

Alojamento Local

Alterações decorrentes das Leis n.ºs 62/2018, de 22 de agosto e 71/2018, de 31 de Dezembro

Por: António de Jesus Teixeira

Mestre em Direito

Advogado

A presente informação destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstrata. Não deve servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta informação não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte antonio.jesus.teixeira-54710L@adv.ao.pt

1§ Introdução

A figura do alojamento local foi criada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro, com o intuito de permitir a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos. Esta realidade veio a ser regulamentada através da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, que, no seguimento da transposição da Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, pelo Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, consagrou a possibilidade de inscrição dos estabelecimentos de alojamento local através do Balcão Único Eletrónico.

A referida Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, veio prever três tipos de estabelecimentos de alojamento local, a saber: *(i)* o apartamento, *(ii)* a moradia e *(iii)* os estabelecimentos de hospedagem, estabelecendo alguns requisitos mínimos de segurança e higiene. Esta Portaria procurou enquadrar uma série de realidades que ofereciam serviços de alojamento a turistas sem qualquer formalismo e à margem da lei, acautelando, ao mesmo tempo, que alguns dos empreendimentos extintos pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março (nomeadamente, pensões, motéis, albergarias e estalagens) e que não reuniam condições para serem empreendimentos turísticos, pudessem ainda assim continuar a prestar serviços de alojamento, por forma a evitar o respetivo encerramento com todas as consequências negativas associadas.

Sucedo que a dinâmica do mercado da procura e oferta do alojamento fez surgir e proliferar um conjunto de novas realidades de alojamento que, sendo formalmente equiparáveis às previstas na Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, determinaram, pela sua importância turística, pela confirmação de que se não tratavam de um fenómeno passageiro e pela evidente relevância fiscal, mas antes como um fenómeno consistente e global, obrigando à sua revisão e enquadramento próprio.

1.1§ Introdução

Neste contexto, foi aprovado o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que elevou a figura do alojamento local de categoria residual para categoria autónoma, reconhecendo a sua relevância turística e inaugurando um tratamento jurídico próprio. Esta autonomização pretende assim assegurar que a produtos distintos se aplicam regimes jurídicos distintos, tratando de forma igual o que é materialmente igual.

Entretanto este diploma viria a ser alterado pelo Decretos-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, com o intuito de melhor adaptar à realidade a ainda recente experiência da figura do alojamento local no panorama da oferta de serviços de alojamento temporário, e evitar a dispersão de instrumentos normativos sobre uma mesma realidade e tendo em conta a lógica de simplificação e de maior facilidade no acesso à atividade de alojamento temporário.

Deste a entrada em vigor do referido Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e sua alteração, a realidade do tecido económico alterou-se drasticamente, intensificou-se a especulação imobiliária, alguns agentes económicos deturpavam a figura do alojamento local, o que o obrigou o legislador a aprovar a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, com o intuito de ajustar esta atividade à realidade portuguesa e que alterou o paradigma em muitos aspetos nevrálgicos.

2§ Objetivos da nova Lei

- Delimitar o conceito de alojamento local, clarificando a sua diferença relativamente a outras modalidades de “turismo habitacional”;
- Reforçar os poderes dos Municípios;
- Garantir o desejável bom relacionamento entre os vários condóminos em prédios urbanos destinados a habitação;
- Combater a especulação imobiliária.

3§ Disposições Gerais

a. O que é o Alojamento Local?

Antes

Considerava-se estabelecimento de alojamento local aquele que prestasse serviço de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração.

Agora

Considera-se estabelecimento de alojamento aquele que presta serviço de alojamento temporário, **nomeadamente a turistas**, mediante remuneração.

b. Modalidades

Antes

- a) Moradia;
- b) Apartamento; e
- c) Estabelecimento de hospedagem.

Agora

- a) Moradia;
- b) Apartamento;
- c) Estabelecimento de hospedagem; e
- d) Quartos.**

c. Prestação de serviço de alojamento

Quem pode exercer a atividade?

