ALOJAMENTO LOCAL, QUO VADIS?

25 de julho de 2017

MACEDO VITORINO & ASSOCIADOS
Sociedade de Advogados, RL

Índice

03. Introdução

04. O Impacto do alojamento local no mercado imobiliário

05. O regime jurídico do alojamento local

06. A (i)legalidade do alojamento local

07. Oposição de jurisprudência

08. O futuro do alojamento local

Introdução

O *boom* turístico que se tem sentido nos últimos anos em Portugal fez emergir no nosso mercado a figura do alojamento local, com a ajuda de muitas *startups* que desenvolveram plataformas de apoio aos empresários deste tipo de atividade.

A aceitação do fenómeno não tem sido pacífica. Para uns, é bom porque impulsionou o turismo, a reabilitação e regeneração urbana, dando vida a espaços desocupados e degradados. Para outros, esta figura destabilizou as relações de vizinhança e prejudicou o mercado do arrendamento e da compra e venda.

A divisão de opiniões sobre a sua legalidade é patente e chegou já aos tribunais portugueses. Após uma decisão do Supremo Tribunal de Justiça que prometia fazer cessar a discussão, surgiu uma outra decisão de sentido oposto do Tribunal da Relação do Porto, que demonstrou que a discórdia se manterá até que exista uma lei ou uma jurisprudência uniforme a regular a matéria. O leitor encontrará neste estudo um breve resumo sobre as decisões mais relevantes acerca do alojamento local que têm dividido os nossos tribunais.

Encontrará ainda uma exposição sobre o regime jurídico do alojamento local, com destaque para os seus aspetos mais relevantes, em que daremos a conhecer as informações necessárias para a criação de um alojamento local e para melhor compreender as causas da atual discórdia jurisprudencial: podem ou não os condóminos limitar o direito de propriedade e de uso que cada um dos condóminos faz do seu apartamento?

As recentes propostas legislativas apresentadas na Assembleia da República mostram que o futuro do alojamento local está hoje também dependente dos legisladores e grupos parlamentares.

Seja como for, o que ninguém nega é o crescente impacto deste fenómeno no âmbito do turismo e do mercado imobiliário, onde de 2015 para 2016 mais que duplicou o numero de casas dedicadas ao alojamento local, as quais se valorizaram em mais de 30% nesse período. É por aqui que começaremos esta nossa exposição.

Impacto do alojamento local no mercado imobiliário

Experiência nacional

A propagação do alojamento local resultou na reabilitação de prédios em zonas históricas mais degradadas e permitiu que empreendimentos como pensões, albergarias e estalagens, que não reuniam condições para serem empreendimentos turísticos, continuassem a prestar serviços de alojamento, evitando o seu encerramento.

Em 2016, existiam 31.330 propriedades de alojamento local registadas em Portugal, o que demonstra um aumento colossal comparativamente ao número de propriedades registadas em 2015, 11.218. A tendência perdura, visto que, atualmente, existem 42.752 propriedades registadas.

No entanto, esta propagação trouxe um efeito perverso ao mercado do arrendamento dito tradicional, uma vez que, devido à reafectação das propriedades para o mercado do alojamento local, o mercado imobiliário não dispõe atualmente de um número suficiente de casas para arrendar. O mercado da compra e venda de imóveis sofreu também um grande impacto com a proliferação do alojamento local.

O alojamento local, de 2014 a 2016, contribuiu para um aumento de 13,2% no valor das rendas e de 30,5% no valor das casas. Certo é que o alojamento local se tornou um meio mais atrativo do que o arrendamento de longa duração, gerando um rendimento superior.

Experiência internacional

O rumo seguido pelas ordens jurídicas estrangeiras tem sido o da limitação progressiva do alojamento local devido às consequências no mercado do arrendamento e da compra e venda que resultaram da introdução desta nova figura.

Como exemplo, refira-se o caso da capital alemã, na qual o alojamento local de apartamentos e casas inteiras foi proibido desde o passado dia 1 de Maio de 2016. Com esta medida, pretendeu-se aumentar o número de propriedades disponíveis para arrendamento, visando-se, desta forma, travar o aumento das rendas associado ao surgimento do alojamento local, uma vez que se verificou um aumento de 56% entre 2009 e 2014.

