada quanto à caducidade, aplicável a registos de Alojamento Local em vigor, necessário se torna ajuizar sobre se o Estado, ao legislar como legislou sobre a esta figura jurídica, assumindo a adopção de um regime simplificado com o objectivo já enunciado, inculcou nos operadores a expectativa legítima de que adquiririam o direito, não temporário, de explorar as unidades de alojamento registadas.

A questão, sendo controversa, certamente se colocará no processo legislativo. Certo é que a resposta que lhe for dada terá um impacto muito relevante na esfera dos que investiram no mercado do Alojamento Local. ■

BREVES

ENSINO DO DIREITO PROTOCOLO JUNTA CATÓLICA À EVERSHEDES

A Escola de Lisboa da Faculdade de Direito da Universidade Católica Portuguesa, a Católica Global School of Law e a sociedade de advogados Eversheds Sutherland FCB estabeleceram, recentemente, um protocolo que visa a criação da ‘Professorship in International Corporate Law’. Prevê a contratação de um docente e investigador nesta área e o patrocínio do mestrado em Direito e Gestão pela Eversheds Sutherland FCB. ■

SETOR AUTOMÓVEL CAIADO GUERREIRO APOIOU AUTODOC A ENTRAR NO PAÍS

A sociedade de advogados Caiado Guerreiro assessorou a transferência da empresa alemã Autodoc da Rússia para Portugal. A firma, um dos principais retalhistas online de peças e acessórios para veículos na Europa, conta com instalações no Lagoas Park, em Oeiras. A equipa de advogados envolvida na operação foi liderada pela sócia Ana Castro Gonçalves. ■

RECURSOS HUMANOS SRS LEGAL FAZ NOMEAÇÃO DE NOVA DÍRETORA

A advogada Maria de Lancastre Valente assumiu a direcção da área de pessoas e cultura da SRS Legal, que sucede à Direcção de recursos humanos. Sócia de Laboral e com 21 anos de experiência de assessoria em direito do trabalho, Maria de Lancastre Valente é apontada como uma profissional com sólida experiência da realidade laboral em empresas multinacionais e sociedades internacionais de advocacia. ■