

Autor: Campanella

## Alojamento local como fenómeno turístico



Portugal conta com mais de 92 000km<sup>2</sup> de território e está localizado no sudoeste da Europa. Um país pacífico e com clima ameno é por muitos considerado um destino turístico. Somos um país de brandos costumes, com bastante tolerância à diversidade cultural fazendo de nós bons anfitriões. Dados divulgados pela Organização Mundial de Turismo, (2018) referem que o turismo tem experienciado aumentos significativos. No seu relatório anual referem “2017 foi um ano recorde para o turismo internacional. As chegadas internacionais de turistas cresceram pelo oitavo ano consecutivo, um crescimento sequencial ininterrupto registado desde a década de 1960.”. Olhando para a realidade portuguesa salienta-se o importante contributo do turismo na sua economia.

Ao analisar o documento “Estatísticas de Turismo” elaborado pelo Instituto Nacional de Estatística, (2018) retira-se a seguinte informação relativamente a Portugal:

- Aumento de 23% no saldo da rubrica de Viagens e Turismo em 2017, acima do aumento de 12,7% em 2016;
- Considerando setor do turismo (hotelaria, turismo rural e alojamento local (AL)), em julho de 2017 havia 5 840 estabelecimentos em funcionamento com capacidade de mais de 400 mil camas;
- Os principais mercados emissores são: Reino Unido (20,9%) e Alemão (13,8%) seguidos pelo Francês e Espanhol ambos com 9,9%;
- Os proveitos totais e os de aposento do setor turístico ascenderam a 3,7 mil milhões de euros e 2,7 mil milhões de euros;

- As dormidas na hotelaria aumentaram em todas as regiões de forma significativa no Centro, RA Açores e Alentejo. Os principais destinos foram Algarve, Lisboa, e RA Madeira;
- A hotelaria dispunha por 1 758 estabelecimentos e 313 mil camas;
- O turismo no espaço rural/de habitação traduziu-se em 1 419 estabelecimentos e 23,2 mil camas;
- A oferta de alojamento local foi composta por 2 663 estabelecimentos que ofereceram 66,6 mil camas.

Através deste enquadramento dos principais números sobre turismo em Portugal comprova-se o que se tem vindo a dizer sobre Portugal, isto é, ser excelente destino turístico e que o turismo contribui expressivamente para a economia do país.

Enquadrando mais no tema deste artigo, o alojamento local, salienta-se os números expressivos relativos a esta atividade. Com a capacidade instalada foi possível receber, em 2017, 3,4 milhões de hóspedes (+ 28,8%) e 8 milhões de dormidas (26,7%). As regiões com mais dormidas foram AM Lisboa, Norte e Algarve. Os principais mercados emissores, com dormidas em regime de alojamento local, são Alemanha, França e Reino Unido (INE, 2018).

Os números são relevantes, mas afinal o que é este fenómeno do alojamento local? O que contribuiu para a sua franca expansibilidade? Qual o seu contributo e como está regulado?

Em Portugal, a figura jurídica do alojamento local foi criada em 2008, pelo Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março para regular a prestação de serviços de alojamento temporário em unidades que não reuniam as condições necessárias para serem consideradas um empreendimento turístico.

Este diploma legal, cujo objetivo foi proceder a uma reforma sistemática do Regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, prevendo a possibilidade do encerramento de certos tipos de empreendimentos, tais como hotéis, pensões, albergues, estalagens, que foram extintos por este próprio diploma e outros por não reunirem as condições estabelecidas para os empreendimentos turísticos e como tal continuarem a prestar serviços de alojamento, criou um novo conceito estabelecimento de alojamento, que veio a designar por alojamento local. Assim, o art.º 3º deste diploma estatuiu que *“Consideram-se estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos”*.

A figura do alojamento local foi dividida em três tipologias: *apartamento, moradia e estabelecimento de hospedagem* (quando a unidade de alojamento principal for o dormitório e não o quarto, este pode assumir a denominação de *hostel*).

Este tipo de alojamento deveria cumprir diversos requisitos, quer relacionados com higiene e segurança da unidade, quer requisitos legais relacionado com o registo prévio da atividade.

*“A dinâmica do mercado da procura e oferta do alojamento fez surgir e proliferar um conjunto de novas realidades de alojamento que determinam, pela sua importância turística, pela confirmação de que se não tratam de um fenómeno passageiro e pela evidente relevância fiscal, uma atualização do regime aplicável ao alojamento local”* – vide preâmbulo do Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto.

Essa atualização foi efetuada pelo Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto teve por objeto sobre a perspetiva de um regime jurídico adaptado à realidade vigente e as novas necessidades, regular atividades não contempladas na legislação anterior, flexibilizar o sector, tornando-o cada vez mais fácil o acesso a esta atividade, mas introduzindo também regimes de fiscalização das unidades de alojamento.

