



IMOBILIÁRIO

Nº 03/2014

ALOJAMENTO LOCAL

Entrou em vigor o Decreto-Lei nº 128/2014, publicado no dia 29 de Agosto, que veio regular de forma definitiva e autónoma o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, de forma a enquadrar devidamente a nova realidade que se tem vindo a acentuar nos últimos tempos e no intuito de evitar a evasão fiscal.

Assim, com a publicação do referido diploma, o regime do alojamento local, que desde 2008 vinha sendo incluído no regime jurídico dos empreendimentos turísticos (através do Decreto-Lei nº 39/2008 de 7 de Março, alterado pelos Decretos-Lei nº 228/2009, de 14 de Setembro, e 15/2014 de 23 de Janeiro), altura em que foi criada a figura do “alojamento local”, passa agora a ter um tratamento próprio e simplificado, adaptado à nova dinâmica do mercado, que despoletou com o aumento substancial da procura dos alojamentos locais.

Em termos gerais, as linhas principais deste regime vêm responder às seguintes questões:

O que é um estabelecimento de alojamento local?

Os estabelecimentos de alojamento local são todos **aqueles que prestam serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos neste diploma**, mantendo-se as três modalidades de estabelecimentos já previstas (i) apartamentos, (ii) moradias e (iii) estabelecimentos de hospedagem.

Quais os requisitos para ser um alojamento local?

- O titular da exploração pode ser uma pessoa singular ou colectiva.
- Capacidade máxima: 9 (nove) quartos e 30 (trinta) utentes, excepto nos qualificados como “Hostel” (cujos requisitos serão objecto de portaria ainda a ser aprovada pelo Governo)
- Cada proprietário ou entidade exploradora só pode explorar, por edifício, o máximo de 9 (nove) estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamentos.
- Presume-se como alojamento local o estabelecimento que seja publicitado como alojamento temporário para turistas e, bem assim, os locais mobilados e equipados, onde são oferecidos serviços ao público, além de dormida, serviços complementares como limpeza ou recepção, por períodos inferiores a 30 (trinta) dias.
- É expressamente proibida a exploração como alojamento local de estabelecimentos que reúnam as condições para serem considerados empreendimentos turísticos (ex: os estabelecimentos com mais de nove quartos).

Quais as finalidades que têm de ser cumpridas para ser um alojamento local?

Em termos de licenciamento, apenas se exige uma comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara territorialmente competente, a qual é feita através do Balcão Único Electrónico, devendo ser instruída com alguns documentos relacionados com a entidade exploradora e o imóvel onde serão prestados serviços de alojamento, estando a referida comunicação isenta de taxas.

CONTATOS

Gonçalo Almeida Costa
gac@cca-ontier.com

Madalena Azeredo Perdigão
map@cca-ontier.com

A presente FLASH NEWS foi elaborada com fins informativos, sendo disponibilizada de forma gratuita, para uso exclusivo e restrito dos clientes da CCA, encontrando-se vedada a sua reprodução e circulação não expressamente autorizadas. Esta informação tem carácter geral e não substitui o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos.

www.cca-ontier.com



No caso de a entidade exploradora não ser proprietária do imóvel, dever-se-á juntar à comunicação prévia o contrato de arrendamento onde conste expressamente a autorização prévia do senhorio para a prestação de serviços de alojamento ou subarrendamento ou, em alternativa, documento autenticado contendo essa autorização.

Existe alguma restrição em termos de horário?

Os horários de funcionamento são livremente estabelecidos, estando os estabelecimentos de hospedagem apenas obrigados a publicitar devidamente o período de funcionamento.

Os alojamentos locais podem denominar-se de “Hostel”?

É prevista a possibilidade de os estabelecimentos de hospedagem – isto é, aqueles cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos – poderem utilizar a denominação de **“Hostel”**, quando a unidade de alojamento seja, única ou maioritariamente, dormitório, constituído por um número mínimo de quatro camas ou inferior se forem beliches, sem se prever, por enquanto, um número máximo de camas.