

A intervenção das Câmaras Municipais e das assembleias de condóminos nas novas regras para o Alojamento Local



André Batoca

Advogado

As recentes alterações ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, que aprovou o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, concretizadas pela Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto que entrará em vigor no prazo de 60 dias, reúnem um conjunto de medidas relacionadas com novos poderes atribuídos às autarquias e assembleias de condóminos.

Das alterações concretizadas pelo referido diploma destacamos, por um lado, o reforço dos poderes das Câmaras Municipais, em especial do Presidente da Câmara Municipal que, com possibilidade de delegação nos vereadores, assume a posição de última instância no procedimento administrativo para decidir os pedidos de cancelamento da referida actividade e, por outro lado, a possibilidade de oposição pelas assembleias de condóminos ao exercício da actividade de alojamento local no respectivo prédio em propriedade horizontal.

Ademais, as Câmaras Municipais assumirão um papel central com a oposição ao registo de novos estabelecimentos, a fiscalização do cumprimento das normas do respectivo regime jurídico e uma actuação sancionatória mediante aplicação de coimas e sanções acessórias que poderão levar à suspensão ou encerramento, pelo prazo máximo de dois anos, do estabelecimento de alojamento local.

Note-se, ainda, o mecanismo inovador atribuído às Câmaras Municipais de estabelecer áreas de contenção, por freguesia, para a instalação de novos alojamentos locais para “preservar a realidade social dos bairros e lugares”, procurando-se assim concretizar uma gestão harmoniosa do território entre o número de estabelecimentos de alojamento local e de fogos de habitação permanente, sendo certo que nestas zonas o mesmo proprietário apenas poderá explorar um máximo de sete estabelecimentos.

Ademais, a nova redacção do n.º 2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto constitui uma inovação para as relações condominiais, nos seguintes termos: “No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, dando, para o efeito, conhecimento da sua decisão ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente”.

Nesta medida, a opção do legislador de pretensa defesa dos interesses dos condomínios assenta na utilização de conceitos indeterminados e na colisão de direitos, nomeadamente o exercício do direito de propriedade sobre um estabelecimento que emite ruídos e o direito de outrem ao sossego, o que poderá constituir factor decisivo para o aumento da litigância entre condóminos.

Estas soluções elencadas em síntese merecem o aplauso das vozes críticas da concentração excessiva de alojamentos locais, em especial nos centros históricos de Lisboa e Porto, no entanto poderão afastar os investidores interessados na aquisição de imóveis para reabilitação urbana, potenciado o risco de incerteza inerente às opções políticas a definir na respectiva área territorial de cada município.

Creemos ainda que o legislador poderia ter adequado o referido regime jurídico para impulsionar o investimento nas zonas do interior do país, mas com potencial turístico inegável, onde os alojamentos locais começam a constituir uma realidade no sustento económico e factor de atracção do turismo que foge dos centros urbanos.

*Artigo publicado a 14/09/2018 no site da Vida Imobiliária:
<https://vidaimobiliaria.com/opiniao/a-intervencao-das-camaras-municipais-e-das-assembl/>

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