Reconheceu-se assim, a relevância turística do alojamento local, criando pela primeira vez no ordenamento

nacional um tratamento jurídico autónomo – o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

A definição de alojamento local consta do art.º 2 n.º 1: “Consideram-se «estabelecimentos de alojamento local» aqueles que prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei”, sendo “proibida a exploração como estabelecimentos de alojamento local de estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos, nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro”.

Assim, mantiveram-se as três tipologias alojamento local (o apartamento, a moradia e os estabelecimentos de hospedagem), pese embora quanto aos apartamentos e aos estabelecimentos de hospedagem se tenha procedido, com motivações distintas, a alterações ao regime anterior.

Ao nível legislativo, estas alterações contribuíram para acentuar o crescimento do alojamento local, pois esta nova legislação é manifestamente favorável ao fenómeno.

Para além do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local – Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto – contribuiu significativamente para o desenvolvimento do alojamento local o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), em 2012. Esta diploma legal e suas alterações tinham como objetivo a atualização dos contratos de arrendamento anteriores a 1990, associados a rendas “congeladas” e antigas de valores irrisórios, muito inferiores aos valores de mercado. O processo de atualização de rendas, criou a possibilidade de redirecionar alguns imóveis para outras utilizações mais lucrativas, tais como o alojamento local. Este redirecionamento, deveu-se muito à decisão dos inquilinos em mudar de habitação, devido à subida da renda, mas também pela possibilidade de os senhorios cessarem os contratos – o que não era permitido para os contratos anteriores a 1990 – mediante o pagamento de uma indemnização.

Outra alteração importante, foi a introdução em alguns municípios de taxas penalizantes para os proprietários de edifícios devolutos. Foi criada a Taxa Municipal de Proteção Civil, aprovada em 2014, veio agravar o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). Esta taxa tem como objetivo “remunerar os serviços assegurados pelo Serviço Municipal de Proteção Civil, nos domínios da proteção civil, do combate aos incêndios e da garantia da segurança de pessoas e bens.” (CML, consultado a 02/02/2016).

Esta taxa estimulou a recuperação de edifícios degradados e a reutilização de edifícios desocupados, fenómeno favorável ao estabelecimento de unidades de alojamento local, com vista a rentabilizar os investimentos.

O regime excecional da Reabilitação Urbana, criado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, que permite a dispensa nas obras de reabilitação dos requisitos de eficiência térmica e energética, bem como do acesso de mobilidade reduzida. O que contribuiu para a proliferação das intervenções de reabilitação urbana.

Verificou-se assim que o fenómeno do alojamento local não dependeu exclusivamente de um fator, mas sim combinação de diversas medidas implementadas.

Foi recentemente alterado o RJAL – Regime Jurídico do Alojamento Local, pelo Decreto-lei 62/2018 de 22 de Agosto de 2018, o qual entra em vigor a 21 de outubro de 2018. Com esta alteração foi atribuída mais autonomia às autarquias locais, as quais irão poder definir zonas de contenção, de acordo com zona geográfica, podendo limitar o número total de imóveis afetos a atividade de alojamento local e o número total de alojamentos locais por proprietário. O processo de registo mantém-se através de uma mera comunicação prévia, no entanto as câmaras municipais podem-se opor, negando a abertura. No caso dos *hostel* localizado em imóveis em Regime de propriedade horizontal, será necessário obter autorização prévia da Assembleia de condóminos. Aos nível dos AL situados em imóveis em regime de alojamento local,

o condomínio pode fixar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um limite de 30 % do valor anual da quota respetiva, a deliberar nos termos do artigo 1424.º do Código Civil.

Estas alterações permitem igualmente reforçar e agilizar o processo de fiscalização dos imóveis.

Na perspetiva dos proprietários estes serão obrigados a terem seguro multirriscos de responsabilidade civil, livro de informações em diversas línguas e placas identificativas. Alojamentos Locais em frações autónomas, mediante o cumprimento de determinados parâmetros, uma queixa pode levar ao encerramento do estabelecimento.

Para além destes fatores de ordem legislativas, contribuíram ainda para o crescimento do alojamento local, fatores relacionados com a oferta, tais como a crise económica portuguesa, que determinou uma estagnação do mercado imobiliário, permitindo a aquisição de imóveis a baixo preço e motivando o investimento neste tipo de alojamento.

O mundo digital aproximou sociedades, reinventou organizações e facilitou transações nos diversos mercados. Saliente-se que o aparecimento de plataformas *online* de fácil divulgação da propriedade e relativamente económicas para os proprietários permite a divulgação destas formas de alojamento “num só click”. Concomitantemente, o aparecimento de companhia aéreas *low-cost* permitem a possibilidade de novos turistas chegarem a locais que tradicionalmente não chegariam, por serem destinos muitos caros, quase inacessíveis.

