



Luís De Abreu Botinas

# **Impacto do Alojamento Local na Reabilitação Urbana e Arrendamento**

## **Impact of Local Accommodation on Urban Rehabilitation and Leasing**

Dissertação apresentada à Faculdade De Direito da Universidade de Coimbra no âmbito do  
2º Ciclo de Estudos em Direito, na Área de especialização em Ciências Jurídico Forenses

Orientadora: Professora Doutora Fernanda Paula Marques de Oliveira

Coimbra 2019

## **Agradecimentos**

Esta secção é dedicada a todos aqueles que contribuíram para a realização da dissertação.

Assim, agradeço:

À Doutora Fernanda Paula Oliveira, orientadora do meu trabalho, pela disponibilidade e ajuda que sempre mostrou.

À minha família, que sempre esteve do meu lado durante esta etapa da minha vida.

Aos meus amigos, em especial à Joana, Patrícia e Eduardo que sempre me apoiaram e contribuíram em grande parte para o sucesso desta dissertação.

À arquiteta Sofia Correia pela sua disponibilidade e ajuda no meu caso de estudo sobre o município de Condeixa-a-Nova.

## **Resumo**

O presente trabalho, desenvolvido no âmbito do Mestrado em Ciências Jurídico-Forenses, teve como principal objetivo estudar como o crescimento alojamento local teve consequências diretas na reabilitação urbana e no arrendamento.

A reabilitação urbana e o arrendamento são duas temáticas cada vez mais relevantes na nossa sociedade, tendo os seus regimes vindo a sofrer constantes alterações ao longo dos últimos anos. Atualmente, tanto a reabilitação urbana como o arrendamento, fazem parte integrante da agenda política, sendo que a sua principal preocupação é revitalizar os centros urbanos, de modo a garantir às famílias portuguesas uma habitação adequada e digna.

A constante degradação dos edifícios nas zonas históricas das cidades e o abandono da população dos centros das cidades exigiu uma intervenção conjunta urgente, entre os municípios e potenciais investidores. A revitalização económica e social tornou-se assim uma das maiores preocupações dos municípios, revelando-se aqui a importância da reabilitação urbana.

O mercado do arrendamento mostra-se muitas vezes como um entrave à reabilitação urbana, muito devido às constantes alterações que se verificam no seu regime jurídico. Esta instabilidade acaba por afastar possíveis investidores e provoca falta de confiança dos proprietários no mercado de arrendamento, dado que estes vêem o alojamento local como uma fonte mais segura de rendimentos. Perante esta situação, torna-se necessário que o Estado implemente medidas de incentivo ao arrendamento habitacional de modo a torná-lo mais atrativo para os investidores e proprietários dos imóveis.

O alojamento local como que revolucionou o modo de desenvolvimento das cidades, apresentando várias vantagens para a reabilitação urbana. O aumento do investimento privado no alojamento local possibilitou a revitalização das zonas com maior pressão turística, porque ao mesmo tempo que reabilitou os edifícios que apresentavam sinais de degradação, contribuiu também para o aumento de estabelecimentos comerciais, que antes se encontravam abandonados. Mas, no que toca ao arrendamento, o crescimento do alojamento mostrou-se como um obstáculo à sua estabilidade, apresentando-se cada vez mais como a melhor alternativa para os proprietários.

**Palavras-chave:** Reabilitação urbana; arrendamento; alojamento local; turismo

## **Abstract**

The main objective of this dissertation, developed within the scope of the Master's Degree in Legal-Forensic Sciences, was to study how the growth of local housing had direct consequences on urban rehabilitation and leasing.

Urban rehabilitation and leasing are two increasingly important issues in our society, with their regimes constantly changing over the last few years. Currently, both urban rehabilitation and leasing are an essential part of the political agenda, with its main concern being to revitalize urban centers, so as to guarantee Portuguese families an adequate and dignified housing.

The constant deterioration of buildings in the historical neighbourhoods of cities and the population exodus from the urban centers demanded an urgent joint intervention between the municipalities and the real estate owners. Economic and social revitalization has thus become one of the major concerns of municipalities, revealing the importance of urban rehabilitation.

The rental market is often seen as a barrier to urban rehabilitation, mainly due to the constant changes in its legal regime. This instability eventually kills potential investors and causes lack of confidence of the owners in the rental market, as they perceive local housing as a safer source of income. In view of this situation, it is necessary for the Portuguese State to implement incentive measures for housing leases so as to make it more attractive for investors and property owners.

Local housing has revolutionized the development of cities, presenting several advantages for urban rehabilitation. The increase in private investment in local accommodation made it possible to revitalize the areas with the increase in tourism pressure, since at the same time while rehabilitating buildings that showed signs of deterioration, it also made possible the revitalization of the entire surrounding area. But as far as leasing is concerned, the growth of local housing has proved to be an obstacle to its stability, increasingly appearing as the most profitable alternative for landlords.

**Keywords:** Urban rehabilitation; leasing; local accommodation; tourism

## Índice

Agradecimentos.....	1
Resumo.....	2
Abstract .....	4
Índice .....	6
Abreviaturas... ..	9
Introdução.....	11
Capitulo I.....	13
<u>1.</u> Reabilitação Urbana .....	13
1.1. Evolução da Reabilitação Urbana em Portugal.....	13
1.2. Conceito amplo de Reabilitação Urbana.....	15
1.3. Regime juridico da Reabilitação Urbana .....	18
Capitulo II .....	24
<u>2.</u> Impacto do alojamento local na Reabilitação Urbana.....	24
2.1. Enquadramento .....	24
2.2. Evolução dos contratos temporários a turistas .....	25
2.3. Regime juridico do alojamento local .....	26
2.4. O papel do turismo no crescimento do alojamento local .....	28
2.5. Consequências do alojamento local na Reabilitação Urbana .....	29
2.5.1. Intervenções na Reabilitação Urbana.....	32
Capitulo III.....	34
<u>3.</u> Impacto do alojamento local no arrendamento.....	34
3.1. A evolução do regime juridico do arrendamento urbano.....	34
3.1.1. Regime do Arrendamento Urbano de 1990.....	34
3.1.2. Novo Regime do Arrendamento Urbano .....	35
3.1.3. Revisão do Novo Regime do Arrendamento Urbano.....	37
3.1.4. Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro .....	42
3.1.5. Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho .....	43
3.1.6. Alterações ao Arrendamento Urbano - 2018.....	44

3.2. Consequências do alojamento local no arrendamento .....	45
3.3. Medidas de controlo .....	47
3.4. Políticas de incentivo ao arrendamento para habitação .....	50
3.4.1. Enquadramento.....	50
3.4.2. Programa do Arrendamento Acessível.....	52
3.4.3. Programa “Chave na Mão – Programa de mobilidade habitacional para coesão territorial” .....	53
3.4.4. Benefícios e incentivos fiscais para arrendamento de longa duração .....	54
3.4.5. Reabilitar para Arrendar .....	55
3.4.6. Arrendamento a estudantes e o alojamento local .....	57
Capitulo IV .....	59
4. O caso da Airbnb .....	59
Capitulo V .....	61
5. Caso de Condeixa .....	61
5.1. Enquadramento .....	61
5.2. Descrição da Vila de Condeixa a Nova.....	61
5.3. Reabilitação Urbana e o arrendamento .....	63
5.4. O alojamento local .....	65
Conclusão .....	67
Bibliografia.....	69
Legislação.....	73
Anexos .....	75



## **Abreviaturas**

Art.- Artigo

ARU- Área de Reabilitação Urbana

ASAE- Autoridade de Segurança Alimentar e Económica

BNA- Balcão Nacional de Arrendamento

CC- Código Civil

CIMI- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CRP- Constituição da República Portuguesa

DL- Decreto-Lei

GTL- Gabinete Técnico Local

IHRU, IP- Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, IP

IMI- Imposto Municipal sobre Imóveis

INE- Instituto Nacional de Estatística

IRS- Imposto sobre Rendimento Singular

NRAU- Novo Regime do Arrendamento Urbano

NRJRU- Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;

ORU- Operação de Reabilitação Urbana

PRAUD- Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas

PRID- Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados

PRU- Programa de Reabilitação Urbana

RABC- Rendimento Anual Bruto Corrigido

RAU- Regime do Arrendamento Urbano

RECRIA- Regime Geral de Participação de Imóveis Arrendados

RECRIPH- Regime Especial de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal

RERU- Regime Excepcional de Reabilitação Urbana

RJERU- Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana

RJOPA- Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados

RJRU- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE- Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

RMNA- Remunerações Mínimas Nacionais Anuais

RNAL- Registo Nacional de Alojamento Local

RU- Reabilitação Urbana

SOLARH- Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação

SRU- Sociedades de Reabilitação Urbana

ss- seguintes

## **Introdução**

A presente dissertação centra-se no impacto que o Alojamento Local teve na reabilitação urbana (RU) e, ainda no arrendamento urbano. O trabalho vai assim incidir nas consequências que o crescimento deste fenómeno do alojamento local teve nestas duas temáticas cada vez mais atuais.

Em Portugal, durante anos que a população optou pela expansão urbana como modo de desenvolvimento ideal das cidades, ficando assim a RU em segundo plano. Isto deveu-se muito ao facto de a procura por habitação própria ser elevada, tornando a construção nova mais atrativa, seguindo a ideia que as cidades não tinham qualquer limite relativamente à sua expansão. Estas tendências colocaram tanto a RU, como o arrendamento como opções pouco atrativas até à chegada da crise económica que se fez sentir em Portugal, que provocou o abandono e a consequente degradação dos imóveis construídos em excesso.

Perante esta situação, a RU acabou finalmente por ganhar mais relevância, apresentando-se como a solução para os problemas causados pela construção nova centrada na expansão urbana. Mas, o arrendamento habitacional também acabou por se tornar no meio de habitação mais seguro e prático para grande parte da população portuguesa, isto porque muitas famílias não têm capacidade económica para comprar imóveis, mas também devido ao grande número de edifícios que ficaram sem uso devido à crise económica, o que fez com que o Estado incentivasse a população para optar pelo arrendamento habitacional.

Com efeito, a RU e o arrendamento aparecem ligados, sendo duas realidades que se mostram cada vez mais atuais. Assim, ao longo deste estudo vamos analisar a evolução de ambos os regimes, de modo a perceber as alterações que se têm verificado, e como estas alterações possibilitaram o crescimento do alojamento local. Ainda, no que respeita ao arrendamento urbano vamos averiguar as possíveis medidas e políticas que o Estado pode aplicar de modo a incentivar o arrendamento habitacional e a reabilitação urbana destinada ao arrendamento.

O ponto central deste estudo será então o alojamento local, e como este fenómeno afectou directamente a RU e o arrendamento. Assim, devido à diversificação turística que se tem verificado em Portugal nos últimos anos, bem como o desenvolvimento de novas tecnologias, surge o alojamento local, que se caracteriza por serem estabelecimentos de hospedagem a turistas, quer sejam nacionais ou estrangeiros. A verdade é que o turismo mudou, e esta mudança desempenhou um papel muito importante no crescimento do alojamento local, sendo que o turismo deixou de ser apenas sazonal, para passar a ser durante todo o ano, visto que maior parte dos turistas procuram novos tipos de experiências, e não apenas zonas de praia, como vamos analisar mais à frente neste trabalho.

Tendo isto em conta, torna-se necessário também examinar como a tecnologia e os seus avanços possibilitaram este aumento do número de estabelecimentos turísticos. Assim sendo, vamos estudar uma das plataformas mais reconhecidas nesta área, como o caso da Airbnb.

Por fim, vamos analisar a situação actual da RU e arrendamento no município de Condeixa, e se o impacto do alojamento local se fez sentir aqui como nas grandes cidades turísticas portuguesas. Tal como em maior parte das cidades em Portugal, o turismo é uma das principais razões para o aparecimento do alojamento local, e Condeixa não é exceção, sendo que já se começam a verificar intervenções de RU destinadas para este tipo de estabelecimento turístico.

.

## **CAPITULO I**

### **1. Reabilitação Urbana**

#### **1.1. Evolução da Reabilitação Urbana em Portugal**

Para que seja possível entender o impacto que o alojamento local teve na reabilitação urbana das cidades, é necessário em primeiro lugar perceber o verdadeiro significado de reabilitação urbana, bem como a sua evolução em Portugal ao longo dos anos, pois como vamos ver não se prende apenas com a requalificação do edificado.

Com efeito, a Reabilitação Urbana (RU) não é uma política nova, existindo já há vários anos, mas só até data recente que se tornou numa importante e mais relevante tendência de ocupação do território.

A RU começou a ganhar relevo com o fim da II Guerra Mundial, que causou a degradação de vários centros históricos na Europa, surgindo assim uma necessidade de revitalizar as áreas com maiores estragos, de modo a atrair a população de volta para os centros da cidade. Devido ao estado de ruína das infra-estruturas, as operações de reabilitação baseavam-se principalmente na demolição dos edifícios e construção nova, o que conseqüentemente levou à expansão urbana. Mas, como a guerra não teve o mesmo impacto em Portugal como nos restantes países da Europa, só mais tarde é que se veio sentir o papel da RU em Portugal.

Durante o Estado Novo, a reabilitação prendia-se demasiado com a recuperação de valores históricos e nacionalistas. Tratava-se de uma intervenção muito concentrada nos monumentos nacionais, visto que assentava na ideia de que “os monumentos são o espelho vivo desses valores, influenciando a filosofia do restauro a utilizar”<sup>1</sup>. Este tipo de reabilitação em nada ajudou a evitar a fuga da população para as periferias das cidades, deixando os centros urbanos em estado de degradação, recorrendo-se até a operações de demolição de edifícios para dar mais visibilidade aos monumentos.

1. Maria João B. Neto. Memória Propaganda e Poder. O Restauro dos Monumento Nacionais (1929-1960). Porto: Edições FAUP, 2001. p. 143

A partir da década de 60 já se começou a sentir a necessidade e importância de renovar, não apenas os monumentos, mas também os centros urbanos. Assim, tinha-se como objetivo conservar o património cultural, mas também as áreas históricas da cidade, apresentando-se assim um novo conceito de reabilitação.

De acordo com este novo conceito, a reabilitação não poderia passar apenas pela substituição do já edificado por novas construções, apresentando desde logo, as vantagens associadas a uma operação de renovação urbana.

A década de 70 é caracterizada pela publicação do Decreto-Lei 576/70, de 24 de Novembro, relativa à lei dos solos que tinha como ponto de partida reduzir o custo dos terrenos destinados à construção. Em 1976 procede-se à sua alteração através do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, que se destina a substituir integralmente o diploma anterior. Como se retira do seu art.º 2.º, a principal preocupação era a renovação das áreas degradadas e a proteção dos espaços verdes, promovendo assim a reabilitação urbana.

Após o 25 de Abril de 1974, Portugal enfrenta um grande obstáculo à RU, quando o Estado com o objetivo de regular o mercado habitacional procede ao congelamento das rendas. Esta medida foi prejudicial para a RU, na medida em que impossibilitava os proprietários dos edifícios de realizar obras de conservação nos mesmos, devido ao baixo valor das rendas pagas por parte dos inquilinos. Passados dois anos foi publicado o Decreto-Lei n.º 704/76, de 30 de Setembro, que aprovou o Programa de Recuperação para Imóveis Degradados (PRID), que garantia apoios financeiros para a renovação de imóveis em estado de degradação.