Antes

- Quem?
 - Pessoa singular ou coletiva;

- A atividade:
 - Presumia-se existir a exploração e intermediação de estabelecimento de alojamento local quando um imóvel ou fração deste:
 - a) Fosse publicitado, disponibilizado ou objeto de intermediação, por qualquer forma, entidade ou meio, nomeadamente em agências de viagens e turismo ou sites da Internet, como alojamento para turistas ou como alojamento temporário; ou
 - b) Estivesse mobilado e equipado, neste fossem oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços complementares ao alojamento, nomeadamente limpeza ou receção, por períodos inferiores a 30 dias.

Agora

- Quem?
 - Pessoa singular ou coletiva;

- A atividade:
 - Presume-se existir a exploração e intermediação de estabelecimento de alojamento local quando um imóvel ou fração deste:
 - a) (mantém-se esta regra)
 - b) **Estando mobilado e equipado, e neste sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços complementares ao alojamento, nomeadamente limpeza, por períodos inferiores a 30 dias.**

É proibida a instalação e exploração de 'hostels' em edifícios em propriedade horizontal nos prédios em que coexista habitação sem autorização dos condóminos.

4§ Registo de estabelecimentos

a. Procedimento e prazo

Antes

- ❑ Como e onde?
 - ❑ O registo de estabelecimentos de alojamento local era efetuado mediante **mera** comunicação prévia.
 - ❑ No Balcão Único Eletrónico.
- ❑ Prazo? Não.
 - ❑ A este pedido era conferido um número que constituía o número do registo do estabelecimento de alojamento local, **podendo o requerente iniciar imediatamente a atividade** e desde que cumprisse os demais requisitos legais.

Agora

- Como e onde?
 - O registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado **mediante comunicação prévia com prazo**;
 - No Balcão Único Eletrónico.
 - **Prazo: Sim.**
 - **10 dias**, contados a partir da apresentação do pedido no caso de alojamento local; ou
 - **20 dias** no caso de hostels.
 - **Em ambos** os casos desde que não haja oposição do Presidente da Câmara;
 - Autorização expressa da Câmara, no caso de áreas de contenção.

Com a comunicação prévia o Requerente **deve obrigatoriamente prestar diversas informações e instruir o pedido com vários documentos**, sendo de destacar, **agora**, no caso dos **hostels o envio obrigatório da ata da assembleia de condóminos a autorizar a sua instalação.**

b. Título de abertura ao Público e Vistoria

Antes

- ❑ Título:
 - ❑ O documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico dos serviços contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local.
- ❑ Vistoria:
 - ❑ Pela câmara municipal territorialmente competente no prazo de 30 dias após a apresentação da mera comunicação prévia;
 - ❑ Pelo Turismo de Portugal, I. P., a pedido da Câmara municipal e a qualquer momento.

Agora

- ❑ **Título:**

O documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico dos serviços contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local constitui o único título válido de **abertura ao público e publicitação do estabelecimento**.
- ❑ **Vistoria:**
 - Pela Câmara Municipal no prazo de 30 dias **após a apresentação da comunicação prévia com prazo**;
 - Pelo Turismo de Portugal, I. P., a pedido da Câmara municipal e a qualquer momento.

