

ALOJAMENTO LOCAL

17 respostas a dúvidas sobre as novas regras do Alojamento Local



Lucília Tiago

22.10.2018 / 12:17

As novas regras do alojamento já estão em vigor obrigando quem já está e quem quer entrar nesta atividade a ter em conta as alterações.

O número de novos registos de alojamento local não tem parado de crescer mas há novas regras a ter em conta. Fique a par das mudanças e do que vai passar a ter de observar à luz [da lei que agora entrou em vigor](#).

1- A partir de agora o número de unidades de alojamento local que um proprietário pode deter vai ser limitado?

Sim. É vedada a exploração, pelo mesmo proprietário ou titular de exploração, de mais de 9 estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento, por edifício, se aquele número de estabelecimentos for superior a 75 % do número de frações existentes no edifício. Existem, também, determinadas áreas, designadas “áreas de contenção”, que são definidas por cada câmara municipal e nas quais o proprietário apenas pode explorar um máximo de 7 estabelecimentos de alojamento local, sendo as licenças correspondentes pessoais e intransmissíveis.

2- E quem já tinha mais de 7 propriedades de alojamento local antes da entrada em vigor da nova lei, tem de pagar multa ou de

encerrar alguma unidade?

Não. Considerando que a lei apenas vincula para o futuro, nada prevendo quanto a proprietários, dentro destas áreas, com mais de 7 propriedades, nada impede que estes mantenham as propriedades afetas a alojamento local. Contudo, não poderão abrir novas unidades.

3- Pode haver unidades de alojamento local dentro de condomínios?

Sim, isso é possível porque a lei não impede que se possam abrir alojamentos locais em apartamentos integrados em condomínios. No entanto, os condóminos passam a ter um maior controlo. No caso de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de “hostel” em edifícios em propriedade horizontal em que coexista habitação, a sua instalação e exploração passa a depender da prévia autorização dos condóminos.

4- E se se não for um hostel, os condóminos podem opor-se ou têm poder para encerrar um alojamento local?

Caso o estabelecimento de alojamento local se situe em prédios submetidos ao regime de propriedade horizontal, os condóminos podem, através de deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, opor-se à sua existência, desde que consigam obter o voto de mais de metade da permissão do edifício. Mas mesmo que tal suceda, a última palavra caberá, ainda assim, ao presidente da câmara municipal, a quem cabe analisar e decidir sobre o mérito da reclamação.

5- Os proprietários de unidades de alojamento local são obrigados a pagar quotas de condomínio?

Com a nova lei, é facultada, aos condóminos, a possibilidade de aprovar o “pagamento de uma contribuição adicional corresponde 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.

6- O alojamento local poderá alterar a identidade e as realidades já existente dos bairros? Ou seja, as autarquias podem tomar medidas antes aprovarem os regulamentos das ‘zonas de contenção’?

Sim. Os municípios podem estabelecer limites à instalação de novos estabelecimentos em áreas onde se há uma maior sobrecarga de estabelecimentos de alojamento local face ao número de unidades para habitação – as designadas “áreas de contenção”.

A aprovação das quotas deverá, nesse caso, ser feita por regulamento e com ^{htt}deliberação fundamentada por parte da autarquia. De forma para garantir

a eficácia desse regulamento, os municípios podem suspender a autorização de novos registos em áreas delimitadas até à sua aprovação, pelo prazo máximo de um ano.

A Câmara de Lisboa é uma das autarquias que vai fazer uso desta possibilidade de suspender a autorização de novos registos e esta segunda-feira Fernando Medina vai apresentar publicamente as propostas da CML para criar zonas de contenção em 5 bairros históricos da cidade. Esta medida será discutida e votada na reunião da CML que está agendada para quinta-feira, 25 de outubro.

7- Havendo encerramento da atividade, qual o prazo de comunicação a ser respeitado por parte do titular da exploração do alojamento local?

No caso de cessação de exploração do estabelecimento de alojamento local, o titular fica obrigado a comunicá-la através do Balcão Único Eletrónico, no prazo de 10 dias. O mesmo prazo deve ser cumprido quanto à comunicação do encerramento às plataformas digitais de reservas.

8 – Pode-se explorar quartos como alojamento local?

Sim. A nova legislação cria uma nova modalidade de estabelecimento de alojamento local – os “quartos”. Efetivamente, é possível exercer a atividade com estes contornos, na residência do locador, com o limite de 3 quartos afetos ao alojamento local.

9- Quais as mudanças a assinalar no registo do estabelecimento de alojamento local?

