

AL

ALOJAMENTO LOCAL ALTERAÇÕES AO REGIME

Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto

Foi publicada hoje, no Diário da República, a Lei n.º 62/2018 que altera o regime da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, procedendo à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Este diploma, que entrará em vigor decorridos 60 dias da sua publicação, vem introduzir significativas alterações à actividade de alojamento local (de ora em diante abreviadamente designada AL), conforme veremos de seguida.

Diploma entra em vigor no próximo dia 22 de Outubro

NOVAS REGRAS RELATIVAS AO AL EXPLORADO EM PRÉDIOS CONSTITUÍDOS EM PROPRIEDADE HORIZONTAL:

Autorização prévia dos condóminos para exploração de "hostels"

A exploração de AL na modalidade de "hostel" em edifícios em propriedade horizontal onde coexista habitação, carece de autorização prévia dos condóminos, devendo a respectiva acta da

Autorização prévia dos condóminos para instalação de novo "hostel" passa a ser obrigatória

deliberação da Assembleia de Condóminos instruir o procedimento de comunicação prévia.

A violação desta regra pode consubstanciar uma contraordenação susceptível de aplicação de uma coima que poderá ir de € 125,00 a € 3.250,00, no caso de pessoa singular, e de € 1.250,00 a € 32.500,00, no caso de pessoa colectiva.

Oposição ao exercício da atividade de AL pelos condóminos

Pese embora se preveja que a condição prevista na alínea anterior apenas se aplicará aos estabelecimentos de AL que se instalem após a entrada em vigor deste diploma, o certo é que os condóminos poderão opor-se à exploração de AL – e esta oposição está prevista para todas as modalidades de AL - já existente em prédio em propriedade horizontal.

Aprovação de mais de metade da permissão do edifício pode fundamentar cancelamento de AL

Esta decisão depende da aprovação de mais de metade da permissão do edifício e deve fundamentar-se em:

- i) Prática reiterada e comprovada de actos que perturbem a normal utilização do prédio;
- ii) Actos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos.

A decisão deve ser comunicada ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, o qual decidirá sobre o pedido de cancelamento do exercício da actividade de AL apresentado pelos condóminos.

É de um ano o prazo máximo de cessação de exploração do AL no imóvel em questão, independentemente da entidade que o explore.

Contribuição adicional para as partes comuns do prédio até 30% do valor anual da quota

Condóminos podem fixar contribuição adicional para despesas com partes comuns

O novo diploma prevê a possibilidade de o condomínio fixar uma contribuição adicional até mais 30% do valor anual da quota respetiva para fazer face às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns do prédio.

Para que isso aconteça é necessário que a possibilidade desse agravamento esteja prevista no regulamento interno do condomínio com especificação dos respetivos critérios.

Obras em partes comuns

Este diploma vem esclarecer que as despesas com obras realizadas nas partes comuns para adaptar ou licenciar o locado para fins de exploração de AL são da responsabilidade do titular do AL.

NOVAS COMPETÊNCIAS DAS CÂMARAS MUNICIPAIS

Áreas de contenção a definir pelas Câmaras Municipais | Quotas para instalação de AL

Câmaras Municipais
podem definir áreas
de contenção e limites
à instalação de AL

No sentido *de preservar a realidade social dos bairros e lugares*, o novo diploma confere às Câmaras Municipais competências para fixar quotas de AL tendo em conta os *limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para a habitação* – denominadas «áreas de contenção». Estas áreas a definir por freguesia, no todo ou em parte, devem ser reavaliadas a cada dois anos.

A existência de áreas de contenção e respetivos limites à instalação de novo AL são aprovadas *por regulamento e com deliberação fundamentada* do município, a quem compete a definição dos respetivos critérios e limites.

Carece de autorização expressa da Câmara Municipal a instalação de novos estabelecimentos de AL em áreas de contenção, a qual, em caso de deferimento, promoverá o respetivo registo.

Mediante deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, **podem os municípios suspender a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, pelo período máximo de 1 ano e até a aprovação do referido regulamento municipal.**

Oposição à comunicação prévia

Recebida a comunicação prévia de registo de exploração de estabelecimento de AL, a Câmara Municipal territorialmente competente pode opor-se à referida comunicação com fundamento em:

Fundamentos de
oposição à
comunicação prévia

- i) Incorreta instrução da comunicação prévia;
- ii) Vigência do prazo resultante de cancelamento do registo promovido pelos condóminos (vide ponto 3. b) *supra*);
- iii) Violação das restrições à instalação decididas pelo município (áreas de contenção) ou falta de autorização de utilização adequada do edifício.

A oposição obsta à atribuição do número de registo.

Nos *hostels* é de 20 dias o prazo desta entidade para a oposição à comunicação, sendo de 10 dias nas restantes modalidades.

Definição dos fundamentos de cancelamento do registo de estabelecimento

Fundamentos de
cancelamento do
registo

Mediante audiência prévia do interessado, o Presidente da Câmara Municipal competente pode determinar o cancelamento do registo do respectivo estabelecimento nos seguintes casos:

- Desconformidade entre a informação ou documento constante do registo;
- Instalação de novo AL em violação das áreas de contenção;
- Violação das disposições respeitantes, designadamente, à capacidade dos estabelecimentos, requisitos de segurança, seguro de responsabilidade civil, identificação e publicidade do AL.