O número de registo do estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de 'moradia' e 'apartamento', localizado em áreas de contenção é peçoal e intransmissível ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva.

c. Cancelamento e caducidade do título

Antes

- ❑ Cancelamento:
 - ❑ Desconformidade da informação ou documento constante da mera comunicação prévia;

- ❑ Caducidade: Não estava prevista esta forma de cessação do registo

Agora

- **Cancelamento:**
 - Desconformidade da informação ou documento constante do registo;
 - **Instalação de novo alojamento local em violação de áreas de contenção;**
 - **Por violação dos requisitos gerais, capacidade, segurança, inexistência de seguro válido de responsabilidade civil, áreas de contenção, instalação de estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços sem autorização, exploração, identificação e publicidade;**
 - **Prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos.**

- **Caducidade:** nas modalidades de “moradia” e “apartamento”, localizados em áreas de contenção, se ocorrer:
 - Transmissão da titularidade do registo;
 - Cessação de exploração;
 - Arrendamento;
 - Outra forma de alteração da titularidade de exploração;
 - Transmissão do capital social da pessoa coletiva titular do registo, acumulada ou não, em percentagem superior a 50 %.

- O título de abertura não caduca em caso de sucessão.

d. Cessação da Exploração

Antes

- ❑ Cancelamento do registro;
- ❑ A violação de disposição legal que constitua contra-ordenação e seja sancionada com a sanção acessória de encerramento do estabelecimento;
- ❑ Iniciativa do titular do registro.

Agora

- Iniciativa do titular do registro;
- Cancelamento do registro;
- **Caducidade do título de abertura;**
- A violação de disposição legal que constitua contra-ordenação e seja sancionada com a sanção acessória de encerramento do estabelecimento.

5§ Requisitos

a. Capacidade

Antes

❑ Capacidade:

- 9 (nove) quartos e 30 (trinta) utentes, à exceção do “hostel”;
- É vedada a exploração, pelo mesmo proprietário ou titular de exploração, de mais de nove 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

Agora

❑ Capacidade:

- 9 (nove) quartos e de 30 utentes, à exceção da modalidade de “quartos” e “hostel”;
- **Nas modalidades de moradia, apartamento, estabelecimentos de hospedagem e quartos 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 «apartamentos» e «moradias»;**
- **Cada unidade das modalidades anteriormente referidos, se tiver condições de habitabilidade adequadas, poderá comportar, no máximo, duas camas suplementares para crianças até aos 12 anos;**
- É vedada a exploração, pelo mesmo proprietário ou titular de exploração, de mais de nove 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.

b. Requisitos gerais

Antes

- ❑ Estabelecimentos de alojamento local devem obedecer aos seguintes requisitos:
 - Adequadas condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;
 - Estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água;
 - Estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas;
 - Estar dotados de água corrente quente e fria.
 - Reunir condições de higiene e limpeza

- ❑ As unidades de alojamento dos estabelecimentos de alojamento local devem:
 - Ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior;
 - Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
 - Dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;
 - Dispor de portas equipadas com um sistema de segurança.

Agora

Os requisitos do estabelecimento e das unidades de alojamento local mantêm-se inalteradas.

As novidades são as seguintes:

- **É obrigatório existir um Livro de informações** sobre o funcionamento do estabelecimento e **regras de utilização internas**;
- Em edifícios de habitação coletiva, o livro de informações deve conter o **regulamento com as práticas** e regras do **condomínio**;
- O responsável do estabelecimento deve **disponibilizar ao condomínio o seu contacto telefónico**.

A regulamentação das condições para o funcionamento e identificação de cada uma das modalidades de estabelecimentos de AL, será feita por Portaria.

c. Segurança, seguro e áreas de contenção

Antes:

❑ Segurança:

- Devem cumprir as regras de segurança contra riscos de incêndio, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, e do regulamento técnico constante da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro.
- O anteriormente referido não se aplica aos estabelecimentos de alojamento local que tenham capacidade igual ou inferior a 10 utentes, os quais devem possuir:
 - Extintor e manta de incêndio acessíveis aos utilizadores;
 - Equipamento de primeiros socorros acessível aos utilizadores;
 - Indicação do número nacional e emergência (112) em local visível

❑ **Seguro:** Não era obrigatório

❑ **Áreas de contenção:** Não existiam.

Agora

❑ Segurança:

➤ As regras de segurança são iguais às anteriormente previstas.

➤ **Novidade: As despesas com obras que sejam realizadas nas partes comuns para adaptar ou licenciar o locado para o exercício da atividade de AL correm por conta do respetivo titular**

❑ **Seguro:** seguro de responsabilidade civil extracontratual a cargo do titular da exploração + Seguro de incêndio (PH).

❑ **Áreas de contenção:** mediante regulamento, o qual poderá impor limites à instalação de AL; A existir, a instalação de novo AL carece de autorização expressa da Câmara Municipal.

❑ **O titular da exploração do AL é solidariamente responsável com os hóspedes relativamente aos danos por estes causados no edifício.**

6§ Exploração e Funcionamento

a. Identificação e publicidade

Antes

❑ Identificação e publicidade:

- Os estabelecimentos devem identificar -se como estabelecimentos de alojamento Local;
- A publicidade, a documentação comercial e o merchandising dos estabelecimentos de alojamento local devem indicar o respetivo nome ou logótipo e número de registo;
- Apenas os estabelecimentos de hospedagem, em certas condições, podem utilizar a denominação «hostel» no seu nome, publicidade, documentação comercial e merchandising.

❑ Placa identificativa:

- Nos estabelecimentos de hospedagem é obrigatória a afixação, no exterior, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.

Agora

❑ Identificação e publicidade:

- Os estabelecimentos devem identificar-se como estabelecimentos de alojamento Local;
- A publicidade, a documentação comercial e o merchandising dos estabelecimentos de alojamento local devem indicar o respetivo nome ou logótipo e número de registo;
- Apenas os estabelecimentos de hospedagem, em certas condições, podem utilizar a denominação «hostel» no seu nome, publicidade, documentação comercial e merchandising;
- **Estabelecimentos de hospedagem** e os **'quartos'** podem usar comercialmente a designação de **'Bed & breakfast'** ou de **'guest house'**.

❑ Placa identificativa:

- Nos **“hostels”** é obrigatória a afixação, no exterior, junto à entrada principal, de uma placa identificativa;
- Nas modalidades de **“apartamento”, “estabelecimentos de hospedagem” e “quartos”,** é obrigatória a afixação, junto à entrada do estabelecimento, de uma placa identificativa

b. Funcionamento

Antes

- ❑ Período de funcionamento:
 - Livremente estabelecido;
 - Nos Estabelecimentos de hospedagem, o período de funcionamento deve ser devidamente publicado, exceto se estiver aberto todo o ano.
- ❑ Livro de reclamações: Obrigatório
- ❑ Contribuições para o condomínio: Pago em função da permissão da fração, nos termos semelhantes a uma habitação.

❖ **Responsabilidade: O titular da exploração do AL responde, independentemente de culpa, pelos danos causados aos turistas, em desrespeito ou violação do termo de responsabilidade**

Agora

- ❑ Período de funcionamento:
 - Livremente estabelecido;
 - Nos Estabelecimentos de hospedagem, o período de funcionamento deve ser devidamente publicado, exceto se estiver aberto todo o ano;
 - **Acesso e permanência no AL é reservado a hóspedes e respectivos convidados;**
 - **Possibilidade de vedar o acesso ao AL a quem perturbe o seu normal funcionamento e ou desrespeite a ordem pública, incumprindo regras de urbanidade, funcionamento e ruído;**
 - **As normas de funcionamento e as regras de ruído devem ser devidamente publicitadas.**
- ❑ Livro de reclamações: Obrigatório
- ❑ Contribuições para o condomínio: Possibilidade de, além da contribuição em função da permissão da fração, ser fixada uma contribuição anual, com limite de 30 % do valor da quota respetiva.

7§ Fiscalização e Sanções

a. Turismo de Portugal

Turismo de Portugal, I.P.

