



NOTA INFORMATIVA

2018

Alojamento Local

O que mudou no Regime Jurídico do Alojamento Local?

Na sequência dos Projetos de Lei 524/XIII/3 (PS), 535/XIII/3 (CDS-PP), 574/XIII/3 (PCP), 653/XIII/3 (BE), 723/XIII (PAN) e da aprovação na Assembleia da República, no passado dia 18 de julho 2018, do texto final que reuniu as várias propostas, foi publicada em Diário da República, no passado dia 22 de agosto de 2018, a Lei n.º 62/2018 que procedeu à segunda alteração ao Regime do Alojamento Local.

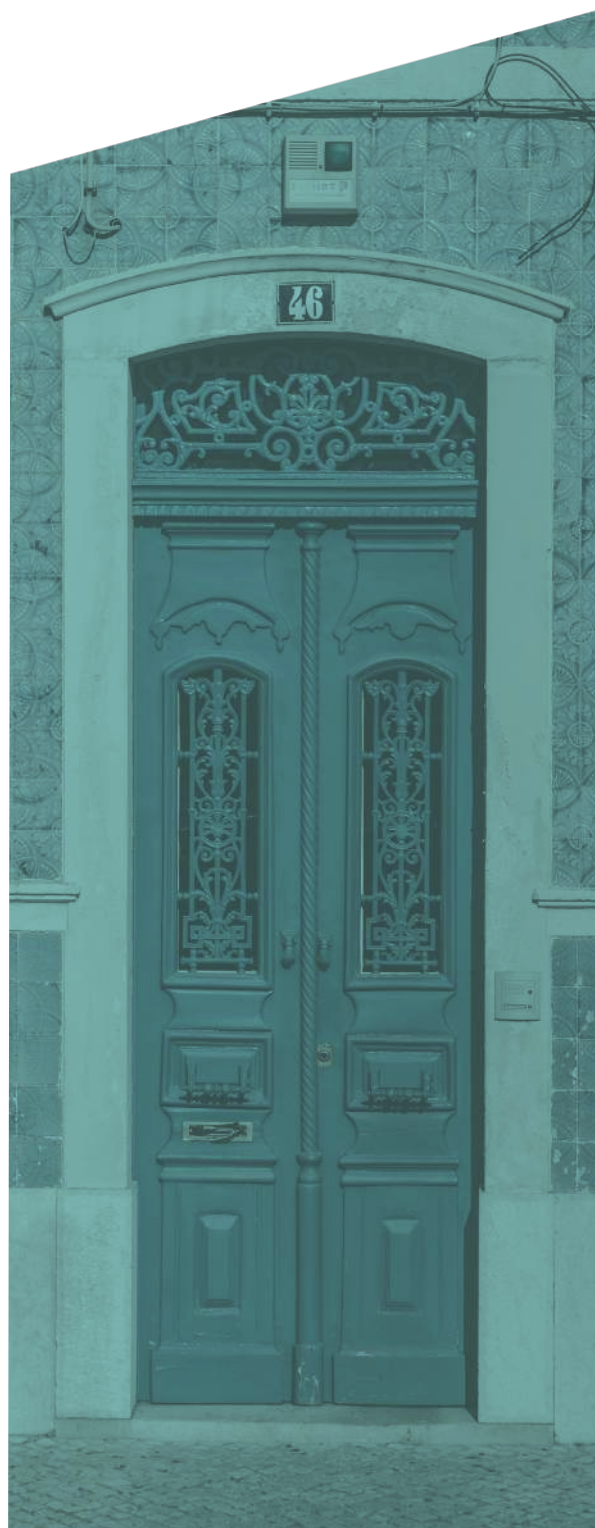
Para que possa perceber o que mudou, destacamos infra as principais alterações:

NOÇÃO

// Passam a ser considerados como estabelecimentos de alojamento local aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos na lei, independentemente de tais serviços serem prestados a turistas ou não.

