



NOVAS REGRAS DO ALOJAMENTO LOCAL

A Lei nº 62/2018, de 22 de agosto, que altera o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, procedendo à segunda alteração ao Decreto Lei nº 128/2014, de 29 de agosto, entrou em vigor no passado dia 22 de outubro de 2018, produzindo efeitos para os futuros estabelecimentos de alojamento local. Quanto aos já existentes, mantêm-se válidos os anteriores registos, embora exista uma moratória de dois anos para a aplicação de algumas alterações. As novas regras, que 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, alarga-se o conceito de alojamento local. Com a nova Lei, estabelecimentos de alojamento local são todos aqueles que prestem serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mas não só, mediante remuneração, incluindo-se nas modalidades de estabelecimento de alojamento local, a modalidade de “quartos”, que sejam integrados no domicílio fiscal do locador.

Em segundo lugar, aumentam-se os poderes dos condomínios onde os

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

MEMBRO ASSOCIADO DA
 ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE
 ADVOGADOS (AEA)

RIGOR E PROFISSIONALISMO,
 NA PROCURA DAS MELHORES
 SOLUÇÕES.

A presente Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. 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 desta Newsletter 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.

As novas regras procuram manter a qualidade de vida dos moradores que partilham edifícios com alojamentos locais

estabelecimentos de alojamento local estejam instalados, de modo a proteger a qualidade de vida dos restantes condóminos. Assim, além do titular do alojamento local ser responsável pelas despesas com obras, necessárias para o cumprimento dos requisitos de segurança, que sejam realizadas nas partes comuns do edifício, também pode, caso a assembleia de condóminos assim o delibere, ser sujeito ao pagamento de uma contribuição adicional, até 30% do valor da quota anual, correspondente à utilização acrescida das partes comuns. Do mesmo modo, cabe dentro dos poderes da assembleia de condóminos, por deliberação fundamentada de mais de metade da permissão, efetuar o pedido de

Passam a existir “áreas de contenção”, definidas por cada Câmara Municipal, onde se impõem limites relativos ao número de estabelecimentos

encerramento do estabelecimento de alojamento local à Câmara Municipal. Já no caso dos “hostels” a assembleia de condóminos terá mesmo que autorizar (ou não) a sua instalação no edifício em propriedade horizontal.

São, também, reforçados os poderes de atuação e fiscalização das autarquias locais. Sendo assim, a Câmara Municipal torna-se competente para, a par da A.S.A.E., fiscalizar o cumprimento do

regime legal e, consequentemente, aplicar coimas e sanções acessórias aos proprietários de alojamento local a operar na ilegalidade. Ainda, pode o Presidente da Câmara Municipal opor-se à comunicação prévia com prazo obrigatória para o registo de estabelecimento de alojamento local, que veio substituir a mera comunicação prévia do anterior regime. Mais, diminui-se consideravelmente o prazo de 60



dias para comunicar a cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local para apenas 10 dias. Neste mesmo sentido, passam a existir “áreas de contenção”, definidas por cada Câmara Municipal, onde se impõem limites relativos ao número de estabelecimentos de Alojamento Local, sendo que cada proprietário pode explorar um máximo de sete estabelecimentos nessas mesmas áreas e as respetivas licenças são pessoais e intransmissíveis.

Por fim, introduz-se a obrigatoriedade do alojamento local ter uma placa identificativa junto à entrada do estabelecimento, um seguro multirriscos válido, e um livro de informações.

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

**RIGOR E PROFISSIONALISMO,
 NA PROCURA DAS MELHORES
 SOLUÇÕES.**

MEMBRO ASSOCIADO DA
 ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE
 ADVOGADOS (AEA)

www.nfs-advogados.com

geral@nfs-advogados.com