

Uso da Fração Autónoma para Alojamento Local



Filipa Ferraz Pinto

Advogada em parceria com RSA Advogados

O crescimento turístico que se verificou nos últimos anos em Portugal, obrigou a alterações no enquadramento legal do Alojamento Local (AL). A Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, em vigor desde 21 de outubro de 2018 concede, um maior poder aos condomínios e às autarquias e, embora careça de clarificação em alguns aspetos, trouxe novidades que merecem o nosso aplauso.¹

Os moradores das zonas com mais interesse turístico podem respirar de alívio: agora, com vista à preservação da realidade social dos bairros, a câmara municipal pode aprovar, limite à instalação de AL. Nestas “Áreas de contenção” previstas no artigo 15.º-A do diploma, cada proprietário pode ter um máximo de sete estabelecimentos de AL registados, que serão reavaliadas a

¹ Continua vedada a via do AL quando se verificarem os requisitos para a existência de empreendimentos turísticos., i.e., os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispendo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 39/2018, de 7 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho.

cada dois anos. Até à entrada em vigor do regulamento municipal, a Câmara Municipal pode “suspender, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas”.

A par das moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem, temos agora uma nova tipologia de AL: os “quartos. Estes terão que ser parte integrante do domicílio fiscal do locador, que só pode ter até três quartos destinados à atividade de AL nesta nova modalidade.

Uma outra novidade também a destacar, diz respeito ao previsto no n.º 4 do artigo 4º, “Não pode haver lugar à instalação e exploração de “*hostels*” em edifícios em propriedade horizontal nos prédios em que coexista habitação sem autorização dos condóminos para o efeito, devendo a deliberação respetiva instruir a comunicação prévia com efeito.” Na prática, em prédios em propriedade horizontal devidamente constituída, os *hostels* só podem existir se o condomínio autorizar. Uma vez que os *hostels* ficam sujeitos, nos termos do n.º 1 do art. 18, à afixação de placa no exterior do edifício, será aconselhável, até por questões de economia processual, solicitar desde logo ao condomínio também a autorização para a afixação da placa no exterior do edifício, uma vez que regra geral a sinalética exterior está proibida nos respetivos regulamentos.

Pese embora o legislador tenha deixado em branco a questão do quórum necessário em assembleia, é um facto que para grande parte das decisões em causa num condomínio basta que os votos a favor sejam superiores aos votos contra (chamada de maioria simples) para que estas sejam aprovada. Contudo, cremos que esta deliberação não pode ser levada de forma tão simplista, uma vez que a instalação de um *hostel* num prédio habitacional pode acarretar constrangimentos aos restantes inquilinos.

Assim, julgamos tratar-se de uma decisão que carece de maioria, sem votos contra. Aguardemos por decisões da nossa jurisprudência, pois será uma matéria que será levada, certamente, à barra dos tribunais.

Outra grande novidade que merece destaque: caso a atividade de AL seja exercida numa fração autónoma, o condomínio pode pedir à Câmara Municipal o cancelamento do registo do AL, caso essa atividade perturbe o

normal funcionamento do edifício ou comprometa a segurança e o conforto dos vizinhos (cf. n.º 2 do artigo 9.º). Cancelamento este que terá a duração máxima de um ano; findo este prazo, o proprietário do AL terá que repetir o pedido de licença para reabrir o espaço. Aqui, o legislador deixou clara a exigência de uma decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada.

Esta opção legislativa merece apenas um reparo da nossa parte: o legislador apoiou-se em critérios subjetivos, indefinidos, no n.º 2 do artigo 9.º, que poderão criar (mais) problemas de vizinhança a curto prazo. Desde logo, ficam por definir matérias como o “incómodo” e como se comprovam os atos em causa.

Além da questão da suspensão do registo, os condóminos têm agora também outro poder, plasmado no artigo 20.º-A, e que diz respeito à possibilidade de o condomínio poder aplicar uma taxa extra de até 30% do valor anual da quota respetiva aos proprietários de apartamentos que estejam registados para AL. Esta taxa é justificada pelo uso acrescido dos espaços comuns que resulta da entrada e saída de hóspedes e funcionários do estabelecimento.

Outra novidade legislativa é a obrigatoriedade de o proprietário de um AL passar a disponibilizar aos hóspedes um livro de informações em português, inglês e mais duas línguas, contendo informações sobre o funcionamento do estabelecimento, como as regras de recolha do lixo, contactos do proprietário e, quando o AL esteja inserido em edifício de habitação coletiva, o regulamento do condomínio, com as práticas e regras que sejam relevantes para o alojamento e para a utilização das partes comuns (cf. n.ºs 6 a 9 do artigo 12.º).

Os estabelecimentos de AL devem também 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 da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro. Regras que não se aplicam aos estabelecimentos com 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 e indicação do n.º nacional de emergência em local visível.

Destacamos ainda que a nova legislação obriga todos os proprietários a celebrar e manter válido, sob pena de cancelamento do registo, um seguro multiriscos de responsabilidade civil, que, designadamente, cubra riscos de incêndio e danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes daquela atividade. O titular da exploração de AL é solidariamente responsável com os hóspedes pelos danos que estes venham a provocar nas partes comuns do prédio.

As alterações introduzidas pela Lei n.º 62/2018 apenas são aplicáveis aos estabelecimentos de AL que se instalem a partir de 21 de outubro de 2018. Os estabelecimentos já existentes à data da entrada da lei dispõem de dois anos a partir da entrada em vigor da lei para se adaptarem às alterações legislativas relativas a segurança, seguros, placas identificativas e à questão do possível aumento de quota de condomínio.

--

*Artigo publicado originalmente no site da Vida Imobiliária em 07/02/2019, [aqui](#).

| Clique [aqui](#) para voltar ao site da RSA Advogados.