

NOVIDADES NO ALOJAMENTO LOCAL

No dia 22 de agosto de 2018, foi publicada a Lei n.º 62/2018, que altera o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de **ALOJAMENTO LOCAL ("AL")**, procedendo à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Enunciamos, de seguida, algumas das principais alterações ao funcionamento de estabelecimentos que operem em regime de AL, ou que iniciem atividade neste regime:

- Os municípios podem estabelecer limites à instalação de novos estabelecimentos em áreas onde se perfila maior sobrecarga de estabelecimentos de alojamento local face ao número de unidades para habitação ("Áreas de Contenção"). A aprovação destas **QUOTAS** tem de ser feita "*por regulamento e com deliberação fundamentada*" por parte da autarquia. Para garantir a eficácia desse regulamento os municípios podem suspender, pelo prazo máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas delimitadas e até à aprovação do referido regulamento.
- Nas "Áreas de contenção" a criar pelos municípios, para além dos limites que vierem a ser impostos, cada proprietário não pode ter mais de sete estabelecimentos de AL, sendo que nestas áreas as Licenças de AL são pessoais e intransmissíveis;
- Caso o estabelecimento de AL se situe em prédios submetidos ao regime de propriedade horizontal, os condomínios podem, em determinadas circunstâncias, opor-se à sua existência. Será, contudo, preciso que a decisão seja votada por "*mais de metade da permissão do edifício*", sendo que a última palavra fica sempre a cargo do presidente da câmara municipal, que tem de analisar e decidir sobre o mérito da reclamação;
- Surge uma nova modalidade de estabelecimento de AL – **QUARTOS** – quando feita na residência do locador, sendo a unidade de alojamento o quarto e até ao máximo de três unidades;

Áreas de Contenção

Oposição pelo Condomínio

- Os condomínios poderão aprovar o “*pagamento de uma **CONTRIBUIÇÃO ADICIONAL** correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um limite de 30% do valor anual da quota respetiva*”, devendo existir um regulamento interno que preveja este agravamento, especificando os critérios;
- Quem quiser instalar um hostel num prédio em propriedade horizontal tem de obter uma autorização através de ata de reunião de do condomínio para o efeito;
- O presidente da câmara municipal territorialmente competente pode opor-se à comunicação prévia (que de mera comunicação prévia passou a **COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO**), no prazo de 10 dias contados da sua apresentação ou num prazo de 20 dias no caso dos hostels. A **OPOSIÇÃO** poderá ter como fundamento a incorreta instrução da comunicação prévia; a vigência de prazo de cancelamento de registo, a violação zonas de contenção ou falta de autorização de utilização.
- Quem detenha ou explore um estabelecimento de AL em edifícios em propriedade horizontal tem de celebrar e manter válido um **SEGURO MULTIRRISCOS** obrigatório (de responsabilidade civil) para fazer face a eventuais danos decorrente da atividade de prestação de serviços de alojamento, sendo que a falta de existência do seguro “*é fundamento de cancelamento do registo*”. O titular da exploração de estabelecimento de AL é solidariamente responsável pelos danos provocados pelos hóspedes.

Contribuição Adicional

Seguro Multirriscos

*As alterações introduzidas no presente diploma relativas a condições de acesso à atividade e requisitos de instalação apenas são aplicáveis para os estabelecimentos de alojamento local que se instalem após a entrada em vigor da presente lei, sendo concedido um prazo de **dois anos** aos estabelecimentos de alojamento local já existentes para se conformarem com os restantes requisitos do diploma, nomeadamente requisitos de segurança, seguro multirriscos, placa identificativa e contribuições para o condomínio.*

A Lei em apreciação entrará em vigor a **21 de outubro de 2018**.