

Alojamento local: bom senso e cautela na sua regulamentação



**Hugo Santos
Ferreira**

Do pacote das medidas legislativas que têm sido anunciadas para o imobiliário, está também em discussão a regulamentação do Alojamento Local (AL). Do que tem vindo a público, salientam-se medidas como:

- (i) Subida do custo de condomínio para o AL;
- (ii) Harmonização fiscal;
- (iii) Imposição de quota de unidades para colocação no mercado de arrendamento de longa duração.

Ora, não sendo a APPII à partida contra iniciativas que visem travar ou reverter a informalidade que ainda existe neste actividade, tememos que esta nova legislação (a terceira em 3 anos) venha ceder ao populismo e caírem excessos.

Se em relação às duas primeiras medidas acima salientadas se consegue vislumbrar alguma lógica subjacente - no primeiro caso, compensar uso e desgaste acrescidos que este tipo de actividade traz a um prédio de

residentes e no segundo a diferença no atual tratamento fiscal das duas modalidades de arrendamento - já em relação à terceira é difícil, senão impossível, atribuir-lhe qualquer tipo de razoabilidade.

A imposição de quotas (por prédio ou proprietário) constituirá uma grave intromissão nos livres

critérios individuais de decisão que cada investidor tem, e deve manter, como será um enorme obstáculo à atracção de novos investimentos.

Se o objectivo é promover o arrendamento de longa duração serão mais eficazes medidas como o incentivo directo (ex. fiscal) a promotores que optem pelo uso residencial e a introdução de mecanismos de discriminação positiva à escala do bairro/freguesia, por exemplo ao nível de taxas camarárias.

Por outro lado, o Estado e os municípios teriam um bom contributo a dar a esta causa se direccionassem o seu património para o arrendamento de longa duração em vez de o alienarem a investidores privados, os mesmos que, depois de o terem adquirido a valores de mercado e sem ónus, agora se deparam com a ameaça de verem limitado por quotas o destino a dar-lhe.

O AL envolve em Portugal mais de 30 mil casas, das quais 5.057 em Lisboa, cerca de 158 mil camas, das quais 43% na capital. Segundo o INE, o AL representou em 2015 um impressionante montante de proveitos de €128 milhões. Com valores desta envergadura e com todas as boas consequências que tal dinamismo traz às nossas cidades (que antes estavam vazias, sujas e em ruína e que agora estão cheias de vida, onde os turistas se misturam de uma forma salutar com os seus habitantes), é necessário que a ponderação de todos os valores em presença, a cautela e o bom senso imperem na hora de legislar. Regular para melhorar, sim, regulamentar e criar entraves de tal forma que signifique na prática o seu fim, não.

**Secretário-geral da Associação
Portuguesa de Promotores
e Investidores Imobiliários**

Se o objectivo é promover o arrendamento de longa duração serão mais eficazes medidas como o incentivo directo a promotores que optem pelo uso residencial e a introdução de mecanismos de discriminação positiva à escala do bairro ou freguesia