



# Governo vai intervir no mercado da Habitação e APEGAC lança alertas

O Governo colocou em discussão pública um plano para combater a crise da habitação e é nessa perspectiva que a Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios (APEGAC) faz a análise das propostas.

Para aumentar a oferta de imóveis para fins habitacionais, o governo agiliza a alteração do fim dos imóveis de comércio ou serviços para habitação, “sem necessidade da licença de utilização”. Porém, isso implica ultrapassar o que dispõe o Código Civil, no que respeita aos imóveis no regime da propriedade horizontal, que impõe a aprovação por todos os condóminos quando se pretenda alterar o fim da fracção. Por outro lado, não se pode correr o risco de, com esta medida, criar uma mistura de fracções, nos mesmos pisos ou patamares, com diferentes fins; por exemplo: serviços (escritórios) e habitações. Por outro lado, a alteração do fim deve implicar a garantia de condições de habitabilidade, para o que será necessária, em muitos casos, a realização de obras não só no interior das fracções, como nas partes comuns, que estão sujeitas à aprovação da assembleia de condóminos.

O governo propõe, e bem, aumentar casas no mercado de arrendamento e, para isso, uma das medidas é o “incentivo à transferência para habitação das casas em Alojamento Local”, com a suspensão de novas licenças, sujeição à reapreciação das licenças actuais em 2030, caducidade das licenças por transmissão, fiscalização pelas Juntas de Freguesia e deixando aos condóminos a possibilidade de “pôr termo às licenças emitidas sem a sua aprovação”. É especialmente sobre esta última medida que alertamos para as consequências que daí poderão advir, se ela não for devidamente pensada e regulamentada.

Todos sabemos a importância do Alojamento Local no desenvolvimento do turismo em Portugal e, conseqüentemente, da nossa economia. Todos sabemos que grande parte das pessoas que habitam em condomínio, preferem não ter alojamento local

nos seus edifícios, caso lhes seja dada a possibilidade de escolha e também todos sabemos que o regime actual do alojamento local não impõe a prévia aprovação dos condóminos. Ora, ao propor “pôr termo às licenças emitidas sem a sua aprovação”, ou seja, sem a aprovação dos condóminos, estão a incluir-se nesta medida todas as fracções que exploram a actividade de alojamento local.

O que deveria ser proposto, e ainda se espera que isso aconteça, é uma alteração ao regime jurídico do alojamento local, de forma a conciliar o interesse de quem habita em condomínio e de quem pretenda explorar o negócio de alojamento local.

Por outro lado, o governo sustenta esta sua medida no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) de 22 de Março de 2022, que, basicamente, sustenta que nas fracções de habitação não deve ser permitida a realização de alojamento local e coloca em causa se o exercício da actividade de alojamento local “constituiu ou não um uso diverso do fim a que essa fracção é destinada”, quando do título constitutivo conste que o seu fim é habitacional. A ser interpretado que o exercício da actividade de alojamento local numa fracção habitacional, altera o seu fim, estamos perante uma situação que exige a aprovação de todos os condóminos ou, pelo menos, de dois terços do valor total do prédio, sem oposição. O Governo não pode perder esta oportunidade para resolver esta situação, que vai para além do objecto do “Mais Habitação”, mas que implica com a vida de quase cinco milhões de pessoas que vivem em condomínio e com as expectativas que foram criadas aos investidores no alojamento local com o regime que ainda se encontra em vigor. Tudo isto deve ser tratado conjugando interesses diversos, ambos legítimos, refere a APEGAC em nota enviada às redacções.

Ainda quanto às medidas respeitantes ao alojamento local, parece-nos razoável que as licenças possam estar sujeitas a reavaliação periódica

(quinquenal) e que essa reapreciação possa estar sujeita à deliberação por maioria do valor total do condomínio. Já quanto à fiscalização se alargar às Juntas de Freguesia, sabendo-se dos seus escassos recursos financeiros, humanos e técnicos, apesar de ser o poder local mais próximo das populações, parece-nos absolutamente desajustado, por ser impraticável.

Parecem-nos ajustadas as medidas de isenção para rendimentos prediais e as que impõe uma “contribuição extraordinária sobre o Alojamento Local”, desde que esta não seja desproporcional ao maior rendimento da actividade comparativamente com o mercado do arrendamento.

Outras medidas como a simplificação dos processos de licenciamento, combate à especulação e protecção das famílias devem merecer, por parte dos especialistas nestas áreas e da população geral, uma séria, ponderada e despartidarizada análise, pela necessidade urgente de encontrarmos, em conjunto, o caminho para cumprir o designio constitucional da habitação condigna para todos.

Da parte da APEGAC, assim como dos cinco milhões de portugueses que vivem em condomínio, espera-se que, estando o governo empenhado na resolução dos problemas da habitação, cumpra com o previsto na Lei de Bases da Habitação e regule a actividade profissional de administração de condomínios, indispensável para uma maior segurança, a vários níveis, de quem vive em condomínio e para a credibilização do único sector de actividade da fileira da construção e do imobiliário, que se mantém durante toda a vida útil do edifício e que é indispensável para a boa manutenção do edificado português. Além disso, espera-se também que não se desaproveite esta oportunidade para alterar a obrigatoriedade do seguro contra o risco de incêndio dos edifícios, para o seguro multiriscos, contratado pelo condomínio, como refere a APEGAC na mesma nota enviada às redacções.