SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP,RL
ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA
& ASSOCIADOS

Nº54/20

NEWSLETTER

O REGIME DO ALOJAMENTO LOCAL – DESENVOLVIMENTOS RECENTES

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact contact@rfflawyers.com.

*

This Information is sent in compliance with articles 22 and 23 of Decree-Law no. 7/2004, of 7 January, regarding unsolicited e-mails. If you wish to be removed from our mailing list and avoid similar future communications, please send an email with "Remove" to the email address newsletter@rffadvogados.com.

***

Legal 500 – Band 1 Tax "Portuguese Law Firm"/ Band 1 Tax "RFF Leading Individual" and highlighted in "Hall of Fame", 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019
Chambers & Partners – Band 1 Tax "RFF Ranked Lawyer", 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 and Band 1 "Private Wealth Law" - HNW "RFF Ranked Lawyer", 2018
International Tax Review – "Best European Newcomer" (shortlisted) 2013 / "Tax Controversy Leaders", 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / "Indirect Tax Leaders", 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / "Women in Tax Leaders Guide", 2015, 2016,2017, 2018, 2019 / "European Best Newcomer", 2016 / "Tax Firm of the Year", "European Tax Disputes of the Year" and "European Indirect Tax Firm of the Year", (shortlisted) 2017
Best Lawyers – "RFF Tax Lawyer of the Year", 2014 / "Recommended Lawyers", 2015, 2016, 2017, 2018
Who´s Who Legal – "RFF Corporate Tax Adviser of the Year", 2013, 2015, 2016 / "RFF Corporate Tax Controversy Thought Leader", 2017 "Corporate Tax: Advisory and Controversy", 2017, 2018, 2019
Legal Week – RFF was the only Portuguese in the "Private Client Global Elite Lawyers" 2018, 2019
STEP Private Clients Awards - RFF "Advocate of the Year 2019" (shortlisted)
IBFD Tax Correspondent Angola, Mozambique and East-Timor, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020

EMPRESA CERTIFICADA EMPRESA CERTIFICADA
eiC eiC
ISO/IEC 27001 ISO 9001

www.rfflawyers.com
Praça Marquês de Pombal, 16 – 5th (Reception)/6th
1250-163 Lisboa • Portugal
Rua Eng.º Ferreira Dias n.º 924
4100-241 Porto
T: +351 215 915 220 • F: +351 215 915 244
contact@rfflawyers.com

ENQUADRAMENTO

O início do ano de 2020 foi marcado pelo surto do novo coronavírus (COVID-19), cujas consequências se fizeram sentir, em primeira linha, no sector do turismo. Contudo, segundos alguns estudos, conclui-se que, numa primeira fase, os destinos com melhores capacidades de resposta ao nível do sistema de saúde e em conter a propagação do vírus e os destinos com a preocupação em dotar a oferta de programas de higienização serão, sem dúvida, os mais escolhidos pelos consumidores.

Apesar das medidas de desconfinamento recentemente aprovadas, a evolução dos dados estatísticos do sector durante o início deste ano estará sempre enviesada pela situação pandémica vivida. Assim, de forma a ser possível avaliar a evolução do sector dos Alojamentos Locais, terá de se olhar para os dados registados no final do ano passado.

Ora, de acordo com o Registo Nacional de Alojamento Local ("RNAL"), gerido pelo Turismo de Portugal, e apesar do número de novos registos em 2019 ser inferior ao contabilizado em 2018, ano em que se verificam 24.535 novos registos, os dados aproximam-se do recorde de 100 mil estabelecimentos de Alojamento Local a funcionar em Portugal. Dos 91.638 registos de Alojamento Local contabilizados até 31 de dezembro de 2019, a maioria localiza-se no distrito de Faro, com 34.036 estabelecimentos, seguindo-se os distritos de Lisboa, com 24.753 e Porto, com 11.057.