Com a década de 80 surgem novas alterações criando-se o Programa de Reabilitação Urbana (PRU), que fornecia apoios técnicos e financeiros, criando-se Gabinetes Técnicos Locais (GTL) que promoviam planos de reabilitação urbana. Este programa foi substituído em 1988 pelo Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), que se traduzia no apoio a municípios em operações de reabilitação urbana, com o objetivo de recuperação das áreas degradadas e do património. Ainda em 1988, surge o Decreto-Lei n.º4/88, de 14 de Janeiro, que previa o Regime Geral de Participação de Imóveis

Arrendados (RECRIA), que tem como objetivo financiar obras de conservação, que permitam a recuperação de imóveis em estado de degradação, o que veio possibilitar aos senhorios a efetuação de obras nos seus edifícios.

Já na década de 90 surgem novos programas, tais como, o Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), através do Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de Julho. Este programa tinha como principal objetivo conceder apoios financeiros para obras de conservação em edifícios que se encontrassem em regime de propriedade horizontal. Depois, em 1999, surge o Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH) através do Decreto-Lei n.º 7/99, de 8 de Janeiro, que se destinava a financiar através de empréstimos sem juro, a realização de obras de conservação de imóveis pertencentes a pessoas com baixos rendimentos.

Desde então, que cada vez mais têm surgido novos programas de incentivo à reabilitação urbana, destacando-se assim a sua importância para o desenvolvimento das cidades portuguesas.

## **1.2. Conceito amplo de reabilitação urbana**

A reabilitação urbana tem como finalidade principal a requalificação e revitalização das cidades, ou seja, tem como objetivo uma intervenção no tecido urbano existente de forma a adequar às exigências de qualidade de vida e promoção de um saudável ambiente urbano, particularmente das suas áreas mais degradadas, procurando-se um modo de desenvolvimento mais harmonioso e sustentável das cidades. A RU assume-se então, como uma componente indispensável das políticas da cidade e de habitação.

Com o problema da desertificação dos centros históricos da cidade para a periferia e a degradação das condições de habitação e segurança, surge o decreto-lei nº 104/2004, de 7 de Maio que define a RU como “o processo de transformação do solo urbanizado,

compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto e operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação e reconversão urbanística” (art.º 1.º n.º 2 do DL n.º 104/2004). O conceito de RU apresentado por este diploma revelou-se ”excessivamente dependente do direito do urbanismo, estribando-se na aceção de reabilitação urbana apenas como recuperação do edificado”<sup>2</sup>.

Mas com a aprovação do RJRU, DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro que sofreu a primeira alteração através da lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto define a RU como “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios”, como se verifica no art.º 2.º al. j) do presente decreto-lei. A partir desta definição verifica-se que a RU não se prede apenas com a conservação e renovação dos edifícios, podendo ainda significar a demolição dos mesmos e até a construção nova, desde que se mantenha a identidade do património urbanístico.

Daqui retira-se que não podemos olhar para a RU apenas como uma mera intervenção no edificado, pois trata-se de um processo complexo que envolve várias políticas diferentes, com o intuito de manter a identidade da cidade e preservá-la para o futuro. Assim, a RU envolve não só os edifícios, mas também os espaços verdes e os espaços urbanos, revitalizando a economia e a vida social. Encontra-se como a melhor opção de ocupação do território a vários níveis, como:

- a) Urbanísticos, impedindo o desgaste de novos espaços;
- b) Financeiros, promovendo a utilização de infraestruturas já existentes;

- c) Patrimoniais, na medida que valoriza o património já construído;
- d) Sociais, voltando a repovoar os centros urbanos.

A RU para ser eficaz tem de seguir e cumprir um conjunto de objectivos, de modo a promover a coesão territorial e social, garantir o acesso a uma habitação adequada, melhorar as condições de vida da população, bem como contribuir para o desenvolvimento do comércio nas cidades. Para tal, foram definidos de forma detalhada vários objetivos no RJRU, no seu art.º3º. Após uma análise dos mesmos, podemos considerar como principais objectivos:

- Revitalizar a economia e a vida social dos centros urbanos;
- Melhorar o ordenamento do território e aumentar a mobilidade das pessoas;
- Repovoar os centros urbanos;
- Proteger e conservar o património cultural e natural.

A política da reabilitação urbana tem ainda de obedecer a determinados princípios de forma a ser o modo de desenvolvimento das cidades mais desejável. Para tal, o art.º 4.º do RJRU elenca os principais princípios que vamos analisar individualmente, sendo eles:

- a) O princípio da responsabilização;
- b) O princípio da subsidiariedade da ação pública;
- c) O princípio da solidariedade intergeracional;
- d) O princípio da sustentabilidade;
- e) O princípio da integração;
- f) O princípio da coordenação;
- g) O princípio da contratualização;
- h) O princípio da proteção do existente;
- i) O princípio da justa ponderação;

j) O princípio da equidade.

Assim, a RU tem de desempenhar um papel de garantia, disponibilizando habitação segura e de qualidade, bem como a ocupação das áreas de reabilitação urbana, para evitar que a mesma seja só física, deixando as zonas históricas sem vida. Como se vê, a reabilitação urbana vai muito além da renovação e conservação do edificado, esta significa dar vida às cidades, vendo as cidades como um todo, e não apenas como a reabilitação de edifícios.

### **1.3. Regime Jurídico da Reabilitação Urbana**

A degradação e desertificação dos centros históricos das cidades impôs uma intervenção do Estado para inverter a situação, atraindo a população de volta para o centro da cidade. Assim, foi aprovado o Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, através do qual foi aprovado o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana (RJERU), para combater recuperar as zonas históricas e as diversas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

O Decreto-Lei n.º 104/2004, veio integrar normas que permitiam um acompanhamento eficaz das operações de reabilitação urbana, tanto de planeamento da reabilitação urbana como a sua execução. Este diploma veio também apresentar uma grande novidade, que foi a constituição de sociedades de reabilitação urbana (SRU). O papel destas sociedades que vinham previstas no art.º 2º do RJERU, era promover a reabilitação urbana das zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (art.º 2.º n.º 1 do RJERU).

Nos termos do art.º 9.º n.º1 do RJERU, as operações de reabilitação urbana executadas pelas SRU não necessitavam de licenciamento e autorização, bastando para tal a simples aprovação da Câmara Municipal, o que possibilitava uma intervenção mais rápida e simplificada. Assim, no âmbito de procedimento da reabilitação compete às SRU:

a) Licenciar e autorizar operações urbanísticas;

- b) Expropriar por utilidade pública os bens imóveis e os direitos a eles inerentes;
- c) Constituir servidões administrativas necessárias à reabilitação urbana;
- d) Proceder a operações de realojamento;
- e) Fiscalizar as obras de reabilitação urbana;
- f) Tomar posse administrativa dos bens nos termos da Lei dos Solos.

Em consequência, este regime ficou demasiado dependente da atividade das SRU, visto que estas em vez de funcionarem como uma mera ferramenta para a reabilitação urbana, tornaram-se no instrumento principal deste regime.

Surge então o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro como forma de apresentar novas soluções para os problemas suscitados nos regimes anteriores. A reabilitação urbana ganha assim um novo conceito, mais amplo que o anterior, pois de acordo com o presente regime, esta deixa de ser vista apenas como a reabilitação do imobiliário e do património, e apresenta-se como uma reabilitação económica, social, cultural e ambiental das áreas a reabilitar. Como refere Fernanda Paula Oliveira, o RJRU é entendido como uma política pública global, a nível urbanístico, social, de mobilidade, habitacional e ambiental, que protege a RU. Assim, este regime tem uma visão diferente do Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana, pois privilegia a requalificação e valorização urbana, seguindo então a ideia de que “reabilitar é revitalizar as cidades, repovoar os centros urbanos, atrair investimentos, aumentar a sustentabilidade ambiental, dinamizar negócios, melhorar o ordenamento do território e aumentar a mobilidade das pessoas e a mobilidade territorial das famílias”<sup>3</sup>.

De acordo com este diploma, a reabilitação é promovida pelos municípios mediante a delimitação de áreas de reabilitação urbana (art.º 7.º n.º 1 do RJRU), em que cada área vai corresponder a uma operação de reabilitação urbana, que tanto pode ser simples, consistindo numa intervenção integrada de RU de uma área, dirigindo-se principalmente à reabilitação do edifício (art.º 8, n.º 2 RJRU), ou sistemática, dirigindo-se à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e

3. Oliveira, -Fernanda Paula. “Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão”. AEDRL, 3ª Edição, p.397

urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano (art.º 8.º, n.º3 do RJRU).

As operações de reabilitação simples devem preferencialmente ser realizadas pelos respetivos proprietários, enquanto que as sistemáticas serão promovidas pelas respetivas entidades gestoras.

Por outro lado, o RJRU consagrou um vasto leque de instrumentos de execução de política urbanística que até aqui não existiam:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas (art.º 55.º RJRU);
- b) Empreitada Única (art.º 56.º);
- c) Demolição de edifícios (art.º 57.º);
- d) Direito de preferência (art.º58.º);
- e) Arrendamento forçado (art.º59.º);
- f) Servidões (art.º 60.º);
- g) Expropriação (art.º 61.º);
- h) Venda forçada (art.º 62.º);
- i) Reestruturação da propriedade (art.º 62.º);

Assim, o Decreto-Lei 307/2009 de 23 de Outubro, que aprovou o RJRU, pretende dar resposta a cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana:

- “Articular o dever de reabilitação dos edifícios, que incumbe aos respetivos proprietários privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas “áreas de reabilitação urbana” nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;

- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nessas áreas”.

Em 2012, surge a primeira alteração ao Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de Outubro, através da lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, que aprova medidas destinadas a agilizar e dinamizar a reabilitação urbana. Tal como se verifica no seu art.º 1.º, pretende-se a flexibilização e simplificação dos procedimentos de criação de áreas de RU, a criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas e a regulação da RU de edifícios ou frações ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana. Verifica-se então que com esta revisão se passa a abranger todo o tipo de RU, não estando limitada a áreas de reabilitação.

A lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto vem então introduzir um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas, que assenta na ideia de comunicação prévia, previsto na sua Subsecção II, do Capítulo VI, nos art.º 53.º-A a 53.º-G. Como se verifica no art.º 53.º-A, este procedimento aplica-se às operações de reabilitação urbana de edifícios ou frações conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana.

Quando os municípios são a entidade gestora de operação da reabilitação urbana, pode haver a possibilidade de ser criada uma unidade orgânica flexível que fica obrigada a proceder à apreciação dos processos simplificados de comunicação prévia. A comunicação prévia vai ser apresentada ao município, sendo de seguida remetida à entidade gestora, que terá de notificar o interessado no prazo de cinco dias úteis. A realização de consultas e solicitação de pareceres, autorização a entidades externas são dispensadas, podendo as entidades gestoras fazê-lo a título facultativo (art.º 53.º-D). No caso de a obra violar

normas legais e regulamentares, a entidade gestora deve rejeitar a comunicação prévia no prazo de quinze (art.º 53.º-E). Quando concluída a operação de reabilitação urbana deve aplicar-se a autorização de utilização de edifício ou fração o disposto nos art.º 62.º a 64.º do RJUE (art.º 53.º-G).

No entanto, surgiu a lei 136/2014, de 9 de Setembro, que procedeu à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro que estabelece o RJUE, que teve como objetivo simplificar o controlo de operações urbanísticas efetuado mediante o procedimento de comunicação prévia com prazo.

A lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, introduziu no RJRU um regime especial previsto no art.º 77.º-A, pertencente à Parte III, que se aplica às operações urbanísticas que tenham por objeto edifícios ou frações, localizados ou não em áreas de RU e que cumpram dois requisitos:

- a) Que a sua construção tenha sido concluída há mais de trinta anos;
- b) Que se justifique uma intervenção de reabilitação urbana, por apresentar claros sinais de degradação e falta de segurança;

Estas operações de reabilitação urbana devem cumprir um leque de requisitos, previstos no art.º 77.º, n.º 2:

- Preservação das fachadas principais dos edifícios com todos os seus elementos;
- Conservação dos elementos arquitetónicos e estruturais com valor patrimonial;
- Manutenção do número de pisos acima do solo e subsolo, e ainda da configuração da cobertura;
- Proibição de redução da resistência estrutural do edifício.

Por fim, nesta alteração ao RJRU foi aprovada a Parte IV, relativa às disposições sancionatórias, presentes nos art.º 77.º-C a 77.º-G, onde constam as normas sobre

responsabilidade civil, criminal ou disciplinar que têm como objetivo garantir o sucesso e a segurança da reabilitação urbana.

Em 2014, surge o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de Abril, que vem estabelecer um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação urbana de edifícios ou frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos trinta anos ou localizados em áreas de RU, sempre que se destinem a ser afetos ao uso habitacional (art.º 1.º). O art.º 2.º, n.º2 do diploma considera como operações de reabilitação:

- Obras de conservação;
- Obras de alteração;
- Obras de reconstrução;
- Obras de construção ou ampliação.

Este diploma tem como objetivo melhorar as condições de segurança dos edifícios e não agravar as operações de RU já existentes, promovendo uma política urbana que seja capaz de dar resposta às necessidades num edificado já existente e que importa recuperar, de modo a torná-lo mais atrativo e capaz de gerar rendimentos e riqueza.

Após a análise do RJRU, chegamos à conclusão que grande parte das intervenções de RU partem da iniciativa dos municípios, ou até com a intervenção direta dos mesmos. Mas, nada exige que sejam os municípios a executar tais intervenções, especialmente quando se trata de edifícios privados. Tratando-se de intervenções privadas o essencial é que os municípios as programem e que as mesmas sejam efetuadas de acordo com essa programação. A verdade é que nos últimos anos, muito devido ao fenómeno do alojamento local, essas mesmas intervenções devem-se em maior parte dos casos à aplicação de investimento privado nos edifícios, quer seja por parte dos proprietários, ou investidores privados (como o caso de grandes empresas que investem em alojamento local).

A figura do alojamento local veio reconfigurar o modo de desenvolvimento das grandes cidades portuguesas, principalmente as cidades com forte pressão turística. Mas, o

importante é que as operações de RU nestes estabelecimentos turísticos respeitem as regras de normas do RJRU, de modo a não comprometer a segurança dos edifícios.

## **CAPITULO II**

### **2. Impacto do alojamento local na Reabilitação Urbana**

#### **2.1. Enquadramento**

Antes de se prosseguir com o estudo das consequências do alojamento local na RU, é necessário saber o que é realmente a figura do alojamento local e analisar a sua evolução em Portugal ao longo dos anos, desde a época dos contratos temporários a turistas até à denominação atual de alojamento local.

O boom turístico que se tem sentido em Portugal nos últimos anos deu origem à figura do alojamento local no nosso mercado, que se caracterizam pelos seus preços mais acessíveis e melhor localização comparativamente com os hotéis. A verdade é que a existência destes estabelecimentos tem sido crucial para a renovação e revitalização de zonas tradicionais de várias cidades em Portugal. A importância dos estabelecimentos de alojamento local deve-se em grande parte aos avanços tecnológicos, que possibilitaram a comunicação à distância para o anúncio e venda de serviços turísticos, o que levou a uma diminuição dos custos de intermediação. O que é então o alojamento local?

