
Alojamento local parte ao meio a oposição e a geringonça



Proposta do grupo parlamentar do PS gera polémica. Casas já arrendadas a turistas também precisam de aval dos vizinhos? Especialistas dividem-se.

PRIMEIRA LINHA 8 e 9

PRIMEIRA LINHA ALUGUER DE CASAS A TURISTAS

XXXXXXXXXXXX

Alojamento local parte ao meio geringonça e oposição

Não é só à esquerda que o alojamento local gera divisões. Também do lado da oposição, as reacções são díspares. PSD diz que proposta corre o risco de agravar as guerras entre vizinhos. O CDS, pelo contrário, concorda que os condomínios possam impedir o alojamento local.

MANUEL ESTEVES
mesteves@negocios.pt
WILSON LEDO
FILOMENA LANÇA

A proposta do PS sobre alojamento local apanhou toda a gente desprevenida. As reacções vão surgindo aos poucos e o posicionamento dos partidos parece escapar à lógica dos partidos pró-governamentais e partidos da oposição.

Tal como o Negócios noticiou na edição de quinta-feira, o Bloco de Esquerda, ao contrário do PCP, discorda da proposta do PS de obrigar os proprietários a obterem uma aprovação prévia do condomínio antes de destinarem a sua casa ao arrendamento de curta duração. Mas não é só entre os partidos que apoiam o Governo que se instalou a discórdia. Na oposição, PSD e CDS reagiram de forma totalmente distinta. O PSD opõe-se diz que só vai aumentar a litigiosidade; o CDS concorda com o princípio, mas quer regras iguais para todos.

Embora não tenha ainda analisado a proposta socialista, o PSD considera "um pouco precipitado" estar a fazer uma alteração da lei sem uma avaliação prévia do sector. Todavia, o deputado Luís Leite Ramos reconhece que este desconforto entre condomínios e alojamento local é "um problema claro, concreto, objectivo".

"Em vez de estar a criar uma solução, esta proposta [do PS] corre o risco de se transformar num problema adicional", considerou, não só por aumentar o número de conflitos como por podervoltar alguns dos alojamentos locais para uma situação de ilegalidade perante o novo requisito. Já a possibilidade de a mesma se aplicar retroactivamente é classificada como uma "falta de senso total".

Já a posição do CDS-PP é dife-



O arrendamento de curta duração a turistas não pára de aumentar, tanto em Lisboa, como no Porto.

rente. Sabendo que "os condomínios levantam muitas questões pessoais", o CDS vai propor que seja definido em cada condomínio uma regra sobre a existência de alojamento local, sendo o regulamento aplicável a todos da mesma forma. Outra das preocupações é de que exista uma distinção entre exploração profissional e particular (por exemplo, quem aluga um quarto) do alojamento local, explicou este deputado ao Negócios.

Entre os partidos que apoiam o Governo no Parlamento, a posição face à proposta do PS é também diferente. Pedro Soares, do BE, lamenta que seja tão cirúrgica. "É insuficiente e fica aquém do que tinha ficado decidido no grupo de trabalho" criado no Parlamento entre PS e BE, para discutir as questões da habitação. No

relatório final, duas recomendações em matéria de alojamento local: quotas de condomínio mais elevadas para os proprietários que optassem por esta actividade e a imposição de quotas máximas para quem tivesse mais imóveis no alojamento local. Nada disso avançou, para já.

Quanto ao PCP, a opinião é, para já, positiva. Paula Santos, deputada comunista, disse ao Negócios que o partido considera que "faz sentido que os condóminos tenham uma palavra a dizer, porque o alojamento local também traz todo um conjunto de transtornos para os vizinhos.

Nas próximas semanas, PCP e Bloco apresentarão as suas propostas. O mesmo acontecerá com o CDS. Só o PSD não assume, para já, essa intenção. ■

“

Em vez de estar a criar uma solução, esta proposta [do PS] corre o risco de se transformar num problema adicional.



LUÍS LEITE RAMOS
Deputado do PSD

“

Os condomínios levantam muitas questões pessoais, [pelo que deve haver uma regra igual para todos].



ÁLVARO CASTELO BRANCO
Deputado do CDS

Miguel Baltazar

Actuais alojamentos locais precisarão de aval dos vizinhos?

A regra geral manda que a lei apenas valha para o futuro, mas nada impede que o legislador estabeleça um período transitório para que todos actuais alojamentos se adaptem. Os especialistas dividem-se.

Condomínios contra projecto PS

A empresa Loja do Condomínio (LDC), que administra 6.800 condomínios em Portugal com 170.000 proprietários, defendeu ontem que a proposta de tornar obrigatória a autorização dos condomínios para a actividade do alojamento local é “um presente envenenado”. “O alojamento local é um problema que o legislador deve resolver e não passar o ónus para o condomínio, fomentando guerras desnecessárias”, defendeu o director executivo da LDC, Paulo Antunes, criticando “o desconhecimento do poder legislativo” sobre a realidade do sector. Em causa está um projecto de lei do PS que pretende “assegurar que a actividade de alojamento local, no caso de prédios urbanos destinados a habitação, não seja exercida com desconsideração dos direitos dos demais condóminos”.