A dinâmica deste tipo de exploração de imóveis, sustentada por uma grande procura e oferta, veio criar a necessidade de adaptar o regime ao mercado existente e a algumas das reivindicações da população portuguesa.

Assim, no passado dia 31 de março de 2020 foi aprovada a Lei do Orçamento do Estado para este ano, que procede à alteração do regime legal aplicável ao Alojamento Local, tendo entrado em vigor no passado dia 1 de abril.

A OBRIGATORIEDADE DE SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL EXTRACONTRATUAL

A entrada em vigor da Lei do Orçamento do Estado para 2020 trouxe a terceira alteração ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local ("RAL" ou "Regime do

www.rfflawyers.com
Praça Marquês de Pombal, 16 – 5th (Reception)/6th
1250-163 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220 • F: +351 215 915 244
contact@rfflawyers.com

Alojamento Local"), inicialmente aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Assim, a partir de 1 de abril de 2020, o titular da exploração de Alojamento Local deve celebrar e manter válido um seguro de responsabilidade civil extracontratual que garanta os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes do exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento. O capital mínimo deste contrato de seguro deverá ser de € 75.000 por sinistro.

Por outro lado, os titulares de explorações de Alojamento Local são agora solidariamente responsáveis com os hóspedes relativamente aos danos provocados por estes no edifício em que se encontra instalada a unidade.

Adicionalmente, tratando-se de estabelecimento de Alojamento Local cuja unidade esteja integrada em edifício em regime de propriedade horizontal, o titular da exploração fica ainda obrigado a celebrar ou a fazer prova da existência de seguro válido que garanta os danos patrimoniais diretamente causados por incêndio na ou com origem na unidade de Alojamento Local.

Note-se que a falta de qualquer um destes dois tipos de seguros válidos é fundamento de cancelamento do registo da exploração de Alojamento Local.

OS PODERES REFORÇADOS DAS AUTARQUIAS

O regime do Alojamento Local é particularmente caracterizado pela atribuição de poderes reforçados às autarquias locais na concessão e fiscalização dos estabelecimentos de AL.

Reflexo deste reforço de poderes é a anterior alteração do regime de acesso à atividade, passando da mera comunicação prévia com prazo à autarquia (devendo o requerimento de pedido de licenciamento ser dirigido ao presidente da Câmara Municipal competente), à existência de um prazo para a atribuição do registo, de 10 dias. Em tal prazo poderão as câmaras municipais opor-se ao registo se (i) o pedido estiver deficientemente formulado, (ii) o alojamento violar as áreas de contenção (agora também criadas) ou (iii) falte autorização de utilização adequada do edifício.

Os municípios podem ainda cancelar o registo de estabelecimentos existentes, após audiência prévia do titular do Alojamento Local, se os condóminos se

www.rfflawyers.com
Praça Marquês de Pombal, 16 – 5th (Reception)/6th
1250-163 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220 • F: +351 215 915 244
contact@rfflawyers.com

opuserem ao Alojamento Local ou se forem desrespeitados outros requisitos do Alojamento Local, como a capacidade, segurança, exploração e publicidade, por exemplo, ou se forem detetadas desconformidades em relação à informação ou ao documento constante do registo.

As Câmaras Municipais podem ainda fiscalizar os Alojamento Local, competência anteriormente reservada à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica ("ASAE") – podendo, inclusive, decidir a interdição temporária de estabelecimentos de Alojamento Local.

AS ZONAS DE CONTENÇÃO

Existe ainda a possibilidade de as autarquias locais poderem definir, por meio de regulamento, e desde que com deliberação fundamentada, dentro dos respetivos municípios, quais as quotas para a concessão de licenças para exploração de imóveis em regime de Alojamento Local - criação de zonas de contenção - procurando-se controlar, assim, a proporção de imóveis disponíveis para habitação. Nestas zonas impõem-se um limite máximo de licenças de Alojamento Local, com