Nos termos do art.º 2.º n.º1 da lei 62/2018, de 22 de Agosto, considera-se estabelecimento de alojamento local “aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei”. Mas é importante ir mais ao fundo do conceito para se poder ter uma noção clara da forma como o alojamento local funciona no nosso país.

Assim, importa esclarecer que quando se fala de alojamento local, podemos estar perante figuras contratuais distintas, porque para além de contratos de arrendamento, existem ainda contratos mistos de locação e prestação de serviços. Estes serviços podem estar diretamente ligados ao gozo do imóvel (refeições, limpezas), ou não estando ligados ao

gozo direto, permitem a satisfação de necessidades e interesses que melhorem a experiência turística, como por exemplo, acesso a transportes ou outros serviços que facilitem a visita pelas cidades.

Tendo em conta estas duas figuras contratuais, quando em questão está apenas a cedência do gozo de um imóvel mobilado, deve-se então aplicar o regime do arrendamento urbano. Mas, no caso de a cedência do gozo do imóvel ser acompanhado por prestação de serviços, o regime será então dirigido pela vontade das partes ao abrigo da liberdade contratual.

## **2.2. Evolução dos contratos temporários a turistas**

O alojamento a turistas não representa uma realidade nova, estando presente na nossa legislação há vários anos, como vamos ver de seguida, mas tem sofrido algumas alterações, principalmente devido à criação de plataformas eletrónicas internacionais. Estas plataformas têm vindo a causar enormes controvérsias, porque apesar de facilitarem o acesso ao alojamento temporário para os turistas, prejudicam em vários sentidos a população residente.

A primeira menção do contrato de alojamento em Portugal consta já do Código Civil de Seabra de 1867, que dizia no seu art.º 1419.º que se considerava contrato de alojamento “quando alguém presta a outrem albergue e alimento, ou só albergue, mediante a retribuição ajustada ou de costume”. Assim, nesta época em que o turismo começava a “dar os primeiros passos” em Portugal, o contrato de albergue foi a primeira forma de alojamento constituída no Código Civil. No seu art.º 1420.º estipulava-se já algumas obrigações ao proprietário do albergue, como o de ele ser responsável por quaisquer bagagens que o hóspede haja recolhido na pousada.

Com efeito, com o crescimento do turismo em Portugal, os arrendamentos de curta duração a turistas já vêm previstos no nosso Código Civil de 1966, que se dirigia a estes no seu art.º1083º, n.º2 que limitava os mesmos “em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura”, sendo que tais contratos eram disciplinados pelas normas gerais da locação, que conferia às partes a capacidade de convencionarem a duração que preferissem.

Mas, com a aprovação do Regime do Arrendamento Urbano, pelo DL n.º321-B/90, o art.º 1083º, n.º2 do CC de 1966 foi revogado, vigorando então o art.º 5º, n.º2, al. b) deste novo regime, segundo o qual “aos arrendamentos para habitação não permanente em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura” se excluía do regime geral do arrendamento urbano.

Com o NRAU aprovado pela lei n.º6/2006, o regime do arrendamento urbano volta a estar presente no CC, e o seu art.º1095º, n.º3 dispunha que o limite mínimo de cinco anos aplicado ao arrendamento para habitação não se aplicava para os “contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente, por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados”.

Com a revisão do NRAU pela lei n.º31/2012 desapareceu o prazo mínimo de duração de contrato e o n.º3 do art.º1095º foi revogado, tornando-se assim o regime do arrendamento urbano mais liberal.

### **2.3. Regime jurídico do alojamento local**

A figura do alojamento local surgiu em 2008 com o Decreto-Lei n.º 399/2008, de 7 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009 de 14 de Setembro, que aprovou o regime jurídico de instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, determinando no seu art.º 3.º, que “são considerados estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem, que dispo de autorização de utilização prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos”. A 25 de Junho de 2008, entra em vigor o Decreto-Lei 517/2008, que vem estabelecer os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local.

A dinâmica do mercado da procura e oferta do alojamento fez surgir em 2014, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, posteriormente alterado pelo Decreto-Lei 63/2015, que regula um regime próprio do alojamento local. Com a aprovação deste diploma, eleva-se a

figura do alojamento local de categoria residual para categoria autónoma, reconhecendo a sua importância para o turismo e apresentando um tratamento jurídico próprio. Com efeito, mantêm-se as três modalidades de alojamento local previstas no diploma anterior, embora se tenha procedido a alterações nas figuras de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem.

De acordo com o art.º5 do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, o registo deste tipo de estabelecimento é efetuado mediante mera comunicação à Câmara Municipal territorialmente competente, o que demonstra um acesso fácil ao início de actividade do alojamento local. Apesar da flexibilização deste regime, os estabelecimentos tinham de obedecer a vários requisitos gerais (art.º 12.º) e de segurança (art.º 13.º), bem como respeitar um conjunto de normas, de forma a não se constituírem contraordenações nos termos do art.º 23.º do mesmo diploma.

Em 2018 procedeu-se à segunda alteração do Decreto-Lei n.º 128/2014, através da Lei n.º 62/2018, alterando assim o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos do alojamento local. De entre as alterações efetuadas, podem-se destacar alterações no art.º 21.º do regime, no que respeita à fiscalização dos estabelecimentos de alojamento local, afirmando que esta é da responsabilidade da ASAE e da câmara municipal territorialmente competente (art.º21/1). São ainda aditados ao Decreto-Lei 128/2014, de 29 de Agosto os art.º 13.º-A, 15.º-A e 20.º-A. Assim, o art.º13.º-A refere-se à solidariedade e segura da responsabilidade civil, segundo o qual o titular da exploração do alojamento local será solidariamente responsável com os hóspedes relativamente aos danos causados por estes no edifício. Já o ar.º 15.º-A, diz respeito às áreas de contenção, ou seja, vem impor limites ao número de estabelecimentos de alojamento local com o objetivo de preservar a identidade dos bairros.

Por fim, o art.º 20-A está ligado à problemática do alojamento local e da propriedade horizontal, segundo o qual o condomínio pode fixar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrente da utilização acrescida das partes comuns, com um limite de 30% do valor anual da quota respectiva, a deliberar nos termos do art. 1424.º do CC.

## **2.4. O papel do turismo no crescimento do Alojamento Local**

O turismo não pára de crescer em Portugal, passando de um fenómeno sazonal para uma atividade regular em todo o país. Os turistas já não procuram apenas as zonas com praia, mas sim as partes históricas de Portugal, com o intuito de viver a experiência tradicional que cada zona tem para oferecer. O crescimento do número de turistas ao longo dos anos provocou, por sua vez, o aumento do número de estabelecimentos de alojamento local em Portugal, que conseqüentemente alterou o modo de desenvolvimento das zonas históricas das cidades, atraindo mais investimento para a RU.

Assim, é claro que este aumento do turismo teve um papel fundamental no desenvolvimento e crescimento do fenómeno do alojamento local. Este fenómeno trouxe consigo a necessidade de revitalizar os centros históricos das cidades que durante anos se encontravam degradados e abandonados, diversificando o comércio, aumentar a mobilidade das pessoas dentro das mesmas, bem como melhorar outros serviços essenciais para suportar este crescimento. Desde logo, destacamos duas grandes vantagens resultantes do turismo, se por um lado se torna possível a reabilitação das zonas mais antigas através de investimento público e privado, também essa reabilitação atrai novos turistas.

Vamos então avaliar o impacto que o turismo tem sobre uma cidade, tanto a nível económico, como sociocultural, e ainda relativamente à construção inteligente e sustentável. Primeiramente, no que toca ao impacto económico podemos concluir que se trata de um impacto positivo, porque torna a cidade mais dinâmica e apta para receber novos negócios.

Os benefícios económicos incluem o aumento do emprego e de oportunidades de negócio, visto que o turismo torna as cidades mais movimentadas e com necessidade de mão-de-obra para responder a esse movimento. Outro factor económico que vamos discutir mais à frente são os ganhos por parte do Estado devido a taxas turísticas. Mas, apesar destas vantagens, podem-se verificar alguns impactos negativos, nomeadamente, o aumento do custo de vida nas zonas mais frequentadas por turistas, o que leva a uma perda de poder

económico dos residentes dessas mesmas zonas e ainda o aumento do custo das dos imóveis, que não é acompanhado pela capacidade económica dos residentes, o que pode levar muitas vezes ao despejo dos mesmos porque o valor das rendas é tão alto que eles não o conseguem suportar. Muitas das zonas históricas das cidades são compostas por edifícios já num estado de degradação tão elevado, que faz com que haja uma pressão por parte de investidores e proprietários para recorrer à reabilitação urbana dos mesmos, deixando os residentes muitas vezes sem poder de reacção.

Relativamente ao impacto sociocultural, nesta vertente já encontramos mais desvantagens comparando com o sector económico. Desde logo, o aumento do preço do imobiliário e a perda do poder económico da população residente nas zonas históricas poderá a longo prazo provocar um descontentamento geral e consequentemente a deslocalização da população do centro (gentrificação). Esta deslocalização poderá levar à perda de identidade das zonas tradicionais da cidade, visto que estes espaços não são apenas constituídos pelos edifícios históricos, mas também pela população que os habita, pondo em causa uma das características que os turistas procuram, que é viver como um local.

Assim, o aumento do número de turistas vem acompanhado pelo desenvolvimento do alojamento local. O turismo tem um papel fundamental neste aspeto, pois contribui para o desenvolvimento das zonas tradicionais, onde se localizam maior parte dos estabelecimentos de alojamento local, o que permite aos proprietários aplicarem preços aos seus imóveis mais rentáveis do que se estivessem no mercado do arrendamento urbano. E, se há mais fonte de rendimentos, então o investimento privado na reabilitação urbana para fins de alojamento local será maior, permitindo assim evitar a degradação dos edifícios mais antigos que caracterizam as zonas históricas das cidades.

## **2.5. Consequências do alojamento local na Reabilitação Urbana**

A figura do alojamento local pode significar uma mais-valia tanto para a economia nacional, como para a RU. Para os proprietários deste tipo de estabelecimento, as vantagens são claras, isto porque optar pelo alojamento local em detrimento do

arrendamento tradicional (longa duração), significa a obtenção de maior lucro e de forma mais rápida.

Mas, o que importa aqui analisar é o impacto positivo deste tipo de estabelecimento para a RU. Assim, ao atrair novos investimentos privados, o alojamento local está a influenciar e beneficiar diretamente a RU, porque caso esta figura não existisse, muitos prédios com necessidade de renovação, iriam continuar em estado de degradação. Assim, promovendo a reabilitação de edifícios vai também revitalizar as zonas de intervenção, atraindo novos negócios, que por sua vez vai aumentar a oferta de emprego e a mobilidade das pessoas.

Atualmente, os turistas procuram estabelecimentos de alojamento local situados nos centros históricos das cidades, com o objetivo de viver uma experiência única e tradicional, e de forma a manter uma rotina idêntica à habitual. Este aumento da procura, deve-se em grande parte ao facto de maior parte das unidades hoteleiras se situarem fora das zonas tradicionais das cidades. De acordo com os estudos efetuados pela plataforma Airbnb 74% dos estabelecimentos de alojamento local estão situados fora das áreas hoteleiras principais.

Assim, apesar de o alojamento local poder ter consequências graves para o modo de vida de muitas famílias que vivam em imóveis arrendados nas zonas tradicionais das cidades, a verdade é que sem o aumento do número de estabelecimentos de alojamento local, não se verificava a reabilitação urbana dessas zonas que iriam continuar num estado de degradação elevado, podendo até levar ao abandono absoluto dos imóveis. E, como o investimento público não consegue dar resposta a este problema cada vez mais recorrente, torna-se clara a importância do investimento privado direcionado para o alojamento local, como forma de revitalização da economia e do espaço urbano. Uma alternativa a tomar pelo poder público será incentivar os privados, através de incentivos e políticas fiscais, a investir para outros fins como o caso do arrendamento habitacional.

Uma outra consequência do alojamento local na RU, será o caso da aplicação de uma taxa turística nos estabelecimentos de alojamento local, que consequentemente irá beneficiar e financiar as operações de requalificação urbana nas zonas com maior pressão turística.

Com efeito, a taxa municipal turística foi aprovada em 2014, começando a ser aplicada em 2016 sobre a dormida de turistas nacionais (incluindo os residentes da própria cidade) e estrangeiros nas unidades hoteleiras ou de alojamento local<sup>4</sup>. Devido a esta taxa, o crescimento da procura de alojamento local, para além de beneficiar diretamente a RU, estará também a beneficiar indiretamente a requalificação e revitalização dos espaços urbanos.

Este tributo sobre o turismo foi criado com o intuito de não obrigar os Municípios a suportar todos os custos e despesas derivados do turismo. Logo, o principal objetivo será o de melhorar as condições das zonas em que o turismo tem uma maior pressão, requalificando e dinamizando as cidades, investindo para esse efeito nas áreas de segurança, mobilidade e transporte, e ambiente e qualidade de vida, acabando então por beneficiar os turistas, visto que todos os investimentos servem para melhorar a experiência dos mesmos em Portugal.

Segue-se então o pensamento que contribuir para a sustentabilidade da cidade é uma obrigação de todos, logo tanto os turistas nacionais como os estrangeiros devem participar no pagamento das utilidades para si geradas pelo Município, evitando assim o desgaste originado pelo aumento do turismo. Portanto, havendo taxa, as receitas da mesma devem servir apenas para responder aos custos derivados do turismo e não para outros em que a obrigação de dar resposta seja do Estado.

Com efeito, a plataforma online “Airbnb” por si só já cobrou nove milhões de euros de taxa turística em Lisboa e no Porto<sup>5</sup>, entregando o devido valor aos respetivos municípios. Apesar de esta taxa já existir em Lisboa desde 2016, só foi implementada no Porto em Março de 2018, rendendo no espaço de meses 1.3 milhões de receita líquida para a Câmara

4. <https://observador.pt/2018/10/12/camara-de-lisboa-duplica-taxa-turistica-em-2019/>

5. <https://www.publico.pt/2018/08/07/local/noticia/plataforma-airbnb-cobrou-26me-de-taxa-turistica-em-lisboa-no-primeiro-semester-1840372>

Municipal do Porto, confirmando assim o crescimento do turismo em Portugal e o impacto que este pode ter na nossa economia e revitalização das cidades.

Uma questão que se deve colocar é se devemos considerar esta situação como uma taxa, visto que taxa pressupõe um sentido bilateral, ou seja, tratando-se de uma taxa teria de estar associada a algum serviço prestado ou à utilização de um bem de domínio público, o que não se verifica. No caso da taxa de dormida, presume-se que quem fica hospedado em determinado local vai poder usufruir dos serviços turísticos que o mesmo oferece, mas o turista ao ficar hospedado em um alojamento local não está a beneficiar diretamente de um serviço público prestado pelo município.

Em conclusão, apesar de se tratar de uma taxa que se aplica tanto a turistas estrangeiros como nacionais, a verdade é que a mesma destaca a importância do alojamento local em Portugal, visto que a cobrança desta taxa neste tipo de alojamento possibilita a revitalização das cidades, pois o valor conseguido através da sua cobrança será aplicado para melhorar as condições nas zonas onde o turismo é maior. E, tal como foi dito no capítulo referente ao conceito amplo da RU, as intervenções não passam apenas pela renovação do edificado, é necessário ver a cidade como um todo e proceder à sua revitalização de acordo com esta ideia, destacando-se aqui a importância desta taxa para esses efeitos.