Intransmissibilidade dos registos relativos a moradias e apartamentos

O número de registo dos estabelecimentos de AL localizados em áreas de contenção, nos termos definidos pelas Câmaras Municipais, é pessoal e intransmissível, independentemente de estar em nome de pessoa singular ou coletiva.

Com exceção da sucessão por morte, o título de abertura ao público caduca em caso de transmissão da titularidade do registo, cessação da exploração, arrendamento ou outra forma de alteração da titularidade da exploração, tratando-se de pessoa singular, ou de transmissão de mais de 50% do capital social da empresa que detiver o registo, tratando-se de pessoa coletiva.

CRIAÇÃO DE UMA NOVA MODALIDADE DE AL: QUARTOS NA RESIDÊNCIA DO LOCADOR

À moradia, ao apartamento e aos estabelecimentos de hospedagem acrescentou-se uma quarta modalidade, os «quartos», figura que foi agora criada para regular as situações de exploração dos «quartos» na própria residência onde o locador tenha o seu domicílio fiscal.

Esta modalidade tem como limite as três unidades, isto é, três quartos.

LIMITES À ACTIVIDADE

Proprietários limitados a 7 estabelecimentos de AL

Nas áreas de contenção, cada proprietário apenas poderá explorar um máximo de 7 estabelecimentos de AL, sob pena de incorrer numa contraordenação susceptível de aplicação de uma coima de valor mínimo de € 125,00 a € 3.250,00, no caso de pessoa singular, e de € 1.250,00 a € 32.500,00, no caso de pessoa colectiva.

Proprietários só podem ter 7 estabelecimentos de AL nas áreas de contenção

Fora destas áreas não haverá qualquer limite por proprietário.

Capacidade dos estabelecimentos

Com excepção da modalidade de «quartos» e «hostels», é de 9 quartos e de 30 utentes a capacidade máxima dos estabelecimentos de AL.

Em qualquer modalidade, a capacidade máxima é determinada pela multiplicação do número de quartos por 2, acrescida da possibilidade de acolhimento de mais 2 utentes na sala nas modalidades de «moradia» e «apartamento», podendo ainda comportar qualquer modalidade, mais duas camas suplementares para crianças até aos 12 anos.

NOVOS DEVERES E OBRIGAÇÕES DO TITULAR DE EXPLORAÇÃO DE AL

De acordo com o novo diploma são deveres e obrigações do titular de exploração:

Proprietários de AL com novos deveres e obrigações

- a) Indicar, aquando da comunicação prévia de registo, da modalidade de estabelecimento em que se vai desenvolver o AL.
- b) Comunicar o cancelamento do registo e ou a interdição temporária da exploração às plataformas eletrónicas no prazo de 10 dias.
- c) Dispor de um **livro de informações** sobre o funcionamento do estabelecimento, nomeadamente sobre recolha e seleção de resíduos urbanos, funcionamento dos eletrodomésticos, cuidados a ter para evitar perturbações que causem incómodo e afetem o descanso da vizinhança, contendo ainda o contacto do responsável do AL. Este livro deverá integrar, ainda, sendo aplicável, as regras e práticas do condomínio que sejam relevantes para o alojamento e para a utilização das partes comuns.

O livro deve ser disponibilizado português, inglês e, pelo menos, mais duas línguas estrangeiras.
- d) Publicitar devidamente no estabelecimento as normas de funcionamento e as regras de ruído aplicáveis.
- e) Afixar na porta da entrada placas identificativas nos termos legalmente definidos para todas as modalidades, com exceção das «moradias» para as quais não se impõe a referida identificação.
- f) Dispor de um **seguro válido multirrisco de responsabilidade civil** que o proteja dos seus ativos e reclamações e que cubra riscos de incêndio e eventuais danos patrimoniais e não patrimoniais causados quer a hóspedes, quer a terceiros. Em caso de AL em prédio constituído em propriedade horizontal, o seguro deverá igualmente cobrir

eventuais danos provocados por hóspedes ou seus convidados nas partes respetivas partes comuns, na medida em que o titular da exploração é solidário com os hóspedes relativamente aos danos aí provocados.

A falta de seguro válido constitui fundamento para cancelamento do registo.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

As alterações introduzidas por este diploma relativas a condições de acesso à atividade e requisitos de instalação **apenas são aplicáveis aos estabelecimentos de AL que se instalem após a sua entrada em vigor.**

Excetuam-se da referida regra, designadamente, as regras respeitantes a segurança, seguro multirrisco de responsabilidade civil, afixação de placas identificativas e pagamento de contribuição adicional ao condomínio, **cuja conformação legal deverá ser assegurada pelos estabelecimentos de AL no prazo máximo de 2 anos a contar da entrada em vigor do diploma.**

O presente resumo da Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto, não dispensa a consulta do texto integral do diploma, não constituindo o mesmo aconselhamento jurídico.



Isabel Tenreiro Martins



Teresa P. Conceição