

# Alojamento Local



## NESTA NEWSLETTER

A Lei 62/2018, de 22 de agosto, que introduziu inúmeras alterações ao Regime de Autorização e Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, entrou em vigor no passado domingo, dia 21.

Saiba o que muda com a nova lei de outubro de 2018.



DIANA DE ALMEIDA FERREIRA  
ASSOCIADA

## Conceitos e modalidades

A Lei 62/2018, de 22 de Agosto, veio, desde logo, alargar a definição de Estabelecimento de Alojamento Local, que passa a abarcar os serviços de alojamento temporário, agora não exclusivamente afectos ao sector do turismo. Surge, neste âmbito, uma nova modalidade de Alojamento Local - “Quartos” -, cuja exploração é feita no domicílio fiscal do Locador, com um máximo de três unidades. Por outro lado, restringiu-se a definição de “Estabelecimento de Hospedagem”, cujas unidades de alojamento, constituídas por quartos, passam a ter de ser integradas numa fração autónoma de edifício, num prédio urbano suscetível de utilização independente. Já o “Hostel” passa a ser definido com uma unidade de alojamento predominantemente constituída por dormitórios, e passa a exigir-se a autorização do condomínio, sempre que aplicável, para a instalação dos mesmos. Finalmente, a existência de uma recepção deixa de ser requisito para a presunção da existência de exploração e intermediação de alojamento local, bastando para o efeito que seja publicitado, disponibilizado ou intermediado como alojamento temporário; ou que, mobilado e equipado, sejam oferecidos ao público, para além de dormida, serviços complementares, como limpeza, por períodos inferiores a 30 dias.

# Registo de estabelecimentos

As alterações relativas às condições de acesso à atividade e requisitos de instalação apenas são aplicáveis aos estabelecimentos posteriores à entrada em vigor da Lei 62/2018, de 22 de Agosto, mantendo-se válidos os registos anteriores. A mera comunicação prévia, exigível até aqui, foi substituída pela comunicação prévia com prazo. Ora esta nova comunicação que se impõe, mais exigente que a anterior, é dirigida ao Presidente da Câmara Municipal competente, comporta a possibilidade de oposição, e está previsto o prazo de 10 dias (20 dias no caso dos Hostels) para a atribuição do registo. No prazo indicado, as Câmaras Municipais poderão opor-se ao registo se o pedido estiver deficientemente formulado; se o alojamento violar as áreas de contenção; ou se faltar a autorização adequada do edifício. Poderá também ser cancelado o registo, por iniciativa do Presidente da Câmara Municipal, e sempre após audiência do proprietário do estabelecimento, se se verificarem os requisitos que titulam uma eventual oposição ao registo, e supra indicados, bem como se os condóminos se opuserem ao estabelecimento de Alojamento Local. Os registos tornaram-se pessoais e intransmissíveis, salvo no caso de sucessão e caducam caso haja transmissão de participação social superior a 50% relativa à sociedade que detém o alojamento.



## Condomínio

Os condomínios ficam com um lugar de destaque nesta sede, sendo que um dos documentos necessários à comunicação prévia com prazo, no casos dos Hostels, é precisamente a ata da assembleia de condóminos a autorizar a respetiva instalação do estabelecimento.

Sintomático da importância que desempenha o condomínio é, também, a obrigatoriedade de afixação no estabelecimento do regulamento com as práticas e regras do condomínio. Ainda, o condomínio pode agora deliberar uma contribuição adicional correspondente às despesas de utilização acrescida das partes comuns, com o limite de 30%, aprovada, sem oposição, por uma maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

Pode também o condomínio opor-se à instalação do estabelecimento de Alojamento Local, o que será tido em consideração pelo presidente da Câmara Municipal, nos moldes acima melhor explanados, em sede de cancelamento do registo do estabelecimento.

## Seguro obrigatório

Outra das novidades do diploma aqui em causa contende com a obrigatoriedade de subscrição de um seguro multirriscos, uma vez que o titular da exploração do alojamento é solidariamente responsável com os hóspedes pelos danos provocados por estes no edifício em que se encontra instalada a unidade.

Para os estabelecimentos de Alojamento Local instalados em data anterior a 21 de outubro de 2018, é concedido o prazo de 2 anos para subscrever o seguro de responsabilidade civil.

# Livros de informações e reclamações

Para além do Livro de Reclamações, torna-se agora obrigatório o Livro de Informações, a disponibilizar em português, em inglês e em, pelo menos, mais duas línguas estrangeiras, e impõe-se a obrigatoriedade de disponibilização do contacto do responsável pela exploração do estabelecimento, bem como a publicitação das normas de funcionamento do mesmo e regras de ruído aplicáveis.

## Fiscalização

À competência da ASAE para a fiscalização deste tipo de estabelecimentos, soma-se agora a competência do Presidente da Câmara Municipal respetiva.

Para além da tutela que incube a esta última entidade em sede de licenciamento, acrescem competências no âmbito do cancelamento e suspensão de registos.

Prevê-se, ainda, um relatório anual de avaliação do impacto do Alojamento Local, cujos resultados influenciarão certamente eventuais e futuras intervenções legislativas.

## Áreas de contenção

De salientar, ainda e finalmente, a implementação de áreas de contenção por freguesia, o que surge com o assumido objetivo de preservação da realidade social dos bairros e lugares.

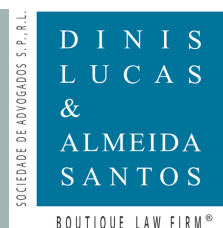
Nas áreas de contenção, a delimitar através de Regulamento aprovado pela Câmara Municipal, é restringido o número de estabelecimentos de alojamento local, que pode ter limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação.

Até à entrada em vigor do regulamento ora previsto, pode a Câmara Municipal suspender a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas.

Fica a indicação de que se fixou o número máximo de sete estabelecimentos de Alojamento Local por proprietário nas áreas de contenção ainda a definir. Quem, e ao abrigo da legislação anterior, explore este número, ou superior, de estabelecimentos de Alojamento Local, não será permitida a exploração de novos estabelecimentos.



ESTA NEWSLETTER É MERAMENTE INFORMATIVA.  
PARA ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS CONTACTE  
DIANA DE ALMEIDA FERREIRA  
(DIANA.FERREIRA@DLAS.PT)



### SÓCIOS

JOSÉ DINIS LUCAS  
MARGARIDA ALMEIDA SANTOS

### ASSOCIADOS

MÁRIO DINIS LUCAS  
ALEXANDRE FRANCO BRUNO  
CRISTIANA SOBREIRO  
RITA MORGADO  
SANDRA DE BRITO TAVARES  
PATRÍCIA DE ALMEIDA PINHEIRO  
RITA DINIS LUCAS  
DIANA DE ALMEIDA FERREIRA