### **2.5.1. Intervenções na Reabilitação Urbana**

Os proprietários de estabelecimentos de alojamento local que recorrem a obras de reabilitação dos seus imóveis terão de realizar essas obras de acordo com as regras constantes no RJRU. Mesmo quando se trate de obras exclusivamente no interior dos edifícios, obras essas que, em regra, não estão sujeitas a controlo preventivo, têm de ser efetuadas de acordo com as regras de segurança.

De acordo com Vasco Peixoto De Freitas<sup>6</sup> deve haver uma reflexão sobre os seguintes aspetos:

6. RevINGENIUM, Reabilitação Urbana, II Série, n.º 163, Maio/Junho 2018.p.48

- Velocidade exigida às obras de reabilitação e conseqüente risco na qualidade e durabilidade das intervenções;
- Intervenções que não respeitam o valor patrimonial das construções existentes, incapazes de suportar programas desadequados;
- Custos desajustados ao valor intrínseco do edifício reabilitado, o que pode parecer vantajoso a curto prazo a nível económico;
- Qualificação dos atores da construção envolvidos.

Assim sendo, se o principal objetivo da RU é revitalizar as cidades, então deve-se garantir uma maior qualidade e durabilidade dos nossos edifícios, porque só assim se tem uma construção inteligente e sustentável.

Após a obtenção de licenciamentos e outros tipos de controlo preventivo das intervenções em causa, para que seja possível garantir um controlo prévio das obras de reabilitação existe o artigo 80.º-A do RJUE, que define que, até cinco dias antes do início da execução da operação urbanística, a data de início e o responsável por essa execução devem ser comunicados à câmara municipal. Esta norma tem como objetivo mobilizar os serviços municipais a proceder à fiscalização das obras, para garantir que todos os deveres e obrigações das empresas de construção são respeitados.

## **CAPITULO III**

### **3. Impacto do alojamento local no arrendamento**

#### **3.1. Evolução do regime jurídico do arrendamento urbano**

O mercado do arrendamento é extremamente volátil, não se mostrando por vezes como a melhor opção tanto para os proprietários de edifícios como para investidores privados. Desde a criação do Regime do Arrendamento Urbano (RAU) em 1990, através do Decreto-Lei 321-B/90, de 15 de Outubro, que o seu regime tem sofrido constantes mudanças de modo a haver um equilíbrio entre a satisfação dos interesses do arrendatário e os interesses dos senhorios.

Assim sendo, para compreender melhor o crescimento da figura do alojamento local, não basta olhar para o turismo como único factor, isto porque, é importante também analisar a evolução do regime jurídico do arrendamento, para nos ajudar a perceber o porquê de cada vez mais proprietários optarem por utilizar os seus imóveis para alojamento local e não para arrendamento habitacional. Deste modo, vamos então ver como as constantes alterações legislativas neste regime e a sua instabilidade levou ao aumento de importância do alojamento local, e consequentemente a intervenções de RU destinadas apenas a este tipo de estabelecimento.

##### **3.1.1. Regime do Arrendamento Urbano de 1990**

O Regime do Arrendamento Urbano (RAU) de 1990 surgiu como forma de fornecer soluções aos principais problemas que se apresentavam no mercado do arrendamento, nomeadamente pôr termo aos contratos de arrendamento vitalícios, tornando assim o mesmo mais atrativo e dinâmico.

Com efeito, o RAU veio propor a celebração de contratos de duração limitada (art.º 98º e ss do RAU), com a possibilidade de denúncia pelo senhorio ao fim de cinco anos, e ainda veio implementar medidas de combate à degradação dos imóveis, visto que nesta época

havia uma extrema necessidade de revitalizar as cidades e as condições de segurança dos edifícios que apresentavam claros sinais de envelhecimento e falta de segurança.

Apesar destas soluções apresentadas, continuou sem conseguir dar resposta a problemas que prejudicavam de forma evidente os senhorios, nomeadamente o congelamento das rendas. Estas continuavam com valores muito abaixo do mercado impossibilitando o senhorio de efetuar obras em edifícios com um nível de degradação elevado, constituindo então um entrave à reabilitação urbana. Este regime não apresentou também resposta eficaz para o problema do despejo, que continuava a ser um processo muito demorado e que podia ser diferido de acordo com um conjunto de critérios de razão económica ou social, tais como, a insuficiência de meios, possíveis prejuízos para o inquilino, inexistência de outra residência para o realojamento ou ainda problemas relativos à idade e saúde do arrendatário.

Assim, observa-se que o RAU não foi suficiente para dar resposta a todos os problemas que se encontravam no mercado de arrendamento, verificando-se mesmo que a principal preocupação da legislação portuguesa era a proteção do inquilino em detrimento da capacidade do senhorio a efetuar obras, comprometendo assim o desenvolvimento das cidades e a segurança dos imóveis.

### **3.1.2. Novo Regime do Arrendamento Urbano**

Surge então o NRAU, aprovado pela lei 2006 de 27 de Fevereiro, que teve como principal preocupação resolver o problema dos contratos de arrendamento anteriores a 1990, procurando assim a atualização das rendas antigas. Desta maneira, o NRAU procurou incentivar a RU, criar oportunidades de investimento por parte dos privados e dinamizar o mercado do arrendamento. Foi também introduzido um regime transitório que abrangia os contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes e durante a vigência do RAU e ainda contratos não habitacionais celebrados antes e depois da vigência do DL 257/95 de 30 de Setembro. Neste âmbito estabeleceram-se normas relativas a renovação, denúncia, atualização das rendas e obras nas situações de cessação do contrato.

Tendo como ponto de partida a atualização das rendas antigas, o NRAU estabelece para os contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do RAU um sistema que se baseou em dois critérios, sendo estes, a avaliação fiscal do imóvel e o seu nível de conservação. Para além destes critérios apresenta-se ainda um limite máximo para o valor da renda atualizada, cujo valor anual não poderá exceder 4% do valor patrimonial do locado (artigos 30º e 31º). Perante estes requisitos, o senhorio encontrava-se numa situação complicada, pois se quisessem proceder à atualização das rendas teriam de proceder a obras de conservação do edifício, mas não possuíam os meios económicos para o fazer, pois dependiam muito do pagamento das rendas por parte do arrendatário.

Relativamente à acção de despejo o NRAU aprovou uma alteração profunda dos meios de cessação do contrato de arrendamento, criando deste modo mecanismos extrajudiciais para determinadas situações de resolução de contrato por parte do senhorio. Quanto a esta possibilidade, prevêem-se duas situações no artigo 1083º nº3 CC:

- A mora superior a 3 meses no pagamento das rendas encargos ou despesas;
- A oposição do arrendatário à realização de obras ordenadas por entidade pública.

Nestas situações poderá o senhorio proceder à notificação judicial para a resolução do contrato de arrendamento. Assim, as ações de despejo destinam-se às situações em que o senhorio não dispendo de título executivo, pretende cessar o contrato de arrendamento.

Desta forma, podemos chegar à conclusão que o NRAU falhou no seu principal objectivo, o de actualização das rendas antigas. Continuou a prejudicar o senhorio, pois para que ele tivesse a oportunidade de actualizar as rendas teria de cumprir com requisitos que o deixavam numa situação de perda, pois ele teria de fazer um investimento prévio para efectuar obras de conservação dos imóveis de modo a beneficiar de rendas com valor mais justo, impossibilitando assim tanto a RU tão necessitada dos edifícios como o direito à atualização da renda.

O NRAU como que seguiu o mesmo caminho que o RAU de 1990, isto porque o legislador continuou apenas a ter em consideração as condições económicas e sociais do arrendatário, ignorando as do senhorio, designadamente por este não dispor dos meios para realizar as obras necessárias para a conservação e segurança dos edifícios. Não houve

assim sucesso em tornar o mercado de arrendamento mais dinâmico e atractivo para investidores, visto que tanto na cessação de contratos como na actualização das rendas continuou a haver elevada intervenção de terceiros, nomeadamente dos Municípios e da Administração Fiscal, que funcionam como verdadeiros entraves a uma actualização justa e imediata das rendas.

### **3.1.3. Revisão do Novo Regime do Arrendamento Urbano**

A revisão do NRAU tem origem através da lei 31/2012, de 14 de Agosto, que vem apresentar soluções aos principais problemas que os regimes anteriores não conseguiram dar resposta, designadamente no âmbito da actualização das rendas, ação de despejo e no regime das obras nos prédios arrendados. Mas, antes de partir para a exposição destes temas, vamos analisar as principais alterações nas disposições especiais.

Com efeito, uma das principais alterações neste campo foi a eliminação do prazo mínimo de 5 anos nos contratos com prazo certo, bem como a obrigatoriedade da sua renovação que pode ser afastada pelas partes. Ainda sobre este tipo de contrato, foram modificados os prazos de oposição à renovação e de denúncia, sendo que esta só pode ser exercida pelo arrendatário (art.º1100º do CC). Assim sendo, com estas alterações, o senhorio que antes só poderia deduzir oposição à renovação do contrato com um ano de antecedência relativamente ao termo do prazo inicial, usufrui agora de um prazo máximo de oito meses.

Outro objetivo da revisão do NRAU foi tornar mais eficaz a resolução extrajudicial do contrato de arrendamento (art.º1084º, nº 2 do CC), nos casos de oposição do arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, ou em caso de mora no pagamento da renda por parte deste último. Desta forma, o nº 3 do art.º1083º do CC reduz o prazo de três para dois meses relativamente à obrigação de o arrendatário pôr fim ao seu incumprimento por falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas. Após a comunicação por parte do senhorio ao arrendatário, verifica-se a imposição de um novo limite para que o arrendatário possa pôr fim à mora, sendo ele um mês (sendo que anteriormente era três meses), nos termos do nº3 do art.º1084º do CC. Outra alteração respeitante a esta matéria encontra-se no n.º4 do art.º1083º do CC, que confere ao senhorio o poder de resolver o contrato no

caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias no pagamento das rendas, por mais de quatro vezes seguidas ou interpoladas num período de 12 meses.

Este novo regime aprovado lei 31/2012, de 14 de Agosto introduziu um novo mecanismo de atualização das rendas, mais equitativo tanto para o arrendatário, como para o senhorio. Ao contrário do anterior que dependia de vários fatores como a determinação do coeficiente de conservação do imóvel, este novo regime implementou um novo mecanismo segundo o qual a atualização das rendas depende unicamente da vontade e diálogo das partes.

Esta iniciativa de diálogo cabe ao senhorio, que deverá comunicar ao arrendatário, por carta registada nos termos do art.º 9.º n.º1, NRAU, essa intenção, onde deve apresentar o tipo e a duração do contrato, o valor da nova renda. Após a receção da comunicação do senhorio, o arrendatário terá então um prazo de 30 dias para responder, estando a seu dispor, aceitar o valor da nova renda, opor-se, propondo um novo valor, ou denunciar o contrato de arrendamento (art.º31º, n.º3, NRAU). Assim, no caso de o arrendatário aceitar a proposta do senhorio, o valor da renda e o tipo e duração do contrato será o proposto pelo mesmo (art.º 31º, n.º 10 NRAU). A falta de resposta por parte do arrendatário equivale à aceitação da nova renda, nos termos do n.º9 do art.º 31º NRAU.

Diferente será se o arrendatário preferir por denunciar o contrato, produzindo efeitos no prazo de 2 meses, o que faz com que não haja lugar à nova renda e que o mesmo tenha de desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo de trinta dias (art.º 34, n.º 1 NRAU).

Por último, no caso de o arrendatário se opor à proposta do senhorio, então aquele poderá contrapor com um novo valor da renda. Perante esta nova proposta, o senhorio poderá aceitar ou, no caso de não a aceitar tem duas hipóteses à sua disposição, denunciar o contrato com antecedência de 6 a 12 meses, pagando uma indemnização correspondente a cinco anos de renda, ou atualizar a renda, tendo como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado, avaliado nos termos do CIMI, considerando-se o contrato celebrado pelo prazo certo de cinco anos, com início desde a comunicação da atualização.

Mas, procedeu-se à imposição de limites para a atualização da renda, nomeadamente quando o arrendatário não aceita a renda proposta alegando, mediante prova, ter idade igual ou superior a 65 anos, ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, caso em que terá como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado, avaliado nos termos do CIMI, Outro limite será o da situação de insuficiência económica, onde o valor da renda atualizada não poderá ultrapassar máximo de 25% do rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar, limite esse que será de 17% ou 10% do RABL consoante o rendimento do agregado familiar seja respetivamente, inferior a 1500 ou 500 euros mensais.

Por último, após a utilização deste mecanismo especial, a renda continuará a sofrer atualizações anuais através da aplicação de coeficientes de atualização em vigor nos respetivos anos.

Relativamente às ações de despejo, a reforma do regime do arrendamento urbano teve como principal objetivo acabar com a morosidade do sistema judicial nos casos de cessação do contrato de arrendamento e subsequente desocupação do locado. Assim, a lei 31/2012 criou o procedimento especial de despejo para efetivar a cessação do arrendamento quando o arrendatário não desocupe o imóvel, criando também para este efeito o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) junto da Direção-Geral da Administração da Justiça de modo a garantir a eficácia do procedimento especial de despejo.

Este procedimento tem natureza extrajudicial e encontra-se regulado nos artigos 15.º e seguintes do NRAU, alterado pela lei n.º31/2012, de 14 de Agosto, e aplica-se nas situações taxativamente previstas na lei. Desta maneira, só poderemos recorrer ao BNA nas situações previstas no n.º 2 do art.º15 do NRAU, que são: em caso de revogação; em caso de caducidade por decurso do prazo; em caso de oposição a renovação; por denúncia pelo senhorio para sua habitação ou dos seus filhos (art.º 1101º.al.a do CC)), ou para obras profundas (art.º1101º.al.b do CC)); no caso de denúncia pelo arrendatário nos termos do art.º 34º e 53.º do NRAU e n.ºs 3 e 4 do art.º1098.º do CC; ou por fim, no caso de

resolução por falta de pagamento das rendas ou oposição à realização de obras requeridas por autoridade pública).

O início do procedimento especial do despejo ocorre com a apresentação do requerimento no BNA por iniciativa do senhorio que deverá indicar o fundamento do despejo e juntar os documentos previstos no n.º2 do art.º15º do NRAU, seguindo-se a notificação ao arrendatário por parte do BNA, nos termos do art.15.º-D, para que num prazo de 15 dias:

- Desocupe o locado (pagando a quantia devida);
- Deduzir oposição ou por último;
- Requerer diferimento da desocupação.

Apesar de se tratar de um mecanismo que se desenvolve por via extrajudicial, isto não implica que não haja intervenção dos tribunais, pois o recurso a estes é sempre possível quando o arrendatário se oponha, garantindo assim os direitos do mesmo. A criação deste sistema como já se viu teve como principal objetivo dinamizar o mercado de arrendamento, tornando mais fácil a colocação dos imóveis existentes no mercado, atraindo assim o investimento imobiliário necessário para a RU.

