



Qual *sharing economy*, trata-se sim de uma política legislativa muito questionável, indutora do crescimento descontrolado de alojamento, concorrência desleal e canibalização da oferta hoteleira.

Advogado. Professor ESHTe/ISCAD/ULHT - <http://carlosmtorres.blogspot.com/> / Carlos Torres



## Uma das prioridades da próxima legislatura: a revisão da permissiva disciplina do alojamento local

A curto prazo teremos de olhar, com redobrada atenção, o fenómeno da locação turística que, à semelhança doutras cidades mundiais, também grassa entre nós, substituindo-se a actual legislação (RJAL), de pendor laxista, por um quadro exigente que contemple todos os interesses em presença, designadamente habitantes, investidores e os próprios turistas. Permitindo através desse ajustamento normativo que um dos motores da economia continue a desenvolver-se nas melhores condições, intervindo-se eficazmente no modelo de alojamento extra hoteleiro *low cost*, que canibaliza a oferta dos empreendimentos turísticos e capta um perfil de turistas que traz pouco valor acrescentado em receitas ou empregos directos e indirectos.

Há quem entenda que esta discussão é de *outsiders*, de pessoas que não gostam do sector, que não há turistas a mais, havendo que aproveitar o momento. Penso, no entanto, que devemos atentar no *perfil de turistas* que estamos a captar, sobretudo os que ocupam as outrora habitações dos bairros históricos, gerando problemas de convivência com os habitantes, descaracterizando esses locais e induzindo níveis de congestionamento preocupantes. Se queremos uma Lisboa com turistas a fazer compras nas lojas, pernoitando nos estabelecimentos hoteleiros, alimentando-se nos restaurantes, gerando adequadas receitas e emprego ou se devemos permitir que um significativo número de edifícios licenciados para habitação sejam transformados em apartamentos, nos quais os turistas confeccionam as suas refeições, perturbam ou até afastam os habitantes, estimulam a especulação imobiliária, definham o comércio de bairro e orientam os seus consumos para características lojas *late night* que fornecem bebidas, alimentos e produtos de higiene, sacrificando progressivamente os ícones do bairro.

Como se demonstra num estudo recente sobre os principais destinos espanhóis, o efeito de arrastamento da despesa diária de um turista alojado em empreendimentos turísticos é o dobro (109,4% superior) da locação turística. Além de depender maiores somas de dinheiro, consome em áreas com maior impacto nas empresas locais. Enquanto o primeiro gasta mais em restaurantes e actividades de lazer, o da locação turística opta por supermercados onde adquire alimentos e bebidas, produtos de limpeza, confecciona as suas próprias refeições ou opta por embalagens de refeições prontas, produtos cuja produção e valor acrescentado bruto não se gera nas zonas de influência do local onde os turistas ficam alojados ou nas mais próximas. Além disso, o da locação turística permanece em média mais quatro dias, o que equivale a um acréscimo despesa pública v.g. com lixo e segurança, maiores congestionamentos nos locais turísticos. Ainda assim, para a sua despesa equivaler à do turista que ficou alojado num estabelecimento hoteleiro teria de ficar mais cinco dias no destino.

A oferta de alojamento comporta duas importantes dimensões:

1) **Quantitativa:** número máximo de turistas que podem ser acolhidos pelo des-

tino (capacidade de carga), os seus potenciais níveis de saturação, além dos custos inerentes (infraestruturas, limpeza, segurança, iluminação, equipamentos urbanos etc.);

2) **Qualitativa:** a qualidade da oferta de alojamento é um dos elementos que condiciona o perfil do turista que o destino pretende captar.

O *leitmotiv* do processo legislativo que culminou no RJAL foi, em boa medida, norteado pela preocupação de que os particulares que locavam casas a turistas, fugindo aos impostos, passassem a pagá-los. Trata-se, no entanto, de uma abordagem errónea, que não ocorreu apenas entre nós mas também noutros destinos, porquanto existiam outros aspectos – capacidade de carga, zoneamento e perfil do turista – que careciam de ponderação mas que foram subalternizados ou mesmo descurados.

Muitos desses destinos internacionais já reviram ou estão a rever quadros normativos com menos de um ano, em razão da evolução exponencial do fenómeno e das preocupações que lhe estão associadas. No entanto, no plano internacional, uma das medidas mais eficazes combater a evasão fiscal decorrente da locação turística consiste em as autoridades imporem a colaboração das plataformas digitais para obterem listagem dos que se dedicam à actividade e os períodos em que a realizam

O RJAL abriu as portas do alojamento turístico a todo o tipo de oferta, nalguns casos de pendor terceiro mundista, em flagrante contraste com o padrão de qualidade prosseguido ao longo dos anos. Passámos, em poucos anos, do endeusamento dos hotéis de cinco estrelas para o deslumbramento dos *hostels* e apartamentos comercializados através de plataformas digitais como a Airbnb. A título exemplificativo, avanço com algumas propostas para limitar os efeitos negativos da locação turística, na linha do que está a ser feito por esse mundo fora.

Como a maioria da locação turística tem *carácter profissional*, deve cumprir os requisitos de instalações e de serviço que são impostos para a categoria mínima dos estabelecimentos hoteleiros (uma estrela) ou apartamentos turísticos (três estrelas). Atenua-se, assim, a concorrência desleal – o preço da locação turística é mais competitivo porquanto o empreendedor não tem de cumprir uma série de requisitos de instalações e serviço – e dão-se maiores garantias aos consumidores.

Quando se trate de um *mero hobby*, pode permitir-se a locação turística em determinadas condições, tal como o faz Amesterdão, estabelecendo-se um limite máximo anual de utilização. Podem, a este propósito, criar-se vários limites como os que Barcelona instituiu recentemente, designadamente temporais (quatro meses por ano), capacidade (apenas duas camas), fiscais (taxa de alojamento e IVA) e pessoais (o proprietário deve residir habitualmente no imóvel e estar presente durante a estada dos turistas). ¶