MODALIDADES

// É criada uma nova modalidade de estabelecimento de Alojamento Local - os “Quartos” - considerando-se como tal a exploração de alojamento local feita na residência do locador (ou seja, na residência do titular da exploração), que corresponde ao seu domicílio fiscal, sendo a unidade de alojamento cada quarto e só sendo possível, nesta modalidade, ter um máximo de três unidades (i.e. três quartos).



NOTA INFORMATIVA

2018

Alojamento Local

// Assim, caso exista um maior número de quartos (até 9 quartos) ou quando não sejam integrados no domicílio fiscal da entidade exploradora consideram-se “*Estabelecimentos de Hospedagem*”.

HOSTEL

// Não poderá haver exploração de “*Hostels*” em prédios em propriedade horizontal nos quais coexista habitação, sem autorização prévia por parte dos condóminos para o efeito por meio de deliberação da assembleia de condóminos, a qual terá de instruir a comunicação prévia necessária ao registo do estabelecimento.

// A violação desta obrigação constitui uma contraordenação punível com coima de € 125 a € 3250, no caso de o infrator ser pessoa singular, ou com coima de € 1250 a € 32.500, no caso de pessoa coletiva.

REGISTO

// A comunicação prévia apresentada pelo interessado através do Balcão Único Eletrónico passa a estar sujeita a um prazo para oposição (10 ou 20 dias, consoante o caso – *vide infra*), passando a ser uma comunicação com prazo (e não uma mera comunicação prévia), pelo que só após o decurso do referido prazo será atribuído o número de registo do estabelecimento de alojamento local, deixando de existir uma atribuição imediata.

OPOSIÇÃO À COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO

// No prazo de 10 dias (ou 20 dias no caso dos “*Hostels*”) a contar da apresentação da comunicação, o Presidente de Câmara Municipal (CM) territorialmente competente passa a ter competência para poder opor-se ao registo do alojamento local, com base nos seguintes fundamentos (taxativos):

- Incorreta instrução da comunicação prévia com prazo;
- Se estiver em curso o prazo de impossibilidade de exploração do estabelecimento de alojamento local em causa, independentemente da entidade exploradora, fixado por decisão anterior do Presidente da Câmara competente, o qual não pode ser superior a um ano;

c. Violação das restrições à instalação decididas pelo município (áreas de contenção);

d. Falta de autorização de utilização adequada do edifício.

ÁREAS DE CONTENÇÃO

// A Câmara Municipal territorialmente competente passa a poder aprovar por regulamento e com deliberação fundamentada, a existência de áreas de contenção (reavaliadas, no mínimo, a cada 2 anos) por freguesia, no todo ou em parte, para a instalação de novo alojamento local, podendo impor limites relativos ao número de estabelecimentos nesse território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação.

// A instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção carece de autorização expressa da Câmara Municipal que, em caso de deferimento, promove o respetivo registo.

// Adicionalmente, os Municípios podem, mediante deliberação fundamentada da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, suspender, por um período máximo de 1 ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.

// Nas áreas de contenção, o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de **sete estabelecimentos de alojamento local**.

TÍTULO DE ABERTURA AO PÚBLICO E SUA TRANSMISSIBILIDADE

// Passa a ser proibida a transmissão (salvo por morte) do número de registo do estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de “moradia” e “apartamento”, localizados em áreas de contenção, caducando, assim, em caso de:

- Transmissão da titularidade do registo, cessação de exploração, arrendamento ou outra formas de alteração da titularidade da exploração; ou
- Transmissão do capital social da pessoa coletiva titular do registo, acumulada ou não, em percentagem superior a 50%.

NOTA INFORMATIVA

2018

Alojamento Local

CESSAÇÃO/INTERDIÇÃO TEMPORÁRIA DA EXPLORAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL

// No caso de cessação da exploração do alojamento local, o prazo para o titular da exploração comunicar tal cessação através do Balcão Único Eletrónico foi reduzido de 60 (sessenta) para 10 (dez) dias após a sua ocorrência.

// Passa a ser obrigatório o titular da exploração comunicar, igualmente no prazo máximo de 10 (dez) dias, o cancelamento do registo e/ou interdição temporária da exploração às plataformas eletrónicas de reservas.

