

As regras aplicáveis ao Alojamento Local

A Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que entrou em vigor a 22 de outubro de 2018, com moratória de dois anos para aplicação de algumas normas a alojamentos locais previamente existentes veio alterar as regras aplicáveis aos alojamentos locais. Estas dão mais poder às autarquias e condomínios, procuram manter a qualidade de vida dos moradores que partilham edifícios com alojamentos locais e evitar o seu predomínio em certas zonas das cidades, preservando a habitação e a realidade social desses locais.

Em primeiro lugar, ampliou-se o conceito de estabelecimento de alojamento local, considerando-se estabelecimentos de alojamento local todos aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mas não só - ao contrário do que estava previsto na redação anterior - mediante remuneração.

Neste sentido, inclui-se nas modalidades de alojamento local, a modalidade de “quartos”, como a “*exploração de alojamento local feita na residência do locador, que corresponde ao seu domicílio fiscal*”, até um máximo de três quartos. Ainda, presume-se a existência de um “hostel” quando o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto.

A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, excetuando as modalidades já referidas de “quartos” e “hostel”, fixa-se em nove quartos e trinta utentes. Todavia, a capacidade máxima é determinada pela multiplicação do número de quartos por dois, acrescida da possibilidade de acolhimento de mais dois utentes na sala no caso das modalidades de “apartamentos” e “moradias”. E mais, em todas as modalidades, exceto “hostels”, caso a unidade tenha condições de habitabilidade adequadas, poderá comportar, no máximo, duas camas suplementares para crianças até aos 12 anos.

Como já referido, foram reforçados os poderes dos condomínios onde os estabelecimentos de alojamento local estejam instalados, de modo a proteger a qualidade de vida dos condóminos, por se considerar que um alojamento local causará sempre mais perturbações. Assim, o condomínio pode deliberar fixar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um limite máximo de 30% do valor anual da quota respetiva. Também se estabelece que o titular do alojamento local é responsável pelas despesas com obras, necessárias para o cumprimento dos requisitos de segurança, que sejam realizadas nas partes comuns para adaptar ou licenciar o locado para esse fim.

Ainda, cabe dentro dos poderes da assembleia de condóminos efetuar o pedido de encerramento do alojamento local à autarquia, por deliberação, de mais de metade da permissão do edifício, fundamentada na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio e em atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, sendo certo que a decisão final sobre o pedido de cancelamento será sempre do Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores.

RIGOR E PROFISSIONALISMO,
 NA PROCURA DAS MELHORES
 SOLUÇÕES.

PORTO

Av. dos
 Combatentes da
 Grande Guerra, 154
 4200-185
 Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Av. dos
Combatentes da
Grande Guerra, 154
4200-185
Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
Rua de Campolide,
31, 1º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
Rua Tabatinguera,
140, 17º - Centro
01020-901 São
Paulo - SP - Brasil

Se a decisão for de cancelamento, a cessação de exploração implica a impossibilidade do imóvel ser explorado como alojamento local, independentemente da respetiva entidade, por um período fixado na decisão, num máximo de um ano. Ainda, ao contrário do que acontece nas restantes modalidades de estabelecimento de alojamento local, no caso dos “hostels”, a assembleia dos condóminos terá mesmo o poder de, em deliberação, autorizar ou não a instalação de “hostels” no edifício em propriedade horizontal, sendo que a ata da assembleia de condóminos autorizando a instalação deve obrigatoriamente constar da comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal.

Mais, são também reforçados os poderes das autarquias locais. Ora, enquanto antes bastava uma mera comunicação prévia para o registo de estabelecimento de alojamento local, exige-se agora que seja dirigida ao Presidente da Câmara Municipal uma comunicação prévia com prazo, obrigatória e condição necessária para a exploração de alojamento local. A legalização do estabelecimento de alojamento local parte da omissão, pois se no prazo de 10 dias, ou 20 dias no caso de “hostels”, contados da apresentação da comunicação prévia com prazo, não houver oposição por parte do Presidente da Câmara Municipal, o registo é automaticamente remetido ao Turismo de Portugal, I.P. O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores ou dirigentes, pode opor-se ao registo com os fundamentos previstos, como a incorreta instrução da comunicação prévia com prazo, vigência do prazo resultante de cancelamento de registo ou violação das restrições à instalação decididas pelo município.

Ainda, enquanto antes competia apenas à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica fiscalizar o cumprimento do disposto no regime legal, instruir os respetivos processos e aplicar as coimas e sanções acessórias, atualmente também a Câmara Municipal detém competência para, nomeadamente, determinar a interdição temporária da exploração dos estabelecimentos de alojamento local e para aplicar as coimas aos proprietários de estabelecimento de alojamento local que operem na ilegalidade.