Devido à falta de capacidade de resposta ao problema da degradação dos edifícios por parte dos antigos regimes de arrendamento urbano, surge então esta reforma com a intenção de alterar o regime jurídico das obras em prédios arrendados, que tem como objetivo simplificar o processo para a realização de obras, acabando com a obrigação de recorrer aos tribunais, tendo agora o senhorio apenas a obrigação de comunicar ao arrendatário a denúncia do contrato.

Este regime que já foi objeto de uma primeira alteração pelo DL n.º306/2009, de 23 de Outubro, aplica-se aos casos de denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos e à realização de obras coercivas. A mudança mais significativa foi a simplificação do processo de realização de obras, acabando com a obrigação de recorrer aos tribunais, através de uma ação judicial para denunciar o contrato, bastando agora ao senhorio comunicar ao

arrendatário esta intenção, tendo de fundamentar a causa da denúncia, com antecedência não inferior a seis meses. Mas, a denúncia do contrato por parte do senhorio teria de ser acompanhada pela obrigação de, ou pagar uma indemnização ao arrendatário ou garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a dois anos (antes era um prazo de cinco anos), sendo que o realojamento teria de ser na mesma freguesia, em estado de conservação igual ou superior ao anterior imóvel.

Relativamente à realização de obras coercivas, o novo regime veio revelar que agora, para além do Município, também a entidade gestora da ORU é competente para obrigar o senhorio à realização das obras a que está obrigado (art.º12º Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados), bem como proceder ao despejo administrativo e à ocupação do prédio até um ano após a conclusão das obras. Nas alterações mais relevantes nestes casos, destacam-se, o facto de o senhorio deixar de ter o direito de levantar livremente 50% do valor dos depósitos da renda vigente aquando do início das obras, passando esse levantamento a ter lugar apenas quando o arrendatário demonstre que as rendas são indispensáveis para o sustento do seu agregado familiar ou para a sua sustentabilidade económica, e a entidade promotora das obras o autorize (n.º2 art.18.º RJOPA) e explicita ainda que o Município tem direito ao ressarcimento pelo arrendatário não só dos custos resultantes das obras mas também os originados pelo realojamento temporário (n.º1 art.º18º RJOPA).

Em conclusão, devido às alterações apresentadas pela lei 31/2012, de 14 de Agosto, pode-se dizer que esta revisão foi bastante mais benéfica para a RU do que os regimes anteriores. No caso da atualização das rendas, ficando esta dependente apenas da vontade e diálogo das partes, confere ao senhorio já algum poder de negociação e aumenta os seus recursos económicos para proceder a eventuais obras de renovação e conservação. Também nas ações de despejo, o senhorio beneficiou da implementação do procedimento especial de despejo que permite uma resolução extrajudicial, podendo o proprietário colocar de forma mais rápida os imóveis no mercado. Relativamente ao regime das obras nos prédios arrendados, verificou-se uma simplificação no processo de realização de obras, o que faz com que o senhorio apenas tenha de comunicar ao arrendatário a sua intenção.

Esta alteração foi crucial para a RU, porque permite ao senhorio efetuar obras rapidamente, o que pode evitar a degradação das propriedades.

Mas, ao introduzir um novo processo de atualização das rendas e facilitar o modo de cessação do contrato de arrendamento, possibilitou-se assim redirecionar alguns imóveis para outras utilizações como o alojamento local. Como o valor das rendas antigas era tão baixo, com a introdução destas alterações, esse valor disparou, o que deixou muitas famílias sem conseguir suportar tal preço.

#### **3.1.4. Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro**

Esta lei revê o regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o CC e procedendo à segunda alteração da lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro e à alteração do Decreto-lei 157/2006, de 8 de Agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados. Vamos então analisar as alterações efetuadas por este novo diploma.

Em primeiro lugar, importa mencionar algumas das alterações impostas no processo de atualização extraordinária de renda de contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU. Com efeito, com a nova lei, o senhorio passa a estar obrigado a comunicar ao arrendatário, o seguinte:

- Valor da renda, tipo e a duração do contrato;
- Valor patrimonial do imóvel, avaliado nos termos do art.º 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);
- Junção da caderneta predial urbana;
- Informar o arrendatário:
  - a) Que dispõe de um prazo de resposta de trinta dias;
  - b) O conteúdo que deve apresentar a sua resposta, obrigatoriedade de serem apresentados certos documentos comprovativos e as circunstâncias que pode invocar a seu favor;
  - c) Das consequências por falta de resposta.

Em segundo lugar, verificaram-se também algumas alterações no procedimento especial de despejo, sendo que os senhorios apenas podem recorrer ao mesmo relativamente a contratos de arrendamento cujo imposto de selo tenha sido liquidado, ou que as rendas tenham sido declaradas nos últimos quatro anos para efeitos de IRS. No caso de haver incumprimento de algum destes requisitos, o senhorio não poderá recorrer ao procedimento especial de despejo.

Por último, relativamente ao Regime Jurídico das Obras nos Prédios Arrendados, o senhorio continua a poder fazer suspender o contrato de arrendamento quando seja necessário efetuar obras de conservação no imóvel. Este regime tem como principal objetivo combater a degradação dos edifícios, fornecendo ao senhorio meios para assegurar a segurança do imóvel.

### **3.1.5. Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho**

A lei n.º 43/2017, de 14 de Junho, introduziu alterações no âmbito do processo de atualização extraordinária de renda, no regime jurídico das obras nos prédios arrendados e teve ainda como objetivo a transição dos contratos de arrendamento antigos para o NRAU.

Assim, de acordo com o novo regime podem haver situações que impeçam a transição dos contratos antigos para o NRAU, nomeadamente quando o arrendatário comprove que o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco Remunerações Mínimas Nacionais Anuais (RMNA). Poderá haver transição para o NRAU se houver acordo entre as partes para tal, ou no prazo de oito anos a contar da receção, pelo senhorio da resposta do arrendatário.

Para esse período de oito anos foram criados três escalões de limitação da renda, determinados em função do RABC do seu agregado familiar, sendo eles:

- Máximo de 15%, no caso de o rendimento ser inferior a 1000 euros mensais;
- Máximo de 13%, no caso de o rendimento ser inferior a 750 euros mensais;
- Máximo de 10%, no caso de o rendimento ser inferior a 500 euros mensais;

Quanto aos contratos onde o arrendatário tem idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% e que tenha sido comprovado que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o valor da renda não será alterado por um período de dez anos, um aumento de cinco anos comparando com o antigo regime.

Relativamente ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, parece que as novas alterações têm como principal objetivos, para além de proteger o arrendatário em caso de execução de obras no imóvel, permitir que o arrendatário participe e acompanhe as obras no mesmo, nomeadamente, facultando ao mesmo a possibilidade de consulta do processo respeitante ao controlo prévio urbanístico do imóvel.

Por fim, uma outra alteração neste regime prende-se com a denúncia do contrato de duração indeterminada para realização de obras ou restauro profundo, que obriga o senhorio a proceder a uma das alternativas mediante acordo das partes:

- Ao pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos de renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado (até aqui um ano);
- A garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a três anos (até aqui dois anos).

### **3.1.6. Alterações ao Arrendamento Urbano- 2018**

Em Maio de 2018 foram apresentadas algumas alterações e iniciativas sobre o Arrendamento Urbano, sendo que uma parte foi já aprovada, outras estão ainda em ponderação. Surge, então, com a Lei n.º 30/2018, de 16 de Julho, o Regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de quinze anos. Não se trata de um regime novo na legislação portuguesa, mas a presente lei estabelece um reforço na proteção das referidas pessoas, procedendo à suspensão temporária dos prazos de oposição à renovação e de denúncia pelos senhorios dos contratos de arrendamento, como referido no art.º 1.º da mesma lei.

Para além das iniciativas que foram rejeitadas, estão ainda algumas pendentes de aprovação em Novembro de 2018, designadamente:

- Proposta de lei 129/XIII, destinada a corrigir situações de desequilíbrio entre os arrendatários e os senhorios, reforçando a segurança do arrendamento urbano;
- Projeto de lei 847/XIII/3.<sup>a</sup>, que estabelece medidas de combate à precariedade no arrendamento habitacional.

Como se verifica, apesar do grande número de propostas de alteração efetuadas, ainda muitas não se encontram em vigência. Mas, essas mesmas propostas em Maio de 2018, destinam-se em grande parte à proteção dos arrendatários no arrendamento habitacional, não revelando mecanismos de promoção da RU nos imóveis pertencentes aos senhorios, nem medidas suficientemente fortes que sejam capaz de incentivar os proprietários e investidores a investir no arrendamento habitacional e não no alojamento local. A verdade é que esta instabilidade legislativa no regime do arrendamento urbano só afasta potenciais investidores, porque estes não sentem segurança ao investir neste mercado.

Assim, torna-se óbvio a importância de intervenção do Estado português para tornar o mercado do arrendamento mais atrativo e seguro para os proprietários de imóveis. Não se pode esperar que sejam os próprios proprietários a tomar medidas e resolver este problema na habitação, sem que haja garantias prestadas pelo Estado. Sem esta intervenção, o aparecimento de novos estabelecimentos de alojamento local tornar-se-á cada vez mais recorrente, o que vai provocar o aumento dos preços das propriedades e do valor das rendas, deixando várias famílias sem uma habitação digna.

### **3.2. Consequências do alojamento local no arrendamento**

O crescimento do alojamento local, apesar de beneficiar a RU, tem graves consequências para o arrendamento habitacional e para o estilo de vida da população residente nas zonas com maior pressão turística. Apesar de não haver dados estatísticos oficiais, a informação recolhida em meios de comunicação social permite afirmar que se verifica um aumento da

oferta de imóveis para alojamento local, que não é acompanhado pelo aumento da oferta de imóveis para o mercado de arrendamento habitacional<sup>7</sup>. Esta realidade pode-se dever a vários fatores para além do alojamento local, isto porque ao requalificar os bairros poderá atrair novos investidores com maior poder de compra que provocam especulação fundiária.

Com efeito, este aumento da procura de alojamento local leva a um igual aumento da oferta deste tipo de estabelecimento, o que por sua vez causa a diminuição de oferta para arrendamento tradicional. Isto, vai fazer com que o preço dos imóveis aumente, bem como o valor das rendas para os novos contratos, prejudicando assim as famílias que residem nessas zonas de maior pressão, pois maior parte não conseguirá suportar tais custos. Para além destes pontos negativos, pode-se destacar ainda outro, que se relaciona com o aumento da concentração do turismo nas zonas históricas das cidades (gentrificação), o que pode levar à perda de identidade dessas mesmas zonas bem como o abandono por parte dos residentes.

Ora, a gentrificação designa-se como um processo de atração de investimento privado para as zonas históricas das principais cidades. Esse investimento, que pode não ser apenas dirigido para o alojamento local mas também para a construção de habitação própria por parte de investidores estrangeiros, será destinado a requalificar e revitalizar essas zonas, provocando alterações a nível económico, social e ambiental, o que acaba por provocar a subida dos preços das propriedades e do valor das rendas, subida essa que acaba por afastar as famílias de classes médias/baixas das suas residências. Para além desta consequência, esse novo investimento poderá levar ao encerramento de lojas de comércio local e à consequente abertura de grandes estabelecimentos comerciais<sup>8</sup>.

Um outro problema do aumento de procura por estes estabelecimentos de alojamento prende-se com o facto de os senhorios poderem recorrer ao assédio no arrendamento com o propósito de expulsar o inquilino e retirar o seu imóvel do mercado do arrendamento habitacional, visto que aos olhos do proprietário instalar um alojamento local seria bastante

7. <https://www.publico.pt/2018/07/24/local/noticia/alojamento-local-em-lisboa-disparou-mais-de-3000-desde-2010-1838922>

8. <https://jornaleconomico.sapo.pt/noticias/o-processo-de-gentrificacao-em-curso-nas-cidades-e-periferias-de-lisboa-e-porto-264850>

mais lucrativo. Como forma de proteger os arrendatários foi aprovado uma iniciativa legislativa que estabelece a punição por assédio no arrendamento, nomeadamente através de coimas aos senhorios no valor de vinte euros por dia. Assim, visto que os senhorios ou terceiros poderiam recorrer a ameaças ao arrendatário com o objetivo de desocupação do edifício para aquisição foram criadas estas medidas para proteger as famílias de tais atos.

Em conclusão, apesar de o investimento privado no imobiliário possibilitar a regeneração urbana a nível económico e social, a verdade é que a revitalização das cidades poderá provocar uma subida dos preços dos imóveis. Assim, torna-se necessária uma intervenção do Estado, de modo a implementar medidas de controlo ao alojamento local e também políticas de incentivo que permitam aos investidores privados verem o arrendamento tradicional como uma opção segura.

### **3.3. Medidas de controlo**

O alojamento local teve um crescimento significativo em Portugal e não dá sinais de abrandamento. Deste modo, verifica-se a necessidade de combater este crescimento e incentivar os proprietários a recorrer ao arrendamento habitacional como alternativa.

Em algumas das principais cidades mundiais, onde o alojamento local de turistas também registou um grande crescimento, foram introduzidos alguns limites a este tipo de estabelecimento, de modo a que fosse favorecido o arrendamento de longa duração e para evitar que o valor das rendas continuasse a subir. Uma das cidades onde foram implementadas algumas restrições foi Nova Iorque, onde se verifica o maior mercado da Airbnb, não sendo então permitido arrendar a turistas, através das plataformas eletrónicas por período inferior a trinta dias seguidos. Em Londres, foram também apresentadas algumas limitações, de natureza temporal, não sendo permitido arrendar a turistas por mais de noventa dias por ano. Temos ainda o caso de Berlim, será possível arrendar a turistas até noventa dias por ano, mas apenas se os proprietários cumprirem as condições impostas, cujo incumprimento leva a uma multa de até quinhentos mil euros.

Mas porque será que em alguns casos se impõem limites mínimos, como o caso de Nova Iorque, e em outros casos limites máximos, como em Berlim e Londres? Relativamente ao exemplo de Nova Iorque<sup>9</sup>, com a imposição do limite mínimo de trinta dias, pretende-se evitar que os proprietários apenas disponibilizem os seus imóveis apenas durante alguns dias, sem que tenham quaisquer limitações mínimas ou máximas, um fenómeno que de acordo com a Câmara de Nova Iorque tem prejudicado o arrendamento de longa duração.

Relativamente aos casos de Berlim<sup>10</sup> e Londres<sup>11</sup>, a imposição de limite máximo de noventa dias deve-se ao facto de as cidades quererem evitar que os proprietários tornem os seus imóveis em espécies de hotel, imóveis esses que são importantes para o arrendamento habitacional.

Mas será que em Portugal se deve introduzir este tipo de limitações? A verdade é que em Lisboa já se introduziram algumas restrições, criando áreas de contenção, ou seja, áreas onde o número de estabelecimentos de alojamento local deve ser controlado e limitado. Com efeito, as zonas de contenção em Lisboa são, Alfama, Mouraria e Castelo, Bairro Alto e Madragoa, visto que já atingiram o número regulamentado de estabelecimentos de alojamento local, ficando assim a sua instalação sujeita a autorização. Já na cidade do Porto, estas limitações não se verificam, visto que o Presidente da Câmara do Porto, Rui Moreira garantiu que a autarquia não vai restringir o negócio de alojamento local, porque entende que o que é preciso regular é o alojamento local, tendo como objetivo que este seja acompanhado por investimento para reabilitação para habitação<sup>12</sup>.

