

Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 2070, de 28 de março 2025

Legal & Imobiliário

MARIA DOS ANJOS GUERRA
marianjosguerra-3012p@adv.aa.pt



ALOJAMENTO LOCAL

REGULAMENTO MUNICIPAL DO PORTO PARA O CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL DO ALOJAMENTO LOCAL

«Em 2022 herdei um prédio em ruínas na freguesia de Cedofeita da cidade do Porto e, para rentabilizar o que terei que investir para reabilitar o edifício, estava a pensar explorar o imóvel como alojamento local.

Quando, em 2023, já estava a tratar do financiamento para executar as necessárias obras, parei tudo perante a suspensão de novos licenciamentos e aguardei para ver o que aconteceria no Porto.

Para iniciar as obras de que o imóvel precisa gostaria de saber como é que está a questão do alojamento local no Porto. Será que a suspensão se mantém?»

No exercício das novas competências que, com vista a preservar a realidade social das freguesias,

a Lei 62/2018 veio atribuir aos órgãos municipais, para regulamentar a instalação de novos estabelecimentos de AL (Alojamento local), em 19 de Dezembro de 2024, a Assembleia Municipal do Porto revogou a deliberação revogatória que tinha sido aprovada em 6 de Novembro de 2023 e aprovou a entrada em vigor do Regulamento Municipal Para o Crescimento Sustentável do Alojamento Local (RMPCAL) com efeitos repristinatórios à revogação ocorrida em 2023.

Atendendo a que o alojamento local não é o principal impedimento no acesso à habitação e é importante para a reabilitação do parque imobiliário bem assim como para a pequena economia das famílias e para os serviços associados, o RMPCAL, no essencial, criou áreas de crescimento sustentável, áreas de

contenção e o *numerus clausus* para a atribuição de novos registos que obedece a um rácio de pressão determinado em função do número de estabelecimentos de AL existentes e o n.º de imóveis/fracções com contador de água instalado, disponíveis para habitação permanente ou para arrendamento de longa duração em cada uma das freguesias da cidade.

Concretamente nas áreas de contenção, designadamente nas freguesias da Vitória, São Nicolau, Sé, Santo Ildefonso e Miragaia, todas no centro histórico, o rácio de pressão é superior a 15%, só poderão ser autorizados novos registos de AL nos casos expressamente previstos no RMPCAL.

As restantes freguesias, designadamente a freguesia de Cedofeita onde se localiza o imóvel do leitor e única da zona histórica com esta classificação, por terem um

rácio de pressão inferior a 15%, foram classificadas como áreas de crescimento sustentável, enquanto tal admitem novos registo de AL, mas serão objecto de monitorização dos novos registos para aferição do preenchimento do referido *numerus clausus*, cujo preenchimento total determinará, automaticamente, a classificação da área dessa freguesia como área de contenção.

Mais se informa que, para consultar os dados actualizados sobre o rácio de pressão e o *numerus clausus* de registo máximo para a instalação de novos estabelecimentos locais o leitor poderá consultar o sítio oficial do Município do Porto.



Fraude em nome do INPI para pagamentos de taxas

O Instituto Nacional da Propriedade Industrial (INPI) alerta os utilizadores do Sistema de Propriedade Industrial que se encontram atualmente em circulação pedidos fraudulentos de pagamento de taxas, em nome do Instituto.

O INPI já denunciou esta prática fraudulenta, através de queixas-crime, à Polícia Judiciária. Os utilizadores alvo destas comunicações devem proceder de igual forma.

Os factos já foram reportados ao Instituto da Propriedade Intelectual da União Europeia (EUIPO) que, no âmbito da política de combate aos pagamentos fraudulentos, colabora com a EUROPOL, a quem reporta todos estes casos.

As mensagens de correio eletrónico estão a ser enviadas, indiscriminadamente, a utilizadores do sistema da propriedade industrial que praticam atos junto do INPI. Assinadas com o nome de chefes de Departamento ou diretores deste Instituto e acompanhadas por um documento falso - identificado como cópia certificada de registo de marca - solicitam um pagamento, na ordem dos 1.400€/1.500€. “Estes valores não têm qualquer correspondência com as taxas devidas pela prática de atos no INPI”, alerta. Alerta-se para o facto de o número do pedido de registo de marca e o nome do requerente poderem corresponder aos dados do registo no INPI.

É também indicado um IBAN de origem polaca e efetuada referência ao EUIPO (Instituto de Propriedade Intelectual da União Europeia – organismo que gere a marca da União Europeia, mas que nada tem que ver com o registo nacional), ou ao Registo Europeu de Marcas TMDN. N.org, que é apenas uma plataforma de pesquisa e que não pressupõe o pagamento de qualquer taxa.

Os e-mails indicam que o não pagamento pode implicar a perda dos direitos de propriedade intelectual obtidos, “o que não é verdade”.

O INPI esclarece que “é a única entidade ao nível nacional com competência para atribuir e gerir direitos de propriedade industrial e que as notificações que envia partem de um endereço (no reply), especificamente criado para este efeito”.

Os pagamentos solicitados pelo INPI são feitos por recurso a referência multibanco, nunca sendo solicitada transferência de qualquer montante para determinada conta ou IBAN.

“Os utilizadores podem esclarecer as dúvidas ou suspeitas antes de proceder a qualquer pagamento, utilizando a Linha de atendimento telefónico ((+351) 218 818 100) ou email (servico.publico@inpi.pt) disponíveis para o efeito”, informa o INPI.

Paxlegal reforça equipa com três novas aquisições

A Paxlegal acaba de anunciar o reforço da sua equipa jurídica, com a integração de Maria do Carmo Pereira Coutinho, Murillo Costa Sanches e Mariana Andrés. A Sociedade liderada por António Patrício e Bárbara Pestana vê assim reforçadas as suas áreas de Direito Laboral, Direito Imobiliário e Direito Societário.

Segundo Bárbara Pestana, sócia fundadora da Paxlegal: “Nos últimos meses, temos assistido a um crescimento significativo da nossa atividade, o que nos levou a reforçar a equipa em áreas estratégicas”. Destaca ainda: “É com grande entusiasmo que recebemos a Maria do Carmo, o Murillo e a Mariana, que aceitaram o desafio que lhes lançámos. Desde o primeiro momento, percebemos que partilham os nossos valores e se identificam plenamente com a nossa cultura.” E conclui: “Estamos confiantes de que as suas integrações serão uma mais-valia para a Sociedade e, acima de tudo, para os nossos clientes”.

Maria do Carmo Pereira Coutinho transita da VdA e integra a Sociedade na qualidade de Associada. A sua atividade irá centrar-se na área do Direito Laboral e Business Development. É licenciada em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa.



Murillo Costa Sanches, Maria do Carmo Pereira Coutinho (em pé) e Mariana Andrés são as apostas da Paxlegal para reforço das áreas de Laboral, Imobiliário e Societário.

Ao longo da sua carreira, Murillo Costa Sanches tem vindo a exercer a sua atividade profissional nos ramos do Direito Civil e Comercial, com especial incidência na área do Direito Imobiliário e Societário. Transita da LEGAL|SQUARE onde era responsável pelo Departamento de Direito Imobiliário. Na Paxlegal, focará a sua prática na área do Direito Imobiliário e Societário. É licenciado em Direi-

to pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra e frequenta atualmente, nessa mesma instituição de ensino superior, o mestrado em Ciências Jurídico-Civilísticas.

Mariana Andrés é licenciada em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. Integra a Sociedade como Paralegal. No âmbito das suas funções, prestará suporte à equipa de advogados nas mais diversas áreas.