No nosso país vizinho, em Barcelona, foi aprovada no passado dia 27 de janeiro de 2017 uma lei intitulada de "Plano Urbano Especial para a Acomodação Turística" que suspendeu a concessão de licenças para alojamento turístico. Também Madrid aprovou no passado dia 25 de junho de 2017 um decreto que permitirá que os condóminos, através de regulamento, proíbam as habitações destinadas alojamento local.

Foram também aplicadas medidas restritivas do alojamento local em São Francisco, Nova Iorque, Dublin, Londres e Reiquejavique.

O regime jurídico do alojamento local

A figura do alojamento local surgiu em 2008 com o Decreto-Lei n.º 399/2008, de 7 de março, que aprovou o regime jurídico de instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos. No entanto, foi com o Decreto-Lei 128/2014, de 29 de agosto que a figura do alojamento local recebeu o seu regime próprio.

De acordo com o Decreto-Lei 128/2014, são estabelecimentos de alojamento local aqueles que prestam serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração e que não se integrem no conceito de empreendimentos turísticos. Há três modalidades: (i) o apartamento; (ii) a moradia; e (iii) os estabelecimentos de hospedagem.

Presume-se ainda existir exploração ou intermediação de um estabelecimento de alojamento local quando um imóvel ou fração:

a) Seja publicitado, disponibilizado ou objeto de intermediação, por qualquer forma, entidade ou meio, nomeadamente em agências de viagens e turismo ou sites da Internet, como alojamento para turistas ou como alojamento temporário; ou

b) Estando mobilado e equipado, neste sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços complementares ao alojamento, nomeadamente limpeza ou receção, por períodos inferiores a 30 dias.

A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local é de 9 quartos e 30 utentes, exceto no caso dos denominados *hostels* que estão sujeitos a requisitos específicos.

O regime jurídico instituído prevê uma obrigação de registo dos estabelecimentos de arrendamento local no Registo Nacional de Alojamento Local através de mera comunicação prévia efetuada no Balcão Único Eletrónico ("BUE").

O documento emitido pelo BUE constitui título válido para a abertura do estabelecimento de alojamento local, não tendo prazo de validade ou qualquer custo associado.

No prazo de 30 dias após a apresentação da mera comunicação prévia, a câmara municipal territorialmente competente realiza uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos. A par desta vistoria podem existir outras realizadas a qualquer momento pelo Turismo de Portugal, I.P.

A criação de um alojamento local está isenta do pagamento de quaisquer taxas. A nível de Tributação de IRS, o alojamento local enquadra-se no exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento e, por isso, os rendimentos são tributados em sede de categoria B.

A (i)legalidade do alojamento local

O licenciamento de um estabelecimento de alojamento local funciona através da mera comunicação prévia dirigida ao presidente da Câmara Municipal. Nesta mera comunicação prévia deverá constar a autorização de utilização do imóvel.

Os estabelecimentos de alojamento local não podem conter os requisitos dos empreendimentos turísticos – os quais dispõem de uma autorização de utilização especifica para fins turísticos – pelo que a autorização de utilização destes estabelecimentos destina-se, na maioria, a fins habitacionais. Este fim indicado na autorização de utilização é, por regra, reproduzido pelas câmaras nos títulos constitutivos da propriedade horizontal.

Os tribunais têm agora vindo a ser confrontados com duas questões bastantes controversas:

a) É permitida a instalação de serviços de alojamento local em frações autónomas destinadas, no título constitutivo da propriedade horizontal, a fins habitacionais?

b) Podem os demais condóminos opor-se à instalação de serviços de alojamento local numa fração de um prédio constituído em propriedade horizontal?

O ponto de discórdia na jurisprudência radica na ausência de norma legal que regule a matéria da autorização de utilização que o edifício/fração deve possuir.