CANCELAMENTO DO REGISTO

// Precedido de audiência prévia, pode o Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente determinar o cancelamento do registo de um estabelecimento de alojamento local:

- a. Quando exista qualquer desconformidade em relação a informação ou documento constante do registo;
- b. No caso de instalação de novo estabelecimento de alojamento local em violação de áreas de contenção;
- c. Por violação de qualquer dos requisitos constantes dos artigos 11.º a 17.º do regime jurídico (nomeadamente, requisitos de capacidade, requisitos gerais de instalação, requisitos de segurança, existência de seguro multirrisco de responsabilidade civil, entre outros);
- d. No caso da atividade de alojamento local ser desenvolvida em fração autónoma ou em parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, pode a assembleia de condóminos, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do edifício, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, opor-se ao exercício de tal atividade, transmitindo tal decisão ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, cabendo então a este último decidir sobre o pedido de cancelamento (com faculdade de delegação nos vereadores). A decisão do Presidente da Câmara Municipal deve fixar o período de tempo pelo qual o titular estará impedido de explorar o imóvel em questão como alojamento local, o qual não poderá ser superior a 1 ano.

// É, ainda, clarificado que no seguimento da comunicação pelo Município do cancelamento do registo ao Turismo de Portugal e à ASAE, compete ao Turismo de Portugal proceder à comunicação às plataformas eletrónicas de que o registo do estabelecimento foi cancelado.

// Caso o Município verifique que o estabelecimento é explorado sem registo para o efeito, deve comunicar tal facto à ASAE.

CAPACIDADE

// A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local mantém-se (9 quartos e 30 utentes), com exceção da modalidade “hostel” e “quartos”.

// Nas modalidades de moradia, apartamento, estabelecimento de hospedagem e quartos é clarificado que:

- a. A capacidade máxima é determinada pela multiplicação do número de quartos por dois, acrescida da possibilidade de acolhimento de mais dois utentes na sala no caso das modalidades de apartamentos e moradias, nos termos dos indicadores do INE;
- b. Cada unidade, se tiver condições de habitabilidade adequadas, poderá comportar, no máximo, duas camas suplementares para crianças até aos 12 anos (a violação desta obrigação constitui uma (nova) contraordenação, punível com coima entre € 2.500 a € 4.000 no caso de pessoa singular, e de € 25.000 a € 40.000 no caso de pessoa coletiva).

REQUISITOS GERAIS

// Os estabelecimentos de alojamento local passam a estar obrigados a ter um livro de informações (em Português, Inglês e mais duas línguas estrangeiras) sobre o funcionamento do estabelecimento e respetivas regras de utilização internas, nomeadamente incluindo as regras sobre a recolha e seleção de resíduos urbanos, funcionamento dos eletrodomésticos, ruído e cuidados a ter para evitar perturbações que causem incómodo e afetem a tranquilidade e o descanso da vizinhança e, ainda, o contacto telefónico do responsável pela exploração do estabelecimento.

NOTA INFORMATIVA

2018

Alojamento Local

// No caso de os estabelecimentos estarem inseridos em edifícios de habitação coletiva, o referido livro deverá conter ainda o regulamento com as práticas e regras do condomínio que sejam relevantes para o alojamento e para a utilização das partes comuns. Neste caso, o contacto do responsável do estabelecimento deverá também ser facultado ao condomínio.

// A presente Lei n.º 62/2018 prevê, ainda, que a regulamentação das condições para o funcionamento e identificação de cada uma das modalidades de estabelecimentos de alojamento local será objeto de Portaria.

OBRAS EM PARTES COMUNS

// É expressamente previsto que as despesas com as obras que sejam realizadas nas partes comuns para adaptar ou licenciar o imóvel para o desenvolvimento da atividade do alojamento local correm por conta da titular da exploração do mesmo, afastando-se a regra geral de repartição dos custos pelos vários condóminos na proporção da sua permissão.

SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

// O titular da exploração é solidariamente responsável com os hóspedes relativamente aos danos provocados por estes no edifício em que se encontra instalada a unidade de alojamento e passa a ter de subscrever e manter válido um seguro multirrisco de responsabilidade civil que o proteja dos seus ativos e reclamações no âmbito da sua atividade turística, determinando a responsabilidade do titular da exploração do estabelecimento, e que cubra riscos de incêndio e danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento.

// A falta de seguro válido é fundamento de cancelamento do registo.

DENOMINAÇÃO COMERCIAL DE “BED & BREAKFAST” OU “GUESTHOUSE”

// É determinado que os “estabelecimentos de hospedagem” e os “quartos” podem usar comercialmente a designação de “Bed & Breakfast” ou “Guest House”.

PLACA DE IDENTIFICAÇÃO

// Nos *Hostels* é obrigatória a afixação, no exterior do edifício, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.

// Nos apartamentos, estabelecimentos de hospedagem e quartos é obrigatória a afixação, junto à entrada do estabelecimento, de uma placa identificativa.

PERÍODO DE FUNCIONAMENTO

// O acesso e permanência no estabelecimento de alojamento local é reservado a hóspedes e respetivos convidados.

// A entidade exploradora pode recusar o acesso ao mesmo a quem perturbe o seu normal funcionamento e/ou desrespeite a ordem pública, incumprindo regras de urbanidade, funcionamento e ruído aplicáveis, devendo as normas de funcionamento e as regras de ruído ser devidamente publicitadas pela entidade exploradora.

CONTRIBUIÇÕES PARA O CONDOMÍNIO

// O condomínio poderá fixar o pagamento de uma contribuição adicional para os proprietários que explorem nas respetivas frações um estabelecimento de alojamento local, correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um limite de 30% do valor anual da quota respetiva, a deliberar nos termos do artigo 1424.º do Código Civil.

FISCALIZAÇÃO

// Passa a competir à ASAE e à Câmara Municipal competente (e não apenas à ASAE) a fiscalização do cumprimento do disposto na lei, bem como instruir os respetivos processos e aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias, podendo tais entidades interditar temporariamente a exploração dos estabelecimentos de alojamento local, na sua totalidade ou em parte.

NOTA INFORMATIVA

2018

Alojamento Local

SISTEMA INFORMÁTICO

// O pedido de registo do estabelecimento de alojamento local tem de ser apresentado obrigatoriamente no Balcão Único Eletrónico, deixando de ser possível apresentá-lo em papel ou noutros suportes digitais.

ISENÇÃO DE TAXAS

// Deixa de estar expressamente prevista a isenção de taxas da comunicação prévia com prazo, de quaisquer comunicações para atualização de dados e da comunicação de cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

// As alterações introduzidas pelo 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 sua entrada em vigor.

// Os estabelecimentos já existentes dispõem do prazo de dois anos, a contar da entrada em vigor do presente diploma, para se conformarem com os restantes requisitos nele previstos (nomeadamente a respeito de obras em partes comuns, seguro de responsabilidade civil, placa identificativa e contribuições para o condomínio).

// Os proprietários de estabelecimentos que, na data da sua publicação, já excedam o limite de 7 (sete) estabelecimentos de alojamento local previsto para as áreas de contenção, não poderão, a partir da data de entrada em vigor do presente diploma, afetar mais imóveis à exploração de alojamento local. Apesar de a redação não ser clara, já que não refere expressamente se essa proibição é independentemente da área de localização do novo estabelecimento local, cremos que não foi essa a intenção do legislador, tendo apenas pretendido restringir a abertura de novos estabelecimentos nas áreas de contenção.

ENTRADA EM VIGOR

// 60 dias após a publicação, i.e. as presentes alterações entram em vigor no dia 22 de outubro de 2018.

Para mais informações contactar:

/ ÁREA DE PRÁTICA DE TURISMO & LAZER

Domingos Cruz – dc@cca-ontier.com

Madalena Azeredo Perdigão - map@cca-ontier.com

UM ESCRITÓRIO GLOBAL COM ALMA LOCAL
pt.ontier.net