Desde de 2008 até à presente data o crescimento do alojamento local tem sido exponencial. Atente-se a seguinte quadro:

Ano	Número de Registos	Variação (?)
2008	1 741	–
2010	5 022	188%
2012	7 991	59%
2014	14 103	76%
2016	35 690	153%
2018	75 158	111%

Quadro 1 – Evolução de registos de alojamento local. dados retirados a 21 de setembro de 2018 e como parâmetros estabeleceu-se 31 de dezembro do ano correspondente. O ano de 2018 foi feito levantamento até à presente data.

Através desta figura é demonstrado a evolução positiva dos registos de estabelecimentos de alojamento local na última década. Desde 2008 até 2018 o número de registos aumentou 43 vezes, passando de cerca de 1700 para mais de 75 000 antes do término de 2018.

Assistimos diariamente ao surgimento de diversos imóveis neste tipo de atividade e com isto as opiniões dissonantes.

O contributo económico desta atividade é inegável. De acordo com a Associação do alojamento local em Portugal (2018), atualmente existem 33 mil famílias que dependem em parte ou na totalidade do alojamento local. Equaciona-se com esta realidade o facto de existirem outro tipo de empresas que beneficiam indiretamente com este tipo de atividade como por exemplo empresas de manutenção de imóveis, empresas na área da restauração ou mesmo empresas de serviços turísticos.

Por outro lado, a sua disseminação incessante em centros urbanos despoleta reações de desgosto de outros proprietários que coabitam no mesmo prédio.

Relativamente a quem já opera neste mercado pede-se mais ações de fiscalização e com mais rigor. Estão apreensivos relativamente ao aumento do número de imóveis e preços praticados, na medida que uma maior oferta possa influenciar a descida de preços comprometendo a viabilidade do negócio.

Até este momento procuramos de forma sucinta transcrever e exibir a evolução da realidade do alojamento local em Portugal. Sobre estes factos iremos procurar fazer um exercício de reflexão, sobre diversas perspetivas.

O alojamento local contribui para a economia. Contribui de forma direta com a cobrança de uma tarifa diária e de forma indireta através da requisição de serviços complementares e necessários para o devido funcionamento do alojamento como por exemplo serviços de construção civil, serviços de limpeza, serviços de publicidade. Podemos inferir sobre a grande possibilidade de quem usufrui de alojamento local experimentar a gastronomia local nos restaurantes.

Ao nível da própria procura, existiram diversos fatores que contribuíram para o fenómeno de crescimento do alojamento local, tais como a mudança da mentalidade do turista que procura “experiencia da vida local” e não tanto atrações turísticas, que procura soluções flexíveis de alojamento, e soluções económicas, aceitando novas formas de economia partilhada ou consumo colaborativo. O tipo de turista que utiliza um alojamento local não é o tipo de turista que recorre de um hotel, têm necessidades e perspetivas diferentes. Um turista que recorre de alojamento local é um turista que pretende um espaço para passar as suas férias e está disposto a abdicar de todos os serviços complementares que um hotel dispõe tais como piscina, pequeno-almoço, animação, limpeza, etc. Possivelmente quer beber mais da cultura do país ou cidade que visita, tentando um contacto direto com quotidiano das pessoas.

O alojamento local contribui para uma imagem positiva por parte dos *Stakeholders* relativamente ao turismo e permite a modernização e reabilitação de imóveis que outrora estavam devolutos ou degradados. Traduz-se também numa forma de combater a economia paralela. Na perspetiva de quem é detentor de mais algum imóvel que não seja seu local de habitação, permitiu rentabilizar o seu património.

O alojamento local é um fenómeno que nos próximos tempos irá estar presente de forma ativa na nossa sociedade. Os ingleses têm uma expressão muito engraçada para este tipo de situação “*deal with it*”. Esta expressão é utilizada quando se pretende que a outra parte aceite determinado assunto como um facto ou realidade. Sim alojamento local existe, sim tem prós e contras, sim é controverso dependendo do lado que estamos na balança, resta-nos saber retirar o melhor dessa situação.

**\*Artigo escrito em co-autoria com: Luís Sardinha**

## **Bibliografia**

Almeida, A. R. De. (2017). A actividade de exploração de estabelecimento de alojamento local. Revista Electrónica de Direito, Outubro 2017, nº 3. (Consultado em 21.09.2018). Disponível na Internet: <https://www.cije.up.pt/download-file/1643>.

Instituto Nacional de Estatística. (2018). Portal do Instituto Nacional de Estatística. Retrieved September 21, 2018, from [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_publicacoes&PUBLICACOESpub\\_boui=320462327&PUBLICACOESmodo=2](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOESpub_boui=320462327&PUBLICACOESmodo=2)

Organização Mundial de Turismo. (2018). Relatório Anual 2017. <https://doi.org/10.18111/9789284419807>

**Data de Publicação:** 28-09-2018