

O que o alojamento local precisa é de equilíbrio, não de travões



Manuel Reis Campos

O tema do alojamento local tem captado atenção mediática, o que se compreende inteiramente, uma vez que se trata de um fenómeno novo, o que ganha expressão e está a transformar, de forma visível, determinados espaços das nossas principais cidades. É certo que esta é, acima de tudo, uma atividade económica e, como tal, não se compadece com indefinições, cenários de incerteza ou, pior, longos meses de indeterminação causados por posições meramente políticas.

Como disse, o Alojamento Local é um fenómeno novo e, por isso há que perceber exatamente do que estamos a falar. Desde comparações sem qualquer razão, com realidades que ainda estão muito distantes da nossa, como é o caso de Barcelona ou de Veneza, até à generalização desta temática a todo o território nacional, quando o que se passa é precisamente o contrário, vai-se ouvindo de tudo. A verdade é que, há números que não podem ser ignorados. Como, por exemplo, a concentração dos Alojamentos Locais nas cidades do Porto e de Lisboa e no Algarve. Sendo que este último é responsável por 41,2% do total nacional. Ou seja, se deixarmos de lado estes três casos particulares, estamos a falar de 17.111 alojamentos registados em todo o território nacional. Trata-se de 0,34% do parque habitacional.

A regulação é necessária e bem-vinda. Sempre defendemos uma visão estratégica e global para a questão da habitação e, claramente, o Alojamento Local é uma vertente a incluir nas políticas públicas. Tal como a necessidade de dinamizar o arrendamento, de equilibrar a fiscalidade excessiva sobre o património, de garantir a melhoria das condições de acesso à habitação por parte, em especial, dos mais jovens e de fomentar a Reabilitação Urbana e a competitividade dos nossos territórios. Mas é necessário isso mesmo, uma visão global e integrada e bom senso e ponderação na

altura de legislar. É preciso reconhecer que, felizmente, as nossas cidades são todas diferentes umas das outras. Os territórios de baixa densidade, que não podem ser esquecidos, são muito diferentes dos centros históricos de cidades como Lisboa e Porto. E, mesmo nessas cidades, ainda há muitas zonas degradadas e abandonadas. E muitas populações carenciadas que precisam de soluções específicas, que têm de ser assumidas pelo Estado.

E, como todos sabemos, equilibrar é muito diferente de travar. E regular não é proibir. Portugal tem, no Arrendamento, um péssimo exemplo de como uma má política pode destruir toda uma cidade, por mais valiosa que seja. Por via do contributo positivo do Alojamento Local, do investimento estrangeiro e da Reabilitação Urbana, a degradação e o abandono a que chegaram certas zonas dos centros das nossas cidades, parece que estão a ficar esquecidos. Mas não podem, e por dois motivos evidentes. Em primeiro lugar, porque ninguém quer voltar a esse passado. Em segundo lugar, porque, apesar da evolução recente, ainda há muitas casas para reabilitar e devolver às cidades. Por isso, a razoabilidade exige que a lei se faça de equilíbrios.

Se o direito de propriedade deverá ser pleno, permitindo-se que o legítimo proprietário de uma fração de um imóvel lhe dê a utilização que pretenda, desde que admitida por lei, por outro lado, será de contrabalançar esta possibilidade com o estabelecimento de regras que, assegurando-se o direito à informação dos demais proprietários, permitam salvaguardar o direito à segurança, à tranquilidade, ao conforto e necessidades de manutenção e conservação das partes e equipamentos comuns, decorrentes da maior rotatividade de utilizadores verificada neste tipo de situações. São estes equilíbrios que deverão ser discutidos.

Presidente da AICCOPN - Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas