

OUTUBRO 2018

ALTERAÇÃO AO REGIME JURÍDICO DE EXPLORAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

LEI 62/2018, DE 22 DE AGOSTO

A Lei 62/2018 de 22 de Agosto (que entrará em vigor no dia 21 de Outubro de 2018) veio introduzir uma série de alterações ao diploma que regula a exploração dos estabelecimentos de alojamento local - Decreto-Lei 39/2008, de 7 de Março -, com o objectivo de sustar o aumento exponencial daqueles estabelecimentos e obstar a alguns dos efeitos mais perniciosos que lhes têm sido apontados.

De uma forma geral, a Lei 62/2018 veio criar obrigações para quem já beneficia deste negócio, ao mesmo tempo que concede aos condomínios e às autarquias poderes para limitarem a proliferação de novos estabelecimentos.

As principais alterações introduzidas pela Lei 62/2018 são as seguintes:

AUTARQUIAS

Foi atribuído às câmaras municipais o poder de aprovar, por regulamento e com deliberação fundamentada, a existência de **áreas de contenção** por freguesia, podendo, assim, virem a ser impostos limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local.

Nas referidas áreas de contenção, o mesmo proprietário apenas poderá explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local, constituindo este um **limite quantitativo** que anteriormente não existia.

Até à entrada em vigor do regulamento acima referido, as assembleias municipais, podem, ainda, por deliberação fundamentada, tomada sob proposta das câmaras municipais, suspender a autorização de novos registos, por um máximo de um ano, nas áreas de contenção especificamente delimitadas.

A Câmara Municipal de Lisboa já anunciou que iria propor a suspensão de novos registos nos bairros seguintes: Castelo, Mouraria, Alfama, Bairro Alto e Madragoa. Aguarda-se a devida aprovação pela assembleia municipal de Lisboa para que esta medida entre em vigor.

O **novo registo** de estabelecimentos de alojamento local será efectuado mediante comunicação prévia com prazo dirigida ao presidente da câmara municipal, o qual poderá deduzir oposição fundamentada ao registo;

O presidente da câmara municipal poderá, ainda, determinar o **cancelamento** do registo do estabelecimento, nos casos previstos no artigo 9.º do Decreto-Lei 39/2008.

CONDOMÍNIOS

A assembleia de condóminos pode, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada de actos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de actos que causem incómodo e afectem o descanso dos condóminos, **opor-se ao exercício da actividade de alojamento local** e propor ao presidente da câmara municipal territorialmente competente o cancelamento do registo do alojamento local.

No caso dos **hostels**, a comunicação prévia com prazo (relativa ao novo registo) deverá, obrigatoriamente, ser acompanhada de acta da assembleia de condóminos que autorize a sua instalação.

O condomínio pode ainda fixar aos condóminos titulares de estabelecimentos de alojamento local, o pagamento de uma **contribuição adicional**, com um limite de 30% do valor anual da quota respectiva, correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns.

RESPONSABILIDADE POR DANOS PROVOCADOS NO EDIFÍCIO

Responsabilidade solidária: O titular do estabelecimento de alojamento local é solidariamente responsável com os hóspedes relativamente aos danos provocados por estes no prédio em que aquele se insere.

Seguro multirrisco: O titular do estabelecimento de alojamento local é obrigado a celebrar e a manter válido um seguro multirrisco de responsabilidade civil que, designadamente, cubra riscos de incêndio e danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes daquela actividade.

LIVRO DE INFORMAÇÕES

Os estabelecimentos de alojamento local são obrigados a ter um livro de informações sobre o funcionamento do estabelecimento e respectivas regras de utilização internas, devendo esse livro ser disponibilizado em quatro línguas, duas das quais devem ser, obrigatoriamente, o português e o inglês.

Passa, ainda, a ser obrigatória a afixação de uma placa identificativa do estabelecimento de alojamento local.

AUMENTO DO VALOR DAS COIMAS

Foram aumentados os valores das coimas de 3.740,98€ para 4.000,00€ no caso de pessoas singulares, e de 35.000€ para 40.000€ no caso de pessoas colectivas, quando, nomeadamente, se verifique uma situação em que o estabelecimento de alojamento local não esteja registado ou em que o registo esteja desactualizado, ou caso sejam incumpridas as normas acerca da capacidade máxima dos estabelecimentos.

APLICAÇÃO

Algumas das regras acima descritas não terão aplicação imediata, tendo sido concedido um prazo de dois anos para que os titulares do estabelecimento de

alojamento local já existentes, designadamente, celebrem seguro multirrisco, afixem as placas identificativas e ou fiquem obrigados ao pagamento da contribuição adicional da quota anual de condomínio até 30%.

Rui Rompante

rr@paresadvogados.com

Maria Marreiros

mm@paresadvogados.com

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Rui Rompante** (rr@paresadvogados.com) ou **Maria Marreiros** (mm@paresadvogados.com).