

FLASH


10 de Setembro, 2018

ALTERAÇÕES À LEI DO ALOJAMENTO LOCAL



TFRA[®]

SOCIEDADE DE ADVOGADOS



Nova lei reforça a posição dos condóminos e atribui maiores poderes às Câmaras Municipais.


Luís Baldaya Cunha, Advogado Estagiário |
luis.cunha@tfra.pt



AS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES SÃO:

A Lei nº 62/2018, de 22 de agosto veio alterar o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, procedendo à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

- Especificação do conceito de “hostel” tratando-se de um estabelecimento cuja unidade de alojamento predominante seja o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto.
- Criação de zonas de contenção a cargo das Câmaras Municipais territorialmente competentes com o fim de preservar a realidade social dos bairros e lugares. Nestas zonas o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local e é ainda necessária uma autorização expressa por parte da Câmara Municipal territorialmente competente para a criação de novos estabelecimentos. O proprietário que já fosse titular de mais de sete estabelecimentos fica apenas obrigado a não abrir qualquer outro.
- Fora das zonas de contenção o registo de estabelecimentos é feito mediante comunicação prévia com prazo obrigatória, que é dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente. Este, no âmbito da sua função fiscalizadora, verifica o cumprimento dos requisitos necessários ao registo podendo opor-se na falta de algum deles. A comunicação prévia com prazo é realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico.
- A assembleia de condóminos pode criar uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, até 30% do valor anual da quota respetiva.
- Os proprietários de mais de metade do prédio, em termos de permissão, podem opor-se ao alojamento local no prédio desde que sustentem a sua pretensão com a prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos.
- Passa a ser obrigatória a existência de um livro de informações em pelo menos quatro línguas, duas das quais o português e o inglês necessariamente. Desse mesmo livro devem constar as informações e regras de funcionamento do alojamento local.
- O titular da exploração do alojamento local deve ter um seguro multirrisco de responsabilidade civil que cubra riscos de incêndio, danos patrimoniais e não patrimoniais relacionados com a prestação de serviços do alojamento.

- 
- Nos “hostels” é obrigatória a fixação de uma placa identificativa à porta do edifício, junto à entrada principal. Nas restantes modalidades de alojamento local a afixação da placa deve ser feita junto à entrada do estabelecimento.
 - Foi introduzida a modalidade de alojamento “quartos”. Consideram-se 'quartos' as explorações de alojamento local feitas na residência do locador, que corresponde ao seu domicílio fiscal, sendo a unidade de alojamento o quarto e só sendo possível, nesta modalidade, ter um máximo de três unidades.
 - Caso o titular da exploração do alojamento local pretenda encerrar a atividade deve fazê-lo mediante comunicação às plataformas eletrónicas de reservas, com pelo menos dez dias de antecedência.
 - As coimas por incumprimento do regime legal em causa foram atualizadas em alta.
 - A fiscalização do cumprimento do regime legal fica a cargo da ASAE e da Câmara Municipal territorialmente competente.

As preocupações dominantes que determinaram esta alteração legislativa prendem-se com o bem-estar dos moradores que partilham espaços comuns com o alojamento local, a preservação da realidade social dos bairros e lugares e a salvaguarda das habitações destinadas a uma fixação permanente pelas pessoas.

Resta aguardar pelo resultado prático destas alterações, numa altura em que o turismo está com tamanha pujança no nosso país.


PORTUGAL

Lisboa

Av. da República, 32 - 4.º Esq.
1050-193 Lisboa
T +351 217 815 660
F +351 217 815 679
lawfirm@tfra.pt

Funchal

Av. do Infante 8, Edifício Executivo
2.º Andar, Sala K
9000-060 Funchal – Madeira
T +351 291 202 400
F +351 291 237 188

 / Teixeira de Freitas, Rodrigues & Associados | TFRA



TFRA[®]

SOCIEDADE DE ADVOGADOS