“

É insuficiente e fica aquém do que tinha ficado decidido no grupo de trabalho.



PEDRO SOARES
Deputado do Bloco de Esquerda

Tal como está redigida, a proposta de lei que o PS entregou no Parlamento – que obriga os proprietários do alojamento local a obter uma autorização prévia do condomínio – apenas se aplicará para os casos futuros, isto é, para aqueles que, depois da entrada em vigor, venham a legalizar os seus imóveis para arrendamento a turistas. É esta a interpretação dos juristas ouvidos pelo Negócios. A unanimidade, no entanto, acaba aqui, já que há quem admita que uma norma transitória possa vir a obrigar todos, mesmo os que já estão no mercado, a pedir a autorização dos vizinhos.

É possível que tal norma venha a ser incluída quando o projecto de diploma for discutido, uma vez que, para já, tudo está ainda em aberto, disse ao Negócios Carlos Pereira, um dos deputados socialistas que subscreve a proposta. “O diploma, depois de passar ou não no Parlamento, baixará à comissão e terá de ser trabalhado na especialidade. Essa [a aplicação no tempo] é uma questão que deve envolver os deputados”, afirma.

A lei é clara, sublinha o constitucionalista Paulo Veiga Moura: “o princípio geral é que se aplicará apenas a situações futuras” e se o legislador nada disser, é isso que aqui acontecerá. Tiago Duarte, outro especialista, concretiza: “O Código Civil tem uma regra geral de aplicação no tempo e, se a alteração legislativa incidir sobre o facto constitutivo, como é o caso [estão em causa os requisitos para aceder ao alojamento local], então apenas se aplicará a quem daí em diante quiser constituir um alojamento local”.

É não resultará daí uma situação de desigualdade entre proprietários? Entre os que já estão no

mercado e os que entrem depois? “Não. É natural que a lei evolua”, entende Tiago Duarte.

Mas a questão não é consensual. Paulo Otero, professor da Faculdade de Direito de Lisboa, sustenta que, “sob pena de criar um regime discriminatório” deveria, realmente, “haver um período transitório durante o qual os actuais proprietários no alojamento local deveriam providenciar a autorização do condomínio”.

Mas isso não seria estar a impor retroactivamente uma nova lei? “No alojamento local há uma relação que perdura no tempo e o que se faria seria apenas sujeitar os efeitos dessa relação à nova lei, garantindo-se assim a igualdade de tratamento”, considera Paulo Otero.

Paulo Veiga Moura é também defensor do período transitório, mas insiste: não sendo este criado, então a lei só vale para o futuro. “São opções do legislador, que nem sempre deve sacrificar as situações já existentes.”

“

O princípio geral é que se aplicará apenas a situações futuras.



PAULO VEIGA MOURA
Constitucionalista

Tiago Duarte é mais radical na sua interpretação de que, neste caso, a lei só deve valer para o futuro. E tem dúvidas até de que a criação de um período transitório possa ser possível. “Os proprietários terão legitimidade para afirmar que há uma violação de expectativas legítimas. E, até, alegar que há uma inconstitucionalidade, por ser imposta uma aplicação retroactiva”.

Porém, a não retroactividade, neste caso, implicará deixar de fora os cerca de 40 mil alojamentos locais que constam já do Registo Nacional, colocando em causa a eficácia que o PS pretende dar à norma.

E, para além desta, outras dúvidas persistem, lembram os juristas. A autorização do condomínio será dada uma única vez? Então e o que acontecerá se entretanto os apartamentos forem vendidos, vierem novos donos e estes já não quiserem autorizar? Questões a que só a redacção final da norma poderá dar resposta. ■ **FILOMENA LANÇA**

“

Os proprietários terão legitimidade para afirmar que há uma violação de expectativas legítimas.



TIAGO DUARTE
Constitucionalista

“

Devia haver um período transitório durante o qual os actuais proprietários deveriam pedir a autorização.



PAULO OTERO
Constitucionalista

E os processos que estão em tribunal?

A orientação geral é a de que os tribunais devem aplicar a lei que estiver em vigor à data dos factos que estão a ser analisados num determinado processo, dizem os juristas ouvidos pelo Negócios. E vários processos estarão em tribunal à espera de decisão, interpostos por proprietários que contestam a existência, nos seus prédios, de apartamentos dedicados ao alojamento local. Isso fará, muito provavelmente, com que durante algum tempo continuem a existir sentenças contraditórias, já que a lei actual tem tido entendimentos diferentes por parte de diferentes tribunais. O Supremo Tribunal de Justiça emitiu recentemente um acórdão em que considera não ser necessária autorização dos condóminos, mas que não é ainda suficiente para fixar jurisprudência.