Por último, uma grande inovação que trouxe a Lei nº62/2018, de 22 de agosto, foi a possibilidade da Câmara Municipal limitar o número de alojamentos locais nas designadas “áreas de contenção”. Assim, com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, a câmara municipal territorialmente competente, pode aprovar, por regulamento e com deliberação fundamentada, a existência de “áreas de contenção”, impondo limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, sendo tais áreas reavaliadas de dois em dois anos. Por conseguinte, a instalação de alojamento local em “áreas de contenção” carece de autorização expressa da Câmara Municipal e o mesmo proprietário apenas pode explorar até sete estabelecimentos de alojamento local na mesma “área de contenção”. Esta limitação é válida apenas para novos registos, mas existe um regime transitório. Ora, para evitar que, depois da entrada em vigor da Lei nº62/2018, de 22 de agosto, muitos proprietários avançassem com registos em zonas onde se prevê que possam vir a



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Av. dos
 Combatentes da
 Grande Guerra, 154
 4200-185
 Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil

a ser impostos limites, a referida lei prevê, desde logo, que os municípios possam suspender, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas. Atente-se, por fim, que o registo de estabelecimento de alojamento local localizado numa destas “áreas de contenção” será pessoal e intransmissível, e, portanto, o título de abertura ao público caduca em caso de transmissão da titularidade do registo, cessação de exploração, arrendamento ou outra forma de alteração da titularidade da exploração e em caso de transmissão de capital social da pessoa coletiva titular do registo, acumulada ou não, em percentagem superior a 50%. Só assim não o será em caso de transmissão por sucessão.

O registo de estabelecimento de alojamento local, como dito anteriormente, passa a ser feito através de comunicação prévia com prazo, a que o Presidente da Câmara Municipal se pode opor, em substituição da mera comunicação prévia.

Por fim, é obrigatório que todos os estabelecimentos de alojamento local tenham um livro de informações, uma placa identificativa e seguro multirrisco. O livro de informações deve ser disponibilizado em português, inglês e mais duas línguas estrangeiras, deve conter as regras de funcionamento do estabelecimento - regras sobre a recolha e seleção de resíduos urbanos, funcionamento dos eletrodomésticos, ruído e cuidados a ter para evitar perturbações que causem incómodo e afetem a tranquilidade e descanso da vizinhança -, o regulamento com as práticas e regras do condomínio para a utilização das partes comuns, caso esteja inserido num edifício em propriedade horizontal e o contacto telefónico do responsável pela exploração do estabelecimento. É, também, obrigatória a afixação de uma placa identificativa junto à entrada principal nos “hostels” e junto à entrada do estabelecimento, nos demais casos. Finalmente, em relação à solidariedade e seguro de responsabilidade civil, o titular da exploração de alojamento local é solidariamente responsável com os hóspedes, relativamente aos danos provocados por estes, e que deve celebrar e manter válido um seguro multirrisco de responsabilidade civil, sob pena de cancelamento do registo do alojamento local.

A Lei nº62/2018, de 22 de agosto entrou em vigor no passado dia 22 de outubro, aplicando-se de imediato as alterações relativas a condições de acesso à atividade e requisitos de instalação a estabelecimentos de alojamento local que se instalem após a sua entrada em vigor, mantendo-se válidos os anteriores registos. Contudo, é a própria Lei que estabelece um regime transitório e, para além da suspensão, por um prazo máximo de 1 ano, de autorização de novos registos em áreas que se espere virem a ser “áreas de contenção”, no caso dos estabelecimentos de alojamento local já existentes, é-lhes concedido um período de 2 anos (até 22 de outubro de 2020) para se conformarem com certos requisitos do diploma legal, relativos aos requisitos de segurança, à obrigatoriedade de ter um seguro multirrisco e placa identificativa e, ainda, em relação à possibilidade de uma contribuição adicional para o condomínio.

Concluindo, estas alterações ao regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local visam controlar o seu rápido e contínuo crescimento em zonas, hoje, amplamente turísticas, evitando que se perca a realidade social de bairros caraterísticos e as suas condições de habitabilidade.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Av. dos
Combatentes da
Grande Guerra, 154
4200-185
Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
Rua de Campolide,
31, 1º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
Rua Tabatinguera,
140, 17º - Centro
01020-901 São
Paulo - SP - Brasil

O presente Artigo destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo deste Artigo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.