De acordo com Maria Olinda Garcia, estas medidas não parecem garantir por completo a promoção do acesso ao arrendamento de longa duração. Para que fosse possível alcançar tal objetivo, o legislador deveria beneficiar “fiscalmente os locadores que optem por

9.<https://www.nytimes.com/2018/07/18/nyregion/new-york-city-airbnb-crackdown.html>

10.<https://www.citylab.com/life/2018/03/berlin-airbnb-vacation-rental-regulation-law/556397/>

11.<https://www.theguardian.com/technology/2016/dec/01/airbnb-introduces-90-day-a-year-limit-for-london-hosts>

12.<https://observador.pt/2018/10/23/camara-do-porto-diz-que-nao-vai-restringir-alojamento-local-como-lisboa>

arrendar por períodos longos e por rendas acessíveis, pois nesta hipótese o contrato de arrendamento assume, em certa medida, uma função social, dado permitir ao arrendatário dar satisfação à necessidade básica de aceder a uma habitação condigna (com a dignidade constitucional que o art.º 65.º da CRP lhe confere)”.

Importa ainda analisar a problemática do alojamento local e da propriedade horizontal, e que medidas se podem tomar para garantir o equilíbrio entre a satisfação dos moradores e a existência de alojamento local em frações de condomínios. Aqui, tem de se ter em consideração se o alojamento a turistas afeta os interesses dos outros condóminos, nomeadamente a segurança e o sossego. Como os turistas podem ter um estilo de vida distinto daquele que têm os moradores, para se assegurar o cumprimento das regras do condomínio, cabe ao titular da fracção garantir que as mesmas são cumpridas pelos turistas, nomeadamente deixando claro por informação escrita sobre tais limitações.

Quanto a medidas que se possam tomar quanto a este assunto, visto que o mesmo não tem um tratamento legal distinto daqueles que não reúnem as condições para serem constituídos em propriedade horizontal, e tendo em conta o art.º 1093.º do CC, que permite ao arrendatário dar alojamento a três hóspedes, seria estabelecer um limite de pessoas de modo a garantir os interesses dos restantes moradores.

Com o novo art.º 9.º n.º2 da lei 62/2018, os condomínios vêem os seus poderes reforçados, pois nos termos deste artigo, as Assembleias de Condóminos poderão apresentar pedidos de encerramento das unidades de alojamento local às Câmaras Municipais quando se verifique a “prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio”, ou seja, quando haja prática de atos que comprometam a segurança e sossego dos moradores. De acordo com o STJ no seu Acórdão 28/1/2016, “num imóvel predominantemente habitacional não se pode perder de vista que as frações não adstritas a habitação são em regra destinadas a atividades que pela sua natureza se compaginam com a vida das famílias e a tranquilidade e sossego que devem imperar nas zonas residenciais, designadamente durante as horas de repouso”. Isto vem então reforçar a ideia de respeito pela segurança e sossego que a propriedade horizontal exige.

Com a implementação destas medidas de controlo relativas aos casos de propriedade horizontal, constitui-se desde logo um entrave ao alojamento local, que por sua vez beneficia o arrendamento habitacional, pois ao conceder mais poderes aos condóminos, apresentam-se também mais limitações para o alojamento local. Estas medidas fazem com que o arrendamento apareça como uma solução mais segura na propriedade horizontal, pois o estilo de vida dos arrendatários será compatível com os restantes condóminos, ao contrário do que se passa no caso de alojamento de turistas.

### **3.4. Políticas de incentivo ao arrendamento para habitação**

#### **3.4.1. Enquadramento**

Com a “Nova Geração de Políticas de Habitação” surge a missão de garantir o acesso a todos de uma habitação adequada, especialmente às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional. Desta forma, sente-se a necessidade de criar mecanismos capazes de dar resposta a este problema, que inverta a situação de carência habitacional e possibilite um nível de vida digno para todas as famílias portuguesas. Nos termos do art.º 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP) todos os cidadãos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação adequada e que, neste âmbito, incumbe ao Estado a criação de políticas e instrumentos que permitam garantir esse direito.

Nas palavras da Secretária de Estado da Habitação, Ana Pinho, “a habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as condições que lhe permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego”.

Deste modo, o Estado desenvolve um papel fundamental para garantir o sucesso de aplicação de tais políticas e instrumentos de incentivo, com o objetivo de garantir o acesso de todos à habitação e de tornar mais apelativa para os proprietários de imóveis a RU para fins de arrendamento urbano. Tem de criar medidas que incentivem o investimento privado em edifícios para arrendamento e contrariar o fenómeno do alojamento local, que é considerado uma via segura para garantir rendimentos. Logo, o objetivo é tornar o

arrendamento numa fonte segura de rendimento aos olhos dos proprietários, garantindo assim o seu investimento, o que vai gerar mais habitação para a população residente em Portugal, e não apenas estabelecimentos turísticos.

Tanto do ponto de vista da oferta, como no ponto de vista da procura se verificam claros obstáculos para a promoção do arrendamento habitacional.

Do ponto de vista da oferta, podemos destacar os seguintes obstáculos:

- Constantes alterações na legislação do arrendamento, criando assim um ambiente de instabilidade e insegurança para os proprietários;
- Possível risco de incumprimento no pagamento das rendas, havendo um excesso de proteção dos arrendatários por parte da legislação;
- Arrendamento urbano aparece como menos atrativo relativamente a outros investimentos imobiliários, como o caso do alojamento local.

Do ponto de vista da procura, encontram-se os seguintes entraves:

- Valor das rendas é excessivo em comparação com a capacidade económica de maior parte das famílias;
- Oferta de arrendamento é em muitas zonas insuficientes, muito devido ao crescimento do turismo em Portugal;
- Falta de proteção no caso de corte significativo nos rendimentos pessoais das famílias.

Portugal está a aproximar-se de uma situação perigosa, visto que com o aumento do preço das propriedades, as famílias nem conseguem comprar, nem conseguem arrendar. Não se pode pedir investimento privado e oferta de habitação para arrendamento aos proprietários se não forem criadas medidas de incentivo pelo Estado, visto que não é o papel dos proprietários garantir arrendamento a preços acessíveis.

Assim, por um lado, vamos examinar as possíveis medidas e políticas a tomar pelo Estado, de modo a conseguir equilibrar os interesses, tanto da parte da procura, como da oferta. Por

outro lado, vamos também estudar possíveis alternativas que os proprietários de imóveis poderão seguir de modo a beneficiar o arrendamento a residentes portugueses e fugir ao fenómeno do alojamento local.

### **3.4.2. Programa de arrendamento acessível**

O aumento do valor das propriedades, acompanhado pelo aumento do preço das rendas nos centros urbanos são hoje uma realidade preocupante, visto que impossibilitam várias famílias de obter um acesso justo a uma habitação digna e adequada e obrigam a sua saída para as periferias das cidades.

O programa do “Arrendamento Acessível”, como resposta a este problema, visa promover a oferta de habitação para arrendamento a preços mais baixos que o mercado de arrendamento. Trata-se de um instrumento da Nova Geração de Políticas de Habitação, que vai permitir que famílias com rendimentos superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público, obtenham uma habitação adequada sem que para tal esgotem os seus rendimentos ao suportar o elevado valor das rendas.

Com efeito, em vez de conceder subsídios diretos aos inquilinos, será então concedido aos senhorios incentivos fiscais se colocarem os seus imóveis à disposição para arrendamento habitacional com valor das rendas limitado. Assim, os senhorios poderão beneficiar de uma isenção da tributação sobre os rendimentos prediais e ainda terão direito a uma isenção de IMI, se verificados determinados requisitos, designadamente em matéria de valor das rendas, duração dos contratos, qualidade e condições do imóvel.

Para ter acesso aos benefícios fiscais, basta que qualquer entidade, pública ou privada, coloque os seus imóveis no Programa de Arrendamento Acessível, onde ficará a cargo das respetivas Câmaras Municipais gerir o programa em questão. Cada município decidirá qual o valor que as rendas devem apresentar, sendo que no caso dos privados o valor das rendas terá de ser 20% abaixo do valor de referência de mercado, e dos imóveis públicos a redução do valor da renda pode ser mais acentuada.

Assim, o que se pretende com este programa é conferir maior segurança e estabilidade ao mercado do arrendamento habitacional, apresentando um conjunto de fatores que favorecem tanto o inquilino, como o senhorio. Deste modo, ao conferir mais segurança ao setor do arrendamento habitacional estará a promover a transparência do mercado, facilitando assim o acesso ao investimento para o arrendamento urbano em detrimento do alojamento local, que conseqüentemente criará um equilíbrio entre a oferta e a procura.

### **3.4.3. Programa “Chave na Mão- Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial”**

Este programa foi aprovado pelo Governo, através da Resolução do Conselho de Ministros 57/2018, de 8 de Maio e visa promover a mobilidade habitacional de famílias que residam em áreas de forte pressão urbana e que pretendam ocupar territórios de fraca densidade, possibilitando a atração e fixação de população no interior, acompanhada pela oferta dos seus imóveis nas zonas urbanas com mais pressão para arrendamento a custos acessíveis, como forma a combater a falta de oferta de imóveis para este destino.

O “Chave na Mão” pretende assim a afirmação do interior do país, apresentando uma nova abordagem de aproveitamento e valorização de recursos, permitindo assim uma revitalização da economia nestas zonas com baixa pressão urbana. Deste modo, fica a encargo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, IP) supervisionar este programa, com os objetivos de:

- Criar as condições necessárias para quem reside nas zonas com maior pressão urbana conseguir fixar-se nas zonas do interior;
- Incentivar a oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis nas zonas com forte pressão urbana.

A habitação própria dos proprietários que pretendam fixar-se no interior terá de preencher os requisitos para integrar o Programa de Arrendamento Acessível. Assim, verifica-se desde logo uma dupla vantagem deste programa, visto que, ao mesmo tempo que permite a revitalização das zonas do interior do país, vai também possibilitar o acesso a habitação

para arrendamento a famílias que não têm capacidade económica para viver nas zonas urbanas devido ao elevado valor das rendas e do preço das propriedades.

A subida dos preços dos imóveis, e conseqüentemente das rendas, especialmente em Lisboa e no Porto, e a falta de oferta para arrendamento habitacional foi uma das causas que levou à criação deste programa. Assim, o programa “Chave na Mão” permite às famílias viver fora dessa realidade cada vez mais atual, e construir imóveis com melhores condições no interior do país por preços bastante inferiores aos das grandes cidades.

Este programa soluciona, em parte, o problema de falta de investimento privado no mercado do arrendamento, pois só pode participar no programa quem pretender destinar os mesmos para arrendamento habitacional e não para outros fins, como o alojamento local, havendo assim mais imóveis destinados para o arrendamento habitacional.

#### **3.4.4. Benefícios e incentivos fiscais para arrendamento de longa duração**

O Governo, em Abril de 2018, teve como missão apresentar um conjunto de medidas que tinham como objetivo incentivar os proprietários de imóveis a apostar no arrendamento de longa duração, designadamente através da apresentação de um pacote fiscal que beneficiava esse tipo de contrato.

Assim, o Governo propõe aos proprietários a aceitação de contratos de longa duração, acima dos dez anos, apresentando a alteração de 28% de taxa liberatória dos rendimentos prediais, para uma taxa de 14% de IRS. Poderá ainda constituir-se uma taxa de 10% de IRS, se os contratos de longa duração forem acima de vinte anos. Mas, torna-se importante salientar que estes benefícios fiscais só serão aplicados aos contratos se para tal houver um teto máximo no valor da renda, ou seja, o valor da renda terá que ser de acordo com o que o Governo apresentar.

Tendo isto em conta, será que os proprietários vão optar por celebrar contratos de longa duração para poder usufruir deste pacote fiscal? Como vimos no capítulo anterior relativo à flexibilização do regime do arrendamento urbano, este sofre constantes alterações que

contribuem para a instabilidade legislativa no âmbito das leis do arrendamento. Trata-se de uma medida que maior parte dos proprietários vão optar por não tomar, pois a maioria dos senhorios deixou de celebrar contratos com duração superior a um ano devido à falta de confiança que estes sentem no regime jurídico do arrendamento urbano. Deste modo, estas medidas legislativas poderão apresentar-se como irrealistas, porque pressupõe que os proprietários acreditam que tais vão vigorar durante vários anos.

Assim sendo, enquanto não houver estabilidade legislativa no âmbito das leis do arrendamento, os proprietários vão continuar a optar por celebrar contratos de curta duração, ou até mesmo retirar os imóveis do mercado do arrendamento para constituir alojamento local, visto que, apesar do regime jurídico do alojamento local ter sofrido algumas alterações, continua a mostrar-se como a fonte mais segura de rendimentos. Estas medidas apresentadas pelo Governo não são suficientes para incentivar os privados a investir no arrendamento urbano.

#### **3.4.5. Reabilitar para Arrendar**

Hoje em dia, a RU destina-se em grande a estabelecimentos turísticos, como o alojamento local, destacando-se assim a importância de programas que incentivem a RU para fins habitacionais.

Com efeito, como forma de inverter a situação atual de intervenções de RU apenas destinadas ao alojamento local, foi criado o programa “Reabilitar para Arrendar”, que incentiva os proprietários a proceder à RU dos seus imóveis com o intuito de os colocar no mercado do arrendamento.

Este programa, lançado em 2015, tem como objetivo principal o financiamento de intervenções de RU de edifícios com idade igual ou superior a trinta anos que após a conclusão das obras se deverão destinar a fins habitacionais, mais concretamente, para arrendamento em regime de renda condicionada.

Aqui demonstra-se uma relação inegável entre a RU e o arrendamento, devendo sempre procurar-se incentivar as intervenções que se destinem para fins habitacionais, de forma a se permitir o regresso da população de classe baixa e média para os centros urbanos. Trata-se portanto de um programa que disponibiliza aos proprietários dos imóveis um financiamento a preços competitivos, com taxas fixas e mais favoráveis, garantindo depois a cobrança de rendas habitacionais acessíveis.

Com efeito, qualquer pessoa, individual ou coletiva pode candidatar-se a tal financiamento, desde que para tal, comprove a qualidade de proprietário do imóvel que pretende reabilitar. Poderão ser reabilitados todos os edifícios com idade igual ou superior a trinta anos, preferencialmente localizados em áreas de reabilitação urbana, que se destinem ao arrendamento habitacional com renda condicionada.

Mas, para que seja possível recorrer e usufruir do programa “Reabilitar para Arrendar” têm de se verificar determinados requisitos relativamente à realização das obras, designadamente:

- Cumprir as regras de proteção do património arquitetónico;
- Assegurar que se verifique a reabilitação integral de todos os elementos fundamentais do edifício;
- A intervenção terá de estar concluída no prazo de doze meses;
- As obras efetuadas têm de respeitar as condições de licença por parte da Câmara Municipal;
- Poderão beneficiar do Regime Excepcional de Reabilitação Urbana (RERU) De 2014.