Para alguns tribunais, a atividade de alojamento local é uma atividade comercial incompatível com uma fração destinada a habitação pelo respetivo título constitutivo. Outros tribunais têm entendido que o conceito de alojamento está contido no conceito de habitação.

A questão coloca em confronto o direito do proprietário individual de obter proveitos financeiros com a utilização da fração e o interesse do condomínio e dos demais condóminos em evitar que o prédio seja continuamente acedido por estranhos que apenas utilizam a fração temporariamente, facto que pode potenciar a perturbação do sossego e da tranquilidade dos demais condóminos.

De acordo com o regime do Código Civil, se o fim da fração constar do título, a sua alteração só é possível mediante modificação do título constitutivo, o que pressupõe o acordo de todos os condóminos. Ora, fazer depender o exercício da atividade de alojamento local da autorização dos condóminos irá dificultar e impedir a proliferação do alojamento local.

Até ao momento, os tribunais superiores ainda não conseguiram chegar a um entendimento pacífico. Após uma decisão do Supremo Tribunal de Justiça, que prometia homogeneizar o entendimento jurídico da situação, o Tribunal da Relação do Porto decidiu em sentido diverso, prorrogando a batalha que se trava nos tribunais.

Oposição de jurisprudência

O Tribunal da Relação do Porto, através do acórdão de 15 de setembro de 2016, foi o primeiro tribunal superior a pronunciar-se sobre o tema. Entendeu o tribunal que se o título constitutivo da propriedade horizontal apenas estabelece que determinada fração se destina a habitação, não existe, em princípio, impedimento a que o seu proprietário afete o alojamento local de turistas uma vez que o conceito de alojamento está contido no conceito de habitação.

Decidiu ainda o tribunal que o regulamento de condomínio não pode proibir a instalação do alojamento local no imóvel se tal proibição não resulta do título constitutivo da propriedade.

Por seu turno, o Tribunal da Relação de Lisboa chamado a pronunciar-se sobre a mesma questão entendeu, no acórdão proferido em 20 de outubro de 2016, que o alojamento local é uma atividade comercial e, como tal, destinando-se a fração à habitação a sua utilização para alojamento local contraria o fim a que mesma se destina, sendo irrelevante o licenciamento emitido pelas entidades administrativas competentes para a atividade de alojamento local.

Concluiu ainda este tribunal que a decisão da assembleia de condóminos que proíbe o alojamento local é válida. Deste acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa foi apresentado recurso para o Supremo Tribunal de Justiça.

Considerou o Supremo Tribunal de Justiça, por acórdão de 28 de março de 2017, que o arrendamento da fração a turistas por curtos períodos de tempo não constitui violação do conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal destinada a habitação.

O facto de o proprietário ceder onerosamente o uso da sua fração a turistas pode constituir um ato de comércio mas tal não significa que na fração se exerça uma atividade comercial. A cedência, a título de alojamento local, destina-se a habitação pelo que está em consonância com o fim definido no respetivo título constitutivo da propriedade horizontal.

Quando a discórdia parecia encerrada, surge uma nova decisão do Tribunal da Relação do Porto que contrariando a decisão do Supremo Tribunal de Justiça e do próprio Tribunal reacende a querela.

Entendeu o Tribunal da Relação do Porto no acórdão de 27 de abril de 2017, que o conceito de alojamento local não se insere no conceito de habitação. Para este tribunal, o conceito de habitação pressupõe uma ideia de permanência, de espaço de vida doméstica, de comodidade e sossego, características que não estão patentes no conceito de alojamento local. Portanto, não é permitida a utilização da fração para fins de alojamento local.

O futuro do alojamento local

Explicado o regime jurídico em vigor e exposta a discussão da jurisprudência, cabe questionar se os interesses de um condómino e/ou dos demais condóminos têm um valor preponderante em relação aos interesses do condómino que explora a atividade de alojamento local na sua fração.

Na verdade, podemos ir ainda mais longe e questionar se um proprietário ou arrendatário não pode causar mais problemas que os turistas. Pode suceder que alguns vizinhos ou estabelecimentos instalados em frações sejam mais prejudiciais para a vida dos habitantes do prédio do que o alojamento de turistas, cujo ruído pode ser menor do aquele que seria feito pelos membros de um agregado familiar ou por um estabelecimento comercial, um café, por exemplo.

