

Condomínios desvalorizam impacto das novas regras do alojamento local

As novas regras do alojamento local, em vigor há seis meses, "não trouxeram mudanças relevantes" na relação com os condomínios, afirmou hoje o diretor-geral da Loja do Condomínio (LDC), empresa que administra 6.800 condomínios em Portugal, com 170.000 proprietários.



■ A questão dos 'hostels' é um dos aspetos mais positivos da nova lei, mas, atendendo à raridade deste tipo de unidades, o seu impacto é muito pontual", avançou à Lusa o diretor-geral da LDC, Paulo Antunes, revelando que, nestes seis meses, a empresa de administração de condomínios registou "apenas dois casos de pedido de instalação deste tipo de unidades e, nos casos concretos, foi em grandes cidades".

Em causa estão as alterações legislativas ao regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, que determinam que "não pode haver lugar à instalação e exploração de 'hostels' em edifícios em propriedade horizontal nos prédios em que coexista habitação sem autorização dos condóminos para o efeito".

"As novas regras não trouxeram mudanças relevantes na relação condomínio/alojamento local, não se sentindo assim nenhuma mudança digna de destaque", declarou Paulo Antunes.

Sobre casos de oposição dos condóminos ao alojamento local, o responsável da LDC disse que não houve nenhuma decisão nesse sentido, uma vez que, "apesar do pedido dos condóminos, não estavam reunidos os requisitos para a tomada de decisão no sentido da oposição ao alojamento local".

De acordo com a atual legislação, no caso da atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, "a assembleia de condóminos, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada de atos, que perturbem a normal utilização do prédio, bem como causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, pode opor-se ao exercício da atividade".

Relativamente à possibilidade de o condomínio fixar o pagamento de uma contribuição adicional das frações de alojamento local, "com um limite de 30% do valor anual da quota respetiva", Paulo Antunes afirmou que "esta norma não tem sido aplicada, pelo simples facto de ser de aplicabilidade quase impossível".

"A primeira questão é como determinar a utilização acrescida, pois, por norma, ela não existe, dado que dificilmente teremos uma fração em alojamento local com uma taxa de ocupação de 100%. Isto aliado ao facto de tipicamente uma família em alojamento local não usar mais a fração que outra que reside no condomínio", explicou o diretor-geral da LDC, acrescentando que a aplicação de uma contribuição adicional depende da "inclusão desta norma no regulamento do condomínio, com aprovação por 2/3, sem oposição".

Neste âmbito, o responsável pela empresa de administração de condomínios destacou a responsabilidade civil solidária do proprietário e a obrigatoriedade do seguro de responsabilidade civil, considerando que tal "vem facilitar nas situações em que há danos para o condomínio por via do seu mau uso".

Em vigor desde 21 de outubro de 2018, as alterações legislativas ao regime do alojamento local determinam que as câmaras municipais e as assembleias de condóminos podem intervir na autorização do exercício da atividade, permitindo a fixação de "áreas de contenção" para "preservar a realidade social dos bairros e lugares".

As novas regras foram aprovadas na Assembleia da República, com os votos contra do PSD e do CDS-PP, em 18 de julho, e promulgadas pelo Presidente da República, Marcelo Rebelo de Sousa, em 02 de agosto, que ressaltou existirem "soluções pontuais questionáveis e de difícil conjugação de alguns preceitos legais".