Este programa insere-se, juntamente com o programa “Reabilitar como Regra”, na nova política do Governo denominada como “Nova Geração de Políticas de Habitação”. Mas, como a ideia de aplicação de rendas condicionadas no arrendamento urbano não se demonstra como a melhor alternativa para os proprietários devido à baixa e lenta rentabilização, este programa não atingiu o potencial que pretendia, pois os privados

preferiam obter financiamento a um preço mais elevado, se tal significasse uma rentabilização mais rápida, como o caso do alojamento local.

Em consequência, o programa “Reabilitar para Arrendar” começou a ser mais utilizados por instituições particulares de solidariedade social, e não por investidores privados. Daqui se retira o verdadeiro impacto que o crescimento do alojamento local está a ter no arrendamento urbano, isto porque, mesmo apesar de beneficiarem de incentivos fiscais para colocar os seus imóveis no mercado do arrendamento, os privados continuam a preferir investir nos estabelecimentos turísticos porque se trata de uma fonte de rendimento bastante mais segura e rápida que o arrendamento habitacional. Isto requer uma intervenção mais eficaz do Estado, correndo o risco de se tornar numa crise imobiliária sem retorno.

#### **3.4.6. Arrendamento a estudantes e o alojamento local**

A combinação de arrendamento a estudantes durante o ano letivo, com o alojamento local a turistas nos períodos de pausa universitária no Verão, aparece hoje em dia como uma opção ideal para os senhorios garantirem uma taxa de ocupação plena durante todo o ano.

Esta conciliação entre os dois tipos de alojamento é um fenómeno atual, que permite aos proprietários usufruir de uma fonte de rendimentos mais segura e rentável que o arrendamento de duração longa. Com efeito, a pausa universitária coincide com a época alta da procura turística nas principais cidades universitárias portuguesas, como Lisboa, Porto, Coimbra e Aveiro, o que permite aos senhorios garantir habitação adequada e em condições tanto aos estudantes, como aos turistas.

Neste último ano, devido à instabilidade legislativa que as leis do arrendamento têm vindo a sofrer, bem como ao facto de o arrendamento a estudantes e turistas oferecer taxas de rentabilidade superiores à do arrendamento tradicional, tem-se registado um crescimento no número de senhorios interessados em direcionar os seus imóveis para o mercado académico. De acordo com Miguel Santo Amaro, cofundador da Uniplaces<sup>13</sup>, registou-se um crescente número de pessoas a pedirem ajuda e informações à empresa sobre o

13. Plataforma Online de Arrendamento para estudantes: <https://www.uniplaces.com/pt/>

enquadramento fiscal dos arrendamentos a estudantes. A aposta no mercado de estudantes universitários tem expressão nos resultados da Uniplaces, que conta atingir em 2018, cem milhões de euros em contratos de arrendamento (o dobro de 2017).

Em conclusão, esta conciliação entre os dois tipos de alojamento apresenta-se aos proprietários como a opção mais segura para garantir rendimentos. Permite ainda que os senhorios não recorram apenas ao alojamento local como forma de ocupar os seus imóveis, o que faz com que haja mais imóveis para arrendamento para os estudantes, possibilitando a estes viverem em zonas centrais das cidades ao invés de ocuparem as periferias.

## CAPITULO IV

### 4. O caso da AirBnb

Para perceber o porquê do forte impacto que o alojamento local teve, tanto na reabilitação urbana como no arrendamento urbano, tem de se analisar as plataformas eletrónicas que permitiram tal impacto, nomeadamente a Air bnb.

A Airbnb é uma plataforma eletrónica, fundada em 2008, que permite aos clientes assegurar alojamento em determinada cidade, via online, sem qualquer necessidade de intermediário. Trata-se de uma das plataformas mais conhecidas que contribuiu bastante para o crescimento do número de estabelecimentos de alojamento local.

Tratando-se de um quarto, um apartamento ou uma moradia, a Airbnb conecta os turistas a uma mais diversa e autêntica experiência em mais de trinta e quatro mil cidades e 190 países. De acordo com os dados oferecidos pela empresa, como já tínhamos estudado em capítulo anterior, 91% dos clientes pretende passar a sua estadia como um local e 79% pretende explorar uma determinada zona histórica. Portanto, como se vê, a empresa como que alterou as experiências associadas ao turismo, visto que em anos anteriores, este era associado a estadias em hotéis, bem como outros estabelecimentos turísticos.

Assim, podem-se destacar, de seguida, as várias vantagens da Airbnb, como forma de justificar o seu sucesso:

- Permite aos turistas viver como um local;
- Permite a utilização de edifícios já existentes, possibilitando assim intervenções de RU;
- Aplicam-se preços mais acessíveis comparativamente com os hotéis;
- Possibilita a criação de comércio e consequentemente mais emprego;
- Fácil acesso e confiança no mercado.

Tendo isto em conta, é óbvio que a origem da Air bnb foi uma das grandes causas para as falhas que se verificam hoje em dia no mercado de arrendamento, pois atrai mais turistas para as zonas que antes eram constituídas maioritariamente por residentes locais, o que faz com que haja menos oferta de habitação para estes.

Mas, também é responsável, em grande parte, pela revitalização dessas mesmas zonas, visto que antes o investimento nas zonas históricas era escasso, o que contribuía para a degradação e abandono dos imóveis. Portanto, a empresa ao contribuir para o desenvolvimento urbano das zonas em maior estado de degradação das cidades, teve como consequência a redução de imóveis para arrendamento habitacional.

## **Capítulo V**

### **5. Caso de Condeixa**

#### **5.1. Enquadramento**

Este capítulo tem como objetivo estudar o desenvolvimento urbano do município de Condeixa-a-Nova. Para tal, vamos analisar todos os fatores que têm contribuído para a RU e arrendamento, e se o alojamento local teve ou pode vir a ter impacto na revitalização do município.

Assim, em primeiro lugar, é importante averiguar a situação atual da RU, estudando a sua evolução durante os últimos anos, bem como o papel da Câmara Municipal na reabilitação da vila. Vamos também passar pela análise do mercado de arrendamento de modo a saber se se verificam os mesmos desafios que nas grandes cidades.

De seguida, será elaborado um estudo relativo ao alojamento local e de que forma se tem sentido o seu impacto na Vila de Condeixa. Para reforçar o sua importância, vamos focar-nos nas intervenções de RU e nas experiências turísticas que o município tem para oferecer.

Neste caso específico foi elaborado um questionário com o objetivo de ajudar a entender o papel do alojamento local no desenvolvimento das zonas turísticas, para que se possa chegar à conclusão que este fenómeno não afeta apenas as grandes cidades portuguesas, mas também outros destinos turísticos com menor dimensão em Portugal, mostrando que uma das suas maiores consequências é o crescimento económico e urbano dos municípios.

#### **5.2. Descrição da Vila de Condeixa a Nova**

O concelho de Condeixa-a-Nova pertence ao distrito de Coimbra, compreendendo uma área de 140km<sup>2</sup>, sendo que é constituído por sete freguesias. Tem, presentemente, uma população de 17000 habitantes. Assim sendo, o concelho fica localizado na faixa litoral da região centro, e interliga-se com os seguintes concelhos:

- Coimbra, a norte;

- Miranda do Corvo e Penela a leste;
- Penela e Soure a sul;
- Soure e Montemor-o-Velho a oeste.

Este concelho, juntamente com o concelho de Montemor-o-Velho, foi dos únicos a apresentar um crescimento populacional positivo no período 2001-2011<sup>14</sup>, mostrando um crescimento de demográfico de cerca de 11%. Estes resultados devem-se em grande parte à sua proximidade com a cidade de Coimbra, e por os preços dos imóveis serem consideravelmente mais baixos que o centro da cidade.

Condeixa-a-Nova caracteriza-se pelo seu património edificado e as suas paisagens naturais, sendo hoje em dia, um ponto de paragem para os turistas. Para além de se encontrar apenas 10 km da Universidade de Coimbra, classificada pela UNESCO como património Mundial, apresenta em si um vasto leque de atrações turísticas como:

- Conimbriga, caracterizada pelas ruínas romanas;
- PO.RO.S- Museu Portugal Romano em Sicó;
- Casa Museu Fernando Namora;
- Caminhos de Fátima;
- Várias paisagens naturais, como o miradouro da Senhora Do Círculo e ainda a Reserva Natural do Paul de Arzila.

Com efeito, verificam-se exemplos de RU, como a Pousada Coimbra Condeixa e a Câmara Municipal. Mas, apesar destes aspetos positivos, o centro urbano apresenta um tecido histórico com sinais de degradação e abandono, embora já se verifiquem sinais de intervenção de requalificação urbana. A verdade é que muitas das ruas paralelas apresentam fracos indícios de comércio local, situação que a Câmara Municipal tem vindo a tentar resolver ao longo dos anos, principalmente através de incentivos, de modo a atrair o investimento nessa zona, contribuindo assim para a revitalização económica e social do centro.

14. Condeixa, Câmara Municipal. “Plano de Ação Estratégico: Município de Condeixa a Nova”.p.21

Trata-se portanto de um concelho que tem vindo a combater a degradação física e o problema do abandono dos núcleos urbanos mais antigos. Apesar de continuar a apresentar sinais de degradação, o município tem vindo a desenvolver várias medidas para contrariar tal situação, trabalhando em conjunto com outros concelhos da região centro de modo a alcançar os objetivos gerais de desenvolvimento urbano.

### **5.3. A Reabilitação Urbana e o arrendamento**

A RU no concelho de Condeixa-a-Nova caracteriza-se por ser um processo lento como vimos no parágrafo anterior. Mas, mesmo sendo um processo lento, tem vindo a apresentar resultados positivos nos últimos anos.

No entanto, o compromisso de RU não compete apenas à Câmara Municipal, nem deve estar dependente exclusivamente do investimento público. De modo a se alcançar o resultado final ideal tem de haver uma intervenção conjunta, e isto inclui os cidadãos e as entidades privadas, que devem ser envolvidos neste processo, através de benefícios e incentivos financeiros a conceder a quem investir em intervenções de RU no centro urbano. As pessoas querem investimento, não redução de taxas.

Relativamente a estes instrumentos municipais, destacam-se os incentivos fiscais, redução das taxas urbanísticas, apoios decorrentes das estratégias das ARU, e podemos ainda mencionar o apoio da União Europeia, mais concretamente o IFRRU 2020 (Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas). Mas, a verdade é que neste concelho as candidaturas a este instrumento financeiro são raras, muito devido a se tratar de um processo bastante complexo, apresentando-se o crédito bancário como melhor alternativa. Relativamente aos incentivos e redução de taxas urbanísticas, o que se tem notado é que a população o que quer realmente é crédito direto para as intervenções de RU, e não isenções fiscais.

Um dos principais objetivos da RU neste município, para além de combater a desertificação do centro urbano, é tornar Condeixa-a-Nova num destino turístico. Hoje em

dia, já é uma zona reconhecida pelas suas atrações turísticas, mas a verdade é que se trata de turismo passageiro, que envolve apenas visitas diárias sem dormida, o que acaba por não contribuir o suficiente para a revitalização económica do concelho. Assim, as intervenções de RU têm-se verificado cada vez mais à medida que o turismo vai crescendo, muito devido principalmente às ruínas de Conimbriga e dos Caminhos de Fátima, que todos os anos atraem vários turistas, sendo estas atrações turísticas as duas principais causas do aparecimento do alojamento local em Condeixa-a-Nova.

Um dos melhores exemplos de RU em Condeixa é o PO.RO.S, Museu Portugal Romano em Sicó, que ocupa a Quinta de São Tomé. Considerado como uma das paragens obrigatórias para turistas, o museu tem como objetivo promover o património cultural do concelho, considerando-se como um espaço que divulga a memória e a cultura romana. Uma das preocupações foi conservar o parque verde em que o espaço está integrado, visto que a RU não é apenas a reabilitação do edificado, mas é também a nível ambiental.

Como foi dito anteriormente, não se verifica muita oferta no âmbito do comércio local no centro urbano. Assim, uma das preocupações do município é incentivar a ocupação dos estabelecimentos comerciais, visto que a qualidade e quantidade dos serviços irá ter um grande impacto na revitalização económica da vila. O pequeno comércio é uma das características do concelho, o que faz com que a sua dinamização gere maior fluxo de pessoas, o que, por sua vez, irá significar mais clientes. Uma das estratégias consideradas pelo Município de Condeixa-a-Nova para dinamizar o comércio local, passa pela otimização da rede de transportes existentes e a aplicação de incentivos fiscais aos investidores nos estabelecimentos comerciais.

Também no setor da restauração se começa a sentir mudanças, muito devido ao facto de Coimbra ter sido escolhida como Região Europeia da Gastronomia 2021, atribuído pelo Instituto Internacional de Gastronomia, Cultura, Artes e Turismo (IGCAT). Apesar de a cidade escolhida ter sido Coimbra, tal não significa que esta escolha não tenha impacto para os restantes concelhos da região centro, como o caso de Condeixa-a-Nova, que já iniciou processos para incentivar os restaurantes a proceder a intervenções de RU, de modo a melhorar as condições dos mesmos, com o intuito de atrair mais turistas.

Relativamente ao mercado de arrendamento neste concelho, não parece haver grandes desafios ou problemas quanto à sua estabilidade. Isto porque, devido aos preços mais baixos das propriedades, os residentes acabam por optar pela compra de imóveis, ao contrário do que se verifica nas grandes cidades portuguesas. O que acontece é que quem recorre ao arrendamento habitacional são as famílias com rendimentos mais baixos que não têm condições económicas para comprar casa nova, geralmente a população mais envelhecida.

#### **5.4. O alojamento local**

O turismo desempenha um papel bastante importante no desenvolvimento urbano do concelho de Condeixa-a-Nova, o que por sua vez provoca o aumento da procura de estabelecimentos de alojamento local. O turismo e o alojamento local vão estar sempre relacionados, sendo que Condeixa-a-Nova não será exceção.

Apesar de ainda não se sentir a sua forte presença como em outras cidades turísticas, a verdade é que já existem alguns estabelecimentos de alojamento local na vila. Com efeito, uma das principais razões é a grande procura pelas ruínas romanas de Conimbriga e ainda os Caminhos de Fátima, que são uns dos principais destinos turísticos que se encontram em Condeixa-a-Nova. Assim sendo, durante os últimos anos tem-se verificado a instalação de alojamento local, não no centro histórico da vila, mas sim nas aldeias que o rodeiam, devido à maior proximidade destas com as atrações turísticas. Isto permite aos turistas viver uma verdadeira experiência local, porque ficam hospedados em casas tradicionalmente portuguesas, aproveitando para conhecer a cultura da região.

Mas, também no centro histórico da vila já se encontram intervenções de RU com destino ao alojamento local. Tais intervenções foram possíveis devido ao investimento privado, o que reforça a ideia de que Condeixa está a crescer e para acompanhar tal crescimento é necessário investir em obras de conservação de edifícios, para que se consiga dar resposta à procura por estabelecimentos de alojamento local. Destaca-se aqui a ligação inegável

entre a RU e o alojamento local, e a importância destes estabelecimentos para o desenvolvimento urbano e económico de concelhos com menor dimensão.

Nos últimos anos tem-se desenvolvido um trabalho conjunto com a Câmara Municipal de Coimbra para incentivar o turismo, não apenas no centro da cidade, mas também nos restantes concelhos integrados na região centro. O objetivo primordial é atrair mais turistas para a vila, isto porque o crescimento do turismo significa mais investimento, que por sua vez pode levar à criação de mais oportunidades para a revitalização de Condeixa-a-Nova.