E o que é certo é que a perturbação do direito à privacidade, ao sossego e tranquilidade encontra-se tutelada pela lei que atribui mecanismos de defesa aos lesados (veja-se por exemplo a lei do ruido). Deste modo, os interesses dos condóminos ficam tutelados em caso de desrespeito pelos seus direitos.

No entanto, em face deste tumulto jurisprudencial, alguns grupos parlamentares apresentaram recentemente propostas de lei para regulamentar a matéria.

As propostas apresentadas até ao momento exigem que os proprietários que pretendem alocar os seus apartamentos ao alojamento local apresentem uma declaração da assembleia de condóminos a autorizar tal atividade. Estas propostas trazem, no entanto, uma nova dúvida: a lei aplicar-se-á apenas para os futuros alojamentos locais ou há uma retroatividade da lei de forma a abranger os anteriores alojamentos locais?

De acordo com o regime do Código Civil, a lei só dispõe para o futuro, ou seja só se aplica a quem no futuro constituir um alojamento local. No entanto, este regime parece levantar uma situação de desigualdade e discriminação entre proprietários, deixando cerca de 40 mil alojamentos locais fora deste regime.

Coloca-se ainda a questão de saber se a autorização do condomínio só será dada uma vez ou se terá de ser dada cada vez que há uma alteração de condóminos. Imagine-se que os apartamentos são vendidos e os novos proprietários já não querem autorizar o alojamento local. O que acontece à autorização? Caduca? Deverá ser substituída por uma nova?

Só obteremos respostas a todas estas questões se os tribunais superiores do nosso país se entenderem a este respeito ou se for aprovada lei que as clarifique.

SOBRE NÓS

A nossa experiência em imobiliário

No mercado global e competitivo dos dias de hoje, a Macedo Vitorino & Associados presta assessoria jurídica a clientes nacionais e estrangeiros em matérias de direito imobiliário e planeamento urbanístico. Estabelecemos relações estreitas de correspondência e parceria com algumas das mais prestigiadas sociedades de advogados internacionais da Europa, dos Estados Unidos e da Ásia, o que nos permite prestar aconselhamento em operações internacionais de forma eficaz.

A Macedo Vitorino & Associados foi recomendada pela publicação "The European Legal 500" pela sua experiência em treze das dezoito áreas analisadas pelo directório internacional, nomeadamente em “Banking and Finance”, “Capital Markets”, “Project Finance”, “Tax”, “Real Estate”, “Telecoms” and “Litigation”.

A actuação da Macedo Vitorino & Associados é ainda destacada pela IFLR 1000 em todas as áreas analisadas em Portugal, nomeadamente em “Project Finance”, “Corporate Finance” e “Mergers and Acquisitions”. A Chambers and Partners destaca a Macedo Vitorino & Associados em “Banking”, “Corporate” e “Litigation”, entre outras áreas.

A nossa experiência em imobiliário é reconhecida no mercado. Temos atuado em vários casos de grande visibilidade e detemos um conhecimento profundo da legislação nesta área.

O nosso grupo de direito imobiliário e planeamento urbanístico tem participado em operações de compra e venda de prédios rústicos e urbanos, no desenvolvimento de projetos de construção de centros comerciais, prédios para habitação ou serviços e ainda em projetos agrícolas de grande dimensão.

A nossa acessória inclui, designadamente:

- Aquisição e venda de imóveis;
- Licenciamento de operações urbanísticas;
- Fundos de investimento imobiliário;
- Arrendamento urbano e rural.

Se quiser saber mais sobre a Macedo Vitorino & Associados por favor visite o nosso website www.macedovitorino.com ou contacte-nos para mva@macedovitorino.com.

Estela Guerra
eguerra@macedovitorino.com

Rua do Alecrim 26E | 1200-018 Lisboa | Portugal
Tel.: (351)21 324 19 00 | Fax: (351)21 324 19 29
www.macedovitorino.com