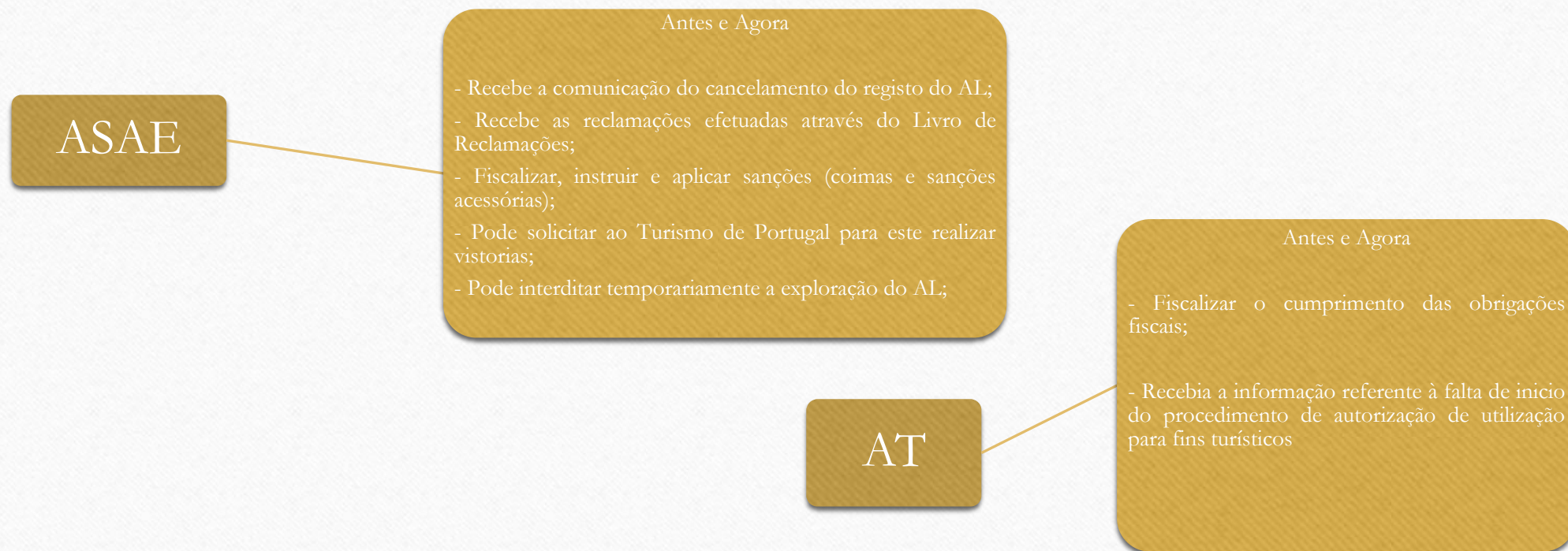
Antes

- Recebia as meras comunicações prévias, alterações aos dados do titular do AL e cessações da exploração do AL, que por sua vez, comunicava semestralmente à AT;
- Vistoria do Alojamento Local;
- Ordenava o início de processo de autorização de utilização para fins turísticos legalmente;
- Disponibilizava no seu sítio na Internet informação sobre os estabelecimentos de alojamento local.

Agora

- **Comunica às plataformas eletrónicas o cancelamento do registo do AL;**
- Recebe a comunicação de início de atividade e, por sua vez, remete à Autoridade Tributária semestralmente;
- Recebe as comunicações de cessação da exploração e alterações de dados dos explorador;
- Vistoria do Alojamento Local;
- **Recebe a informação relativa às áreas de contenção, que introduz referência à limitação de novos registos nestas áreas no Balcão Único;**
- **Disponibiliza anualmente dados desagregados sobre o número de estabelecimentos de alojamento local e de fogos de habitação permanente.**
- Ordena o início de processo de autorização de utilização para fins turísticos legalmente.

b. Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) e Autoridade Tributária e Aduaneira (AT)



c. Câmara Municipal

Câmara Municipal

Antes

- Recebia a mera comunicação prévia do registo do AL;
- Recebia as comunicações de cessação do AL;
- Vistoria ao AL, no prazo de 30 dias após a apresentação da mera comunicação prévia;
- Solicitava ao Turismo de Portugal para este realizar vistorias ao AL;
- Cancelar o registo do AL;
- Comunicar ao Turismo de Portugal e à ASAE o cancelamento do registo do AL;

Agora

- Recebe a comunicação prévia do registo do AL;
- **Opor-se à comunicação prévia;**
- Vistoria ao AL, no prazo de 30 dias após a apresentação da comunicação prévia;
- **Cancelar o registo do AL;**
- **Comunicar à ASAE estabelecimentos sem registo;**
- Comunicar ao Turismo de Portugal e à ASAE o cancelamento do registo;
- **Fiscalizar, instruir e aplicar sanções (coimas e sanções acessórias);**
- **Pode interditar temporariamente a exploração do AL;**
- **Fixar áreas de contenção, autoriza a instalação de AL nestas áreas e, bem assim, suspende a sua instalação.**

d. Condomínio

O condomínio não dispunha de qualquer prerrogativa relativamente à atividade do alojamento local.

Agora:

Autoriza a instalação de “hostels”;

Fiscaliza a atividade do AL, podendo, através de deliberação fundamentada, **opor-se ao exercício da atividade** mas cuja competência para o cancelamento do registo está cometida ao Presidente da Câmara Municipal;

Pode exigir contribuições adicionais.

e. Sanções

Coima

- Antes
 - Pessoa singular: € 50,00 a € 3.740,98
 - Pessoa coletiva: € 250,00 a € 35.000,00
- Agora
 - Pessoa singular: € 50,00 a € **4.000,00**
 - Pessoa coletiva: € 250,00 a € **40.000,00**

Sanções accessórias

- **Antes e Agora**
 - a) Apreensão do material através do qual se praticou a infração;
 - b) Suspensão, por um período até dois anos, do exercício da atividade diretamente relacionada com a infração praticada;
 - c) Encerramento, pelo prazo máximo de dois anos, do estabelecimento ou das instalações onde estejam a ser prestados serviços de alojamento, de angariação de clientela ou de intermediação de estabelecimentos de alojamento local.

Medidas provisórias

- **Antes e Agora**
 - Interdição temporária da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, na sua totalidade ou em parte

8§ Disposições transitórias

- **Entrada em vigor a 21 de Outubro de 2018.**
- **Os registos do AL realizados até entrada em vigor do novo diploma mantêm-se válidos.**
- **As condições de acesso à atividade e requisitos de instalação são aplicáveis apenas aos estabelecimentos de AL que se instalem após a entrada em vigor do diploma.**
- **Num prazo de 2 (dois) anos, a contar da entrada em vigor do novo diploma, os atuais proprietários devem conformar-se com as novas regras, nomeadamente requisitos de segurança, subscrição de seguro, placa identificativa e contribuições extraordinárias para o condomínio.**
- **Os proprietários de AL que estejam em áreas de contenção, que tenham, no máximo, 7 (sete) estabelecimentos não poderão, a partir de 21 de outubro de 2018, afetar mais imóveis à exploração de AL.**

Contactos

António de Jesus Teixeira | Advogado

antonio.jesus.teixeira-54710L@adv.oa.pt

+ 351 96 528 70 42

Avenida 5 de Outubro, n.º 35 – 7.º Andar, 1050-047 Lisboa | Portugal

Todos os atos jurídicos praticados no âmbito dos processos de concessão de autorização de residência são atos próprios e da exclusiva competência de Advogados, ou de sociedades de Advogados. A prática de tais atos por quaisquer outras entidades é expressamente proibida por lei, constitui ilícito criminal, sendo punível de acordo com a legislação em vigor. As operações dos nossos Clientes beneficiam do estatuto de confidencialidade que protege a sua identidade.