Relativamente ao arrendamento, como foi dito anteriormente, não há muita procura neste mercado. Mas, sendo Condeixa-a-Nova cada vez mais reconhecida como um destino turístico, a verdade é que se podem vir a verificar alterações no mercado de arrendamento, porque o aumento do número de turistas na vila poderá provocar uma subida dos preços do imobiliário, revertendo assim a situação existente de preferência pela compra de imóveis.

## **Conclusão**

Como vimos ao longo deste trabalho as novas políticas do Estado focalizam-se em garantir uma habitação adequada e digna às famílias portuguesas, combatendo assim o crescimento do alojamento local, de modo a impedir a saída dos residentes do centro das cidades para as periferias.

Com efeito, é neste aspecto que se nota uma relação inegável entre a RU e o arrendamento habitacional, visto que um dos objectivos principais da RU é proporcionar a segurança e qualidade dos imóveis para as famílias portuguesas, lutando contra a sua degradação e consequente abandono. Daqui se retira a importância de criação de políticas de incentivo à RU de edifícios que se destinem para arrendamento habitacional, com o intuito de atrair mais investimento privado.

Mas, o que acontece em Portugal, principalmente nos centros urbanos, é que o investimento em RU para colocar os imóveis no mercado do arrendamento é muito baixo tendo em conta a procura. Isto porque, os investidores e proprietários vêem o alojamento local como a melhor alternativa para recuperar de forma rápida o seu investimento inicial e obter lucros mais facilmente do que aconteceria se destinassem os seus imóveis ao arrendamento.

Assim, uma das principais consequências do alojamento local será o aumento da oferta de imóveis para turistas, acompanhado pelo aumento do preço das propriedades nos centros históricos das cidades. Mas, apesar do crescimento do turismo prejudicar o mercado de arrendamento, a verdade é que se não se verificasse esse crescimento, essas mesmas zonas iriam apresentar um estado de degradação elevado, podendo até levar ao abandono total dos edifícios. Com efeito, o alojamento local veio dar vida às cidades, permitindo a requalificação e revitalização dos centros históricos através de intervenções de RU em edifícios antigos, o que potenciou o desenvolvimento urbano e económico das cidades.

A concessão de benefícios fiscais aos proprietários e a atribuição de subsídios para intervenções de RU são soluções que podem responder ao problema existente no mercado do arrendamento. Mas, tais incentivos teriam de ser acompanhados por medidas capazes de resolver os casos em que se verifica incumprimento por parte do arrendatário, visto que a legislação relativa ao arrendamento urbano mostra-se como demasiado protecionista do arrendatário, o que acaba por prejudicar o investimento no mercado do arrendamento habitacional. Encontrar o equilíbrio perfeito entre os interesses do arrendatário e do senhorio acaba por ser um dos maiores desafios que o Estado pode enfrentar.

O alojamento local como que revolucionou as experiências turísticas, ao mesmo tempo que redefiniu o modo de desenvolvimento das cidades. Trata-se de uma realidade que veio para ficar, visto que o turismo em Portugal continua a crescer, o que por sua vez vai criar mais condições para construir estabelecimentos que se destinem a hospedar turistas. A verdade é que “a guerra ao alojamento local é uma batalha perdida”<sup>15</sup>, isto porque os senhorios e proprietários são livres de escolher a melhor forma de rentabilizar os seus imóveis.

No caso concreto de Condeixa-a-Nova, apesar de durante vários anos se ter optado pela construção nova, tem apresentado cada vez mais sinais de aumento de intervenções de RU. A Câmara Municipal tem-se mostrado dedicada em revitalizar o seu centro histórico, bem como as restantes zonas onde o turismo se faz sentir mais. Assim, um dos seus maiores desafios é tornar o concelho num destino turístico, que não seja apenas passageiro, o que por sua vez vai atrair mais investimento privado para a construção de estabelecimentos de alojamento local, como já se tem verificado ultimamente.

O mercado de arrendamento urbano neste município não apresenta as mesmas características que outras cidades turísticas apresentam, isto porque, devido ao preço baixo dos terrenos, muitos optam pela compra dos imóveis. Mas, tal como em todas as zonas turísticas, o crescimento do turismo e consequentemente do alojamento local poderá ter impacto nestes preços, provocando o seu aumento, deixando assim as famílias com menos condições económicas sem capacidade para dar resposta a esse aumento.

15. Segundo Professora da Universidade Católica do Porto, Ana Afonso: <https://sol.sapo.pt/artigo/561829/guerra-ao-alojamento-local-e-batalha-perdida>

## **Bibliografia**

- AGUIAR, José; PINHO, Ana, “Algumas breves notas sobre a história da reabilitação urbana”, Universidade de Coimbra, 2007.
- ALMEIDA, Ana Maria De, Financiamento da Reabilitação Urbana: Os Fundos de Investimento Imobiliário da Reabilitação Urbana, in “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Temas CEDOUA, Coimbra, Almedina, 2010.
- BAPTISTA, Diana de Abreu Alves, Reabilitação Urbana: Poderes da Administração vs. Garantias dos Particulares, Coimbra: Universidade De Coimbra, 2013. Dissertação de Mestrado.
- GARCIA, Maria Olinda, Arrendamento Urbano Anotado, 3.<sup>a</sup> edição, Coimbra Editora, 2014.
- GARCIA, Maria Olinda, Arrendamento Urbano Anotado: Regime substantivo e processual (alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012), 2.<sup>a</sup> edição Coimbra, Coimbra Editora, 2013.
- KUMAR, Jeetesh; HUSSAIN, Kashif; KANNAN, Suresh, Positive vs. Negative Economic Impacts of Tourism Development: A review of economic impact studies, 2015.
- LEITÃO, Luís Menezes, Arrendamento Urbano, 8.<sup>a</sup> edição Coimbra: Almedina 2017.
- LOPES, Dulce, Reabilitação Urbana em Portugal: Evolução e Caracterização, in “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Temas CEDOUA, Coimbra, Almedina, 2010.
- MACHADO, Virgílio; VIEGAS, Cidália, O Alojamento turístico como serviço de interesse económico geral: O caso do Alojamento Local em Portugal.
- O Alojamento Local em Portugal- Qual o fenómeno?, Nova School of Business and Economics, Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, 2016.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula, *Novas Tendências do Direito do Urbanismo: De um Urbanismo de Expansão e de Segregação a um Urbanismo de Contenção, de Reabilitação Urbana e Coesão Social*, 2ª edição, Almedina, 2012.
- OLIVEIRA, Fernanda Paula, *Programação e Execução das Operações de Reabilitação Urbana: Perspectiva Jurídica*, in “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Temas CEDOUA, Coimbra, Almedina, 2010.
- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, *O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana comentado*, Almedina, 2011.
- OLIVEIRA, Fernanda Paula; PASSINHAS, Sandra; LOPES, Dulce, *Alojamento Local e Uso de Fração Autónoma*, Almedina, 2017.
- OUTEIRO, Cristiana Sena, *A reabilitação urbana: Uma Solução vigente e urgente*, Coimbra: Universidade de Coimbra, 2013. Dissertação de Mestrado.
- REIS, Carla Mónica Monteiro, *A Reabilitação Urbana e o Arrendamento*, Coimbra: Universidade de Coimbra, 2015. Dissertação de Mestrado.
- *RevAtaque à Propriedade, Propriedade Urbana*, n.º 451, Outubro de 2018.
- *RevINGENIUM, Reabilitação Urbana, II Série*, n.º 163, Maio/Junho 2018.
- SILVA, Suzana Tavares da, *Reabilitação Urbana: Conceitos e Princípios*, in “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Temas CEDOUA, Coimbra, Almedina, 2010.

## **Referências bibliográficas eletrónicas**

### **Monografias**

- AZEVEDO, Ana Filipa Gonçalves de, *Impacto dos instrumentos de fiscalidade municipal em contexto de reabilitação urbana*, Instituto Superior de Engenharia de Coimbra, 2014, Dissertação de Mestrado. Disponível em:  
<https://comum.rcaap.pt/handle/10400.26/14089>

- BORGES, Ana Cristina, RSA-Raposo Subtil e Associados, O Enquadramento Legal do Arrendamento Urbano e o Mercado de Arrendamento e Regeneração Urbana, CIP, 2012. Disponível em:  
[http://www.regeneracaourbana.cip.org.pt/irj/go/km/docs/site-manager/www\\_regeneracaourbana\\_cip\\_org\\_pt/documentos/pt/estudos/informacao/Estudos/1.%20Mercado%20de%20Arrendamento%20e%20Regenera%C3%A7%C3%A3o%20Urbana.pdf](http://www.regeneracaourbana.cip.org.pt/irj/go/km/docs/site-manager/www_regeneracaourbana_cip_org_pt/documentos/pt/estudos/informacao/Estudos/1.%20Mercado%20de%20Arrendamento%20e%20Regenera%C3%A7%C3%A3o%20Urbana.pdf)
- Câmara Municipal Condeixa, Plano de Ação Estratégico Município de Condeixa-a-Nova, FN way Consulting. Disponível em:  
<https://cm-condeixa.pt/autarquia/documentacao/plano-estrategico/>
- CRUZ, Tomás Perloiro Côrte-Real, O impacto do alojamento local na reabilitação urbana de Lisboa, Técnico de Lisboa- Universidade de Lisboa, 2016, Dissertação de Mestrado. Disponível em:  
<https://fenix.tecnico.ulisboa.pt/downloadFile/281870113703300/O%20impacto%20do%20alojamento%20local%20na%20reabilitacao%20urbana%20em%20Lisboa.pdf>
- GAGO, Ana, Reabilitação Urbana em Alfama é quase sempre “selectiva” e “virada para o turismo”, O Corvo, 2018. Disponível em:  
<https://ocorvo.pt/reabilitacao-urbana-em-alfama-e-quase-sempre-selectiva-e-virada-para-o-turismo>
- GARCIA, Maria Olinda, Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local, Revista Eletrónica de Direito, n.º 3, 2017. Disponível em:  
<https://www.cije.up.pt/download-file/1667>
- GUERRA, Estela, Macedo Vitorino e Associados, Alojamento Local, Quo Vadis, 2017. Disponível em:  
[https://www.macedovitorino.com/xms/files/2017/20170725-Alojamento Local e implicacoes Macedo Vitorino e Associados.pdf](https://www.macedovitorino.com/xms/files/2017/20170725-Alojamento%20Local%20e%20implicacoes%20Macedo%20Vitorino%20e%20Associados.pdf)
- LEITÃO, Luís Menezes, O Impacto positivo do alojamento local na reabilitação urbana, 2018. Disponível em:  
<https://www.alp.pt/opiniao/professor-luis-menezes-leitao-21-03-2018/>

- Os Impactos Económicos da Partilha de Espaços em cidades de todo o mundo. Disponível em:  
<https://www.airbnb.com.br/economic-impact>
- Oskam, Jeroen; Boswijk, Albert, Airbnb: the future of networked hospitality businesses, Journal of Tourism Futures, Vol. 2, 2016. Disponível em:  
<https://www.emeraldinsight.com/doi/full/10.1108/JTF-11-2015-0048>
- Para uma nova geração de políticas de habitação, Sentidos estratégicos objetivos e instrumentos de atuação, Outubro 2017. Disponível em:  
<https://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=95621259-fdd4-4099-82f3-2ff17c522882>
- TSUNDODA, Tomoko; MENDLINGER, Samuel, “Economic and Social Impact of Tourism on a Small Town: Peterborough New Hampshire, 2009. Disponível em:  
<https://www.scirp.org/journal/PaperInformation.aspx?PaperID=458>
- TUNA, C e TEIXEIRA, O Novo Regime de Arrendamento Urbano e o seu impacto na Reabilitação Urbana, Caso de Estudo. Disponível em:  
<http://repositorium.sdum.uminho.pt/handle/1822/9048>
- VÁZQUEZ, Isabel Breda; Conceição, Paulo, Estudo do mercado da reabilitação urbana: Relatório final, Faculdade de Engenharia Universidade do Porto, 2018. Disponível em:  
[https://reabilitacao.aiccopn.pt/wp-content/uploads/2018/06/IBV.PC\\_15.06.18.pdf](https://reabilitacao.aiccopn.pt/wp-content/uploads/2018/06/IBV.PC_15.06.18.pdf)

### Sites consultados

- AICCOPN: <https://www.aiccopn.pt/>
- Associação Lisbonense de Proprietários: <https://www.alp.pt/>
- Câmara Municipal de Condeixa: <https://www.cm-condeixa.pt/>
- Diário Imobiliário: <http://www.diarioimobiliario.pt/>
- Instituto Nacional Estatística:  
[https://ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine\\_main&xpid=INE](https://ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE)
- Jornal Económico: <https://jornaleconomico.sapo.pt/>
- O Observador: <https://observador.pt/>

- Portal da Habitação: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/index.jsp>
- Público: <https://www.publico.pt/>
- The City Lab: <https://www.citylab.com/>
- The Guardian: <https://www.theguardian.com/uk-news>
- The New York Times: <https://www.nytimes.com/>
- Uniplaces: <https://www.uniplaces.com/pt/>

## **Legislação**

- Código Civil
- Constituição da República Portuguesa
- Decreto-Lei 576/70, de 24 de Novembro
- Decreto-Lei 794/76, de 5 de Novembro
- Decreto-Lei 704/76, de 30 de Setembro
- Decreto-Lei 257/95, de 30 de Setembro
- Decreto-Lei 106/96, de 31 de Julho
- Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro
- Decreto-Lei 157/2006, de 8 de Agosto
- Decreto-Lei 399/2008, de 7 de Março
- Decreto-Lei 517/2008, de 25 de Junho
- Decreto-Lei 228/2009, de 14 de Setembro
- Decreto-Lei 53/2014, de 8 de Abril
- Decreto-Lei 128/2014, de 29 de Agosto
- Decreto-Lei 63/2015
- Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho
- Lei n.º 30/2018, de 16 de Julho
- Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto
- Novo Regime do Arrendamento Urbano  
Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto  
Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro

- Regime do Arrendamento Urbano  
Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro
- Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados  
Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de Outubro
- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana  
Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro  
Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto
- Regime Jurídico Excepcional de Reabilitação Urbana  
Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio
- Resolução do Conselho de Ministros 57/2018, de 8 de Maio
- Decreto-Lei 4/88, de 14 de Janeiro
- Decreto-Lei 7/99, de 8 de Janeiro  
Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro

## **Anexos**

### **Questionário**

- 1) Como considera a situação atual da reabilitação urbana em Condeixa-a-Nova?
- 2) Para além de incentivos fiscais, que outros instrumentos considera essenciais para promover o investimento privado no arrendamento e na reabilitação urbana?
- 3) Qual o contributo da Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova para a reabilitação urbana?
- 4) O que pensa que seja necessário fazer para incentivar o investimento privado para reabilitação urbana destinada ao arrendamento?
- 5) Acha que o turismo desempenhou um papel importante no desenvolvimento da vila?
- 6) Já se sentiu o impacto do alojamento local na reabilitação urbana do concelho?
- 7) Como considera a situação atual de oferta de imóveis para arrendamento habitacional?