O registo do estabelecimento de alojamento local passa a ser feito através de comunicação prévia com prazo, em substituição da mera comunicação prévia. Note-se, a este respeito, que o presidente da câmara municipal pode opor-se à comunicação prévia, no prazo de 10 dias contados da sua apresentação, ou no prazo de 20 dias, no caso de “hostels”. A oposição poderá ter como fundamento a incorreta instrução da comunicação prévia, a vigência de prazo de cancelamento de registo, a violação de zonas de contenção ou a falta de autorização de utilização.

10 – Os registos são transmissíveis em caso de venda?

Não e essa é outra das alterações de fundo que estas novas regras vieram impor. Nas áreas de contenção a lei determina de forma expressa que o número de registo é pessoal e intransmissível. Assim, em caso de transmissão ou de venda de 50% do capital social da empresa que detenha o registo, esta caduca de forma automática. Esta regra deixa de fora os estabelecimentos de hospedagem.

11 – O novo regime traz obrigações acrescidas em termos de segurança. De quem é a responsabilidade de eventuais obras necessárias para assegurar o preenchimento dos requisitos de segurança?

Todas as despesas com obras realizadas nas partes comuns necessárias ao cumprimento dos requisitos de segurança para que seja possível adaptar ou licenciar o locado para o fim de alojamento local são por conta do titular do estabelecimento.

12- Quem é o responsável em caso de danos provocados no alojamento local?

As recentes alterações ao regime do alojamento local incluem, nomeadamente, a obrigação de manutenção de um seguro multirriscos obrigatório (de responsabilidade civil), por parte de quem detenha ou explore um estabelecimento de alojamento local, em edifícios em propriedade horizontal. Este seguro servirá, assim, para fazer face a eventuais danos decorrentes desta atividade, sendo a sua falta fundamento de cancelamento do registo.

Quanto aos danos que forem causados pelos hóspedes no edifício em que se encontre instalada a unidade de alojamento local, o titular da exploração do estabelecimento de alojamento local é solidariamente responsável por qualquer dano provocado pelos seus hóspedes, ou seja, respondem os hóspedes e o titular da exploração concomitantemente.

13 – As vistorias a hostels e apartamentos para turistas são obrigatórias? E quem é o responsável por essa fiscalização?

Estas vistorias são, de facto, obrigatórias. É a câmara municipal que tem competência para realizar esta vistoria, devendo fazê-lo no prazo de 30 dias após a comunicação prévia com prazo para registo. Para além disso, cumpre-lhe, também, juntamente com a ASAE, fiscalizar o cumprimento de todo o regime legal. Contudo, o Turismo de Portugal também poderá realizar vistorias, caso a ASAE o solicite.

14 – O que é que acontece aos proprietários de alojamento local que estejam ilegais?

A exploração ilegal de um estabelecimento de alojamento local constitui uma infração, podendo ser aplicadas coimas que variam em função da ilegalidade, bem como sanções acessórias (como, por exemplo, o encerramento, pelo prazo máximo de dois anos, do estabelecimento). No pior dos cenários, pode ser decidida a interdição de exploração.

15 -Os estabelecimentos de AL passam a ter de afixar uma placa identificativa?

^{htt}O alojamento local na modalidade de moradia é a única modalidade de

exercício da atividade dispensada da obrigação de afixação de placa identificativa.

Já, no caso dos “hostels”, é obrigatória a afixação de placa identificativa no exterior do edifício, junto à entrada principal. Por sua vez, relativamente aos estabelecimentos de alojamento local nas modalidades de apartamento, estabelecimento de hospedagem ou quarto, a placa identificativa deve estar afixada, obrigatoriamente, junto à entrada do edifício.

16 – Há coimas para quem não cumpre?

Sim e o valor é mais elevado do que o que até agora estava em vigor. As multas para incumpridores particulares vão oscilar entre 2500 e 4000 euros (contra 255 e 3740,98 euros que até agora vigoravam) e as de empresas podem variar entre 25 mil e 40 mil euros (até agora eram, no máximo, de 35 mil euros).

17 – Qual o prazo dado aos estabelecimentos de alojamento local para acatarem as novas regras?

As alterações introduzidas pela Lei n.º 62/2018 apenas são aplicáveis aos estabelecimentos de alojamento local que se instalem a partir de 21 de outubro de 2018.

Relativamente a estabelecimentos de alojamento local já existentes à data, é-lhes concedido um prazo de 2 anos para se conformarem com os restantes requisitos do diploma legal, nomeadamente requisitos de segurança, seguro multirriscos, placa identificativa e contribuições para o condomínio.

Respostas elaboradas com a colaboração por Joana Ribeiro Pacheco e Diogo Neves, associados da TELLES.