

lex

OPINIÃO



**CARLA PARREIRA LEANDRO**  
Advogada do departamento de imobiliário da Sêrvulo & Associados

# Alojamento local: a crónica de uma morte não anunciada

**C**riado inicialmente para fazer face a uma conhecida realidade paralela de cedência temporária do uso de apartamentos ou moradias para fins turísticos – quem nunca “alugou” casa na praia por 15 dias, tão bom que dá para ir a pé, com um anúncio que, se tanto, não era mais que um telefone na janela, a dizer “quartos, rooms, chambres e zimmers?” –, o Regime Jurídico do Alojamento Local (RJAL) foi publicado por via do decreto-lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, permitindo, de forma simplificada, criar um registo de um imóvel para fins turísticos, com elementos quase exclusivamente declarativos, apenas sustentados pela existência de uma declaração de início de atividade de gestão de apartamentos em alojamento local (AL), e a relacionada informação predial do imóvel.

De 2014 a 2019, assistimos à proliferação crescente de AL, que nas grandes cidades representavam para os viajantes uma alternativa viável à oferta hoteleira então existente, mais cara, à data, mais escassa, e para os proprietários, uma fantástica fonte de rendimentos, alternativa aos arrendamentos, menos rentáveis, menos flexíveis, com termos mais difíceis.

Não tardou muito a que verdadeiras economias germinassem à volta dos AL: nasceram empresas de limpeza, serviços de receção, cacifos para depósito de bagagem, lavandarias “self-service”, serviços de transfer do/para o aeroporto e tanta, tanta pastelaria e padaria que passou a servir o extraordinário pão português e pasteis de nata com meias de leite aos visitantes, por esse país fora.

A azáfama era grande, e as buzinas das lisboetas perante carrinhas que transportavam sacos azuis do IKEA cheios de atalhados parados no meio do caminho em hora de “checkout” encheram de musicalidade

as nossas ruas. E muitas pessoas encontraram, no fim da crise imobiliária, uma fonte de rendimento que lhes permitiu sustentar famílias, recuperar imóveis, pagar empréstimos. Ao mesmo tempo, a felicidade de uns trouxe o amargo de outros.

A cidade está demasiado cheia de turistas, a barulheira dos hóspedes à noite é insuportável, a porta de entrada está estragada pelo uso exacerbado, as escadas e as paredes do prédio riscadas pelos “trolleys” e... finalmente, já não há casas para arrendar, o que fez crescer as rendas das que ainda estão disponíveis para níveis que só estrangeiros conseguem pagar.

Então o que fazemos ao filho gerado, e que afinal já serviu o propósito?

**O problema é que o AL faz tanta falta à Economia num país de serviços como o nosso, como falta fazer casas para arrendar aos jovens que ganham menos do que as rendas que pagam.**

Matamo-lo, ou então deixamo-lo pelo menos estropeado. E assim foi, com a lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, vulgarmente conhecida como pacote Mais Habitação. Suspenderam-se os novos registos, obrigando os existentes a fazer prova da atividade, inseriu-se uma taxa extraordinária de cálculo muito nebuloso, e deram-se e foram dados incentivos fiscais para a migração do AL para o arrendamento de longa duração.

O problema é que o AL faz tanta falta à Economia num país de serviços como o nosso como falta fazer casas para arrendar aos jovens que ganham menos do que as rendas que pagam. O AL continua a ser fonte de rendimento para muitas atividades económicas,

e não podemos simplesmente mandar embora os turistas, porque fizemos isso mesmo no covid e não nos correu muito bem.

O AL obriga a uma manutenção frequente e ajustada dos imóveis, porque o próprio registo dos apartamentos nas plataformas como Airbnb e Booking depende da qualidade do serviço, que passa por ter condições adequadas de salubridade, aliadas à boa receção dos hóspedes, e os hóspedes são cada vez mais implacáveis nas avaliações. Mas a lei também não faz isso quando determina que os municípios têm de aferir as condições de habitabilidade dos imóveis nos arrendamentos? Se ao menos tivéssemos um funcionário municipal por cada apartamento, como temos um hóspede por cada AL, era tudo mais fácil, mas não temos...

Então como resolvemos este dilema? Talvez a solução seja mais simples, mas, apesar de tudo, mais demorada e estrutural. Replicando para o arrendamento o que foi feito para o AL, ao não o limitar nas zonas de baixa densidade populacional. Ou seja, descentralizando serviços, criando infraestruturas, incentivos à deslocação de profissionais para essas zonas, gerando Economia fora de Lisboa e Porto.

A poucos quilómetros, na nossa vizinha Espanha, encontramos em qualquer cidade espanhola escolas com professores, hospitais com equipamentos e médicos, indústria, redes viárias e transportes, ergo, pessoas. Qualquer português ou imigrante que queira ter uma oportunidade de subsistência digna vem para os grandes centros urbanos porque não tem alternativa. Então, matar o filho não resolve o problema, porque não era nele que existia o problema. O problema existe, é grave, mas tem solução. E há que planeá-la e executá-la, rapidamente. ■



Marilene Alves