

# Alterações à lei podem destruir alojamento local



**Manuel Reis Campos**

**E**stão, neste momento, em discussão na Assembleia da República propostas de alteração ao Regime do Alojamento Local, apresentadas pelos vários partidos com assento parlamentar. Muito se tem escrito a este respeito e, não haja dúvidas, se há matéria que exige uma especial ponderação, dada a diversidade de interesses envolvidos e a atual realidade de um fenómeno que é novo no nosso País, é o caso do Alojamento Local. Não nos podemos esquecer que está em causa uma realidade que está a transformar, de forma visível, alguns espaços das nossas principais cidades e, por outro lado, que se trata de uma atividade económica que, como tal, não se compadece com indefinições, cenários de incerteza ou, pior, longos meses de indeterminação causados por posições meramente políticas.

Se, por princípio, o proprietário de uma fração de um imóvel deverá poder dar-lhe a utilização que pretenda, desde que admitida por lei, por outro lado, é razoável exigir-se que essa utilização, não colida com os direitos dos demais proprietários. Por isso, como já tivemos a oportunidade de afirmar, haverá que contrabalançar aquela 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 e não impor proibições, limitações ou outras regras que, de uma forma cega, poderão colocar em causa uma atividade cujos impactos positivos estão à vista de todos. É indesmentível que, por via do contributo do Alojamento Local, do investimento nacional e estrangeiro no imobiliário e da Reabilitação Urbana, foi possível criar emprego e combater a degradação e o abandono a que chegaram os centros das nossas cidades.

Quem faz leis neste País, não se pode colocar à margem desta realidade.

Recordo que, nos vários Projetos de Lei, se discute, entre outros aspetos, a exigência de autorização prévia dos condomínios, a limitação a 90 dias por ano, para alocação das frações a esta atividade, a restrição do alojamento local à residência fiscal do titular, a limitação o Alojamento Local a 30% das frações de um prédio ou, ainda, a atribuição do poder decisório, de uma forma arbitrária, às autarquias. Tudo são soluções que, por si só, representarão impedimentos e entraves ao desenvolvimento do Alojamento Local e que, desta forma, irão contribuir para a criação de um ambiente de insegurança para o potencial investidor. Recorde-se que este já foi um caminho percorrido por diversos países europeus e que, num momento em que as cidades competem entre si, designadamente, ao nível do turismo, para ganhar protagonismo à escala mundial, as cidades portuguesas não podem ser colocadas à margem deste esforço.

Os nossos políticos têm a responsabilidade de olhar para esta realidade de uma forma integrada, tendo em conta, por um lado, que o País não é igual e que, neste momento, estamos a falar de 60.845 estabelecimentos de Alojamento Local registados em Portugal, dos quais 11.786 em Lisboa, 5.309 no Porto e 24.833 no Algarve. Ou seja, de um peso, face ao arrendamento tradicional (778 mil fogos arrendados), que não ultrapassa os 8% e de situações bem diversas que não podem ser encaradas todas da mesma forma. O Algarve dá resposta a necessidades que em nada se comparam com Lisboa e Porto, cidades que só recentemente se abriram ao turismo e nas quais, apesar da evolução recente, ainda há muitas casas para reabilitar, devolver às pessoas e à economia, situação que se distingue do resto do País, onde o Alojamento Local é residual e onde ainda tem muito para crescer.

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