

Os elevadores e o alojamento local

Diretor Técnico da Entidade Inspetora de Instalações de Elevação
do GATECI - Gabinete Técnico de Certificação e Inspeção, Lda.

Eng.º Eduardo Restivo

A figura do alojamento local foi criada para permitir a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reúnem os requisitos legalmente exigidos aos empreendimentos turísticos.

Consideram-se *"estabelecimentos de alojamento local"* aqueles que prestem serviços de alojamento temporário mediante remuneração e que reúnam os requisitos legais.

Os estabelecimentos de alojamento local podem integrar-se numa das seguintes modalidades:

- > Moradia: estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar;
- > Apartamento: estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente;
- > Estabelecimentos de hospedagem: estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos. Esta modalidade integra o *"Hostel"*, denominação que poderá ser utilizada mediante a verificação de requisitos adicionais.
- > Quartos: a exploração de alojamento local feita na residência do titular (correspondente ao seu domicílio fiscal) quando a unidade de alojamento seja o quarto e estes não sejam em número superior a 3.

O Decreto-Lei n.º 320/2002 de 28 de dezembro veio decretar, no artigo 17.º ponto 1, que os

ascensores com cabina sem porta devem, no prazo de 5 anos a contar da data da publicação do referido diploma, ser remodelados por forma a serem dotados de cabina com porta, sendo que no seu ponto 2 esclarece que o disposto no número anterior não é aplicável aos ascensores instalados em edifícios exclusivamente habitacionais.

Ora, aquando de uma inspeção periódica ao elevador, se o inspetor detetar a placa AL – Alojamento Local, é lícito concluir que o edifício deixou de ser exclusivamente habitacional e, por esse motivo, pode reprovar (e selar) o elevador pelo facto de este não possuir portas de cabina?

Podemos distinguir 5 pontos de análise:

1. A fração autónoma, no título constitutivo de propriedade horizontal, teve de alterar o fim a que se destina, que era habitação, para se afetar à atividade de alojamento local? Não. Com efeito, para a Câmara Municipal licenciar a atividade de alojamento local em determinada fração segundo a alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto alterado pela Lei n.º 62/2018 de 22 de agosto deve solicitar a autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel. Deste modo, para o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local é irrelevante qual o tipo de autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel, o que leva a crer que a figura do alojamento local pode encontrar enquadramento na aceção de habitação, como acontece com o arrendamento urbano.

"(..)aquando de uma inspeção periódica ao elevador, se o inspetor detetar a placa AL – Alojamento Local, é lícito concluir que o edifício deixou de ser exclusivamente habitacional e, por esse motivo, pode reprovar (e selar) o elevador pelo facto de este não possuir portas de cabina?"

Deste modo, não é necessária a alteração do fim a que se destina a fração pelo que o prédio continua a ser exclusivamente habitacional. Sendo assim, a cláusula referente ao artigo 17.º ponto 1 não terá lugar pelo facto de o prédio continuar a ser exclusivamente habitacional.

2. Por via de lei, compete à Câmara Municipal o licenciamento da atividade de alojamento local em determinada fração do edifício que, como vimos, pode ser destinada a habitação. Por sua vez, é a mesma Câmara Municipal que tem a competência de fazer as inspeções periódicas dos elevadores segundo o artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 320/2002 de 28 de dezembro, mas que pode recorrer para o efeito às entidades inspetoras de instalação de elevação (EIE). Fará sentido a mesma entidade, através da EIE, reprovar o elevador por não ter portas de cabina com a justificação de não ser um edifício exclusivamente habitacional, quando a mesma Câmara Municipal cumprindo o Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto alterado pela Lei n.º 62/2018 de 22 de agosto tem conhecimento que o edifício continuou a ser exclusivamente habitacional?
3. Será o inspetor de uma EIE a avaliar se um edifício deixa de ser exclusivamente habitacional por ter um alojamento local? Perante o exposto, em que lei se irá fundamentar? Será o inspetor a classificar o edifício como misto? E cumprirá o edifício com todos os requisitos de um edifício misto?
4. Para o legislador do Decreto-Lei n.º 320/2002 de 28 de dezembro, na redação do ponto 2 do artigo 17.º onde figura o alojamento local (que só foi regulamentada em 2014), faria com que o edifício deixasse de ser exclusivamente habitacional?
5. Olhando para a questão da frequência de utilização e segurança do elevador: a utilização será maior devido aos alojados na fração de



© Nelson Garrido - Público

AL, geralmente turistas que saem para visitar a cidade e regressam para pernoitar? Será maior do que um residente que sai e entra de casa para almoçar, jantar ou tomar um café?

6. Devemos ter maior segurança com os alojados do que com os residentes?

Todas as questões levantadas devem ser alvo de esclarecimentos por parte da Direção Geral de Energia e Geologia, tanto que na recente Lista de Não Conformidades - Decreto n.º 513/70 de 30 de outubro alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 13/80 de 16 de maio a cláusula *"inexistência de porta de cabina em ascensores instalados em edifícios não exclusivamente habitacionais e sem autorização para o efeito"* é classificada como C1, dando origem à selagem imediata da instalação. Deste modo, alterou-se a circular n.º 7/2010/DSE-EL de 2010/08/03 em que a mesma cláusula C1 ficava suspensa por um período de 90 dias, durante o qual o proprietário podia proceder ao esclarecimento e/ou à regularização da situação.

Urgente se torna o esclarecimento pois se, por hipótese, num edifício exclusivamente habitacional o inspetor da EIE decidir que, por ter um alojamento local há meses, o deixa de ser, pode proceder à selagem imediata do elevador. Para os condóminos, esse seria um veredicto imprevisto. ▲