



OPINIÃO

AL: Portugal deixou de ser um 'case study' mundial?



HUGO SANTOS FERREIRA
Secretário-geral, APPIL – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários

Recordando que, recentemente, se ouvia dizer que Portugal seria um *case study* mundial de compatibilização entre *short renting* e habitação, opondo-se a Berlim e Barcelona, onde foram limitadas as plataformas de Alojamento Local (AL), será que vamos voltar atrás?

Está em curso a terceira alteração ao AL (em três anos!). E, desde logo, a instabilidade das nossas leis a fazer-se sentir e a levar os investidores a dizer "basta". Tal é apontado por todos aqueles que aqui querem investir como um dos fatores que os levam a desistir.

Não sendo contra melhorias, tememos que esta nova alteração venha ceder ao populismo e cair em excessos. O tema não é unânime e a prova disso têm sido as sentenças de tribunais contraditórias entre si, o que é aliás referido na proposta de lei que se encontra a ser discutida. Também a opinião pública se tem dividido, incluindo ao nível político, com opiniões divergentes da esquerda à direita. Legislar "a quente" e sem consensos não vai dar bom resultado.

E o pior é que depois poderá ser tarde, quando todos os investidores se forem embora. Com estes anúncios, medidas avulsas desprovidas de qualquer análise sistemática ou global, estamos a desligar os "motores" da nossa economia (imobiliário/turismo), cujos níveis de investimento têm sido ímpares e com um efeito muito benéfico nas nossas cidades, que antes estavam vazias, sujas e em ruína e que hoje estão cheias de vida, com uma mistura salutar entre turistas e habitantes e que agora ganham prémios internacionais todos os dias. Por isso,

cuidado, pois estamos a mexer em assuntos muitos sérios.

Em concreto, o AL tem criado dezenas de milhares de postos de trabalho diretos e indiretos e milhares de milhões de benefícios diretos e indiretos. Urge assim muita ponderação, cautela e bom senso na hora de legislar. Regulamentar para melhorar sim, criar entraves de tal forma que isso signifique o seu fim não. É o que poderá acontecer com a aprovação da dependência de uma autorização de condomínio à instalação dos AL. Se tal medida tiver por efeito acabar com o AL, então estarão no caminho certo. Mas, se a verdadeira preocupação (e não outras) é promover o arrendamento de longa duração, serão mais eficazes medidas de incentivo direto (fiscal) ou de discriminação positiva (à escala da freguesia, por exemplo, em taxas camarárias) aplicáveis ao arrendamento tradicional. Mais, o Estado terá um bom contributo a dar se direcionar o seu património para o arrendamento de longa duração – como está a fazer a CML, com o lançamento do programa "Renda Acessível" –, em vez de o alienar a privados, os mesmos que, depois de o terem adquirido a valores de mercado e sem ónus, agora se deparam com a ameaça de serem limitado o seu direito de propriedade, também ele constitucionalmente protegido. ●

Legislar "a quente" e sem consensos não vai dar bom resultado