

ALOJAMENTO LOCAL

NOS BAIRROS HISTÓRICOS DE LISBOA

A MUDANÇA DE PARADIGMA

A dinâmica do mercado da procura e oferta de alojamento local na cidade de Lisboa fez surgir e proliferar um conjunto de novas realidades e fenómenos dignos de reflexão. O elevado crescimento, diminutamente regulado, desta forma de alojamento foi notório até 2014, porém, com a criação de um regime jurídico próprio – Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local – passou a existir um mecanismo jurídico do respectivo enquadramento e funcionamento.

Esta oferta proliferou, por exemplo, nos bairros mais típicos da cidade de Lisboa, como sejam Alfama, Mouraria, Madragoa ou Castelo. Nestas zonas, o alojamento local chegou a representar cerca de 25% face ao total de habitação disponível.

O que se pretende com a regulação desta realidade proliferante?

O balanço entre, por um lado, a contenção do impacto do alojamento local nestes bairros e, por outro, o impulso que esta actividade deu à reabilitação e requalificação urbana da cidade.

Quais as principais mudanças introduzidas?

O aludido regime jurídico deu às autarquias o poder de restringir a abertura de novas unidades para arrendamento de curta duração, o que até aí não era possível. Surgiu assim a figura das áreas de contenção, uma realidade na cidade de Lisboa desde o final do ano de 2018, nas quais passam a estar fixadas quotas tendo em conta os limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação. Estas áreas podem existir por freguesia ou por parte dela, nomeadamente por bairros, e serão reavaliadas, no mínimo, de dois em dois anos.

Quais as características destas áreas de contenção?

Uma das particularidades da existência das áreas de contenção é a não transmissão do título de abertura ao público a futuros adquirentes dos imóveis que lhes servem de base.

Ou seja: apesar de ser possível vender imóveis afectos a alojamento local – nas modalidades de moradia e de apartamento – o respectivo registo incorporado caduca com a alteração da titularidade da exploração por qualquer via (excepto em caso de sucessão por morte).

Deste modo, nas áreas de contenção, o número de registo dos estabelecimentos assume uma natureza pessoal e intransmissível, independentemente do mesmo estar em nome de uma pessoa singular ou de uma pessoa colectiva.

Quais os problemas?

Por si só esta medida não levantaria questões de relevo, pois o novo adquirente do imóvel teria somente de proceder a um novo pedido de registo do estabelecimento de alojamento local através do Balcão Único Electrónico e aguardar pelo eventual novo título de abertura ao público, para prosseguir a actividade em seu nome.

Contudo se o imóvel estiver localizado numa das áreas de contenção, como sejam a Baixa, Avenida da Liberdade, Avenida da República, Avenida Almirante Reis, Bairro Alto e Madragoa, Castelo, Alfama e Mouraria e a Colina de Santana a transmissão da titularidade do imóvel faz cessar o registo de alojamento local e não existe a possibilidade de proceder a um novo pedido.

Há soluções?

A mudança do que até então foi a realidade lisboeta quanto à compra e venda de imóveis afectos a este tipo de actividades é significativa e pede novas adaptações por parte dos investidores.

A consulta de um Advogado para aconselhamento nestas questões revela-se indispensável, sobretudo se tivermos em conta que a história da regulação do alojamento local ainda agora começa a ser escrita e está em permanente mudança.

As publicações da FMS - Sociedade de Advogados, S.P., R.L., possuem fins meramente informativos. O seu conteúdo não é vinculativo, não constitui aconselhamento jurídico, nem implica a existência de uma relação entre Advogado e Cliente.



T. 215 956 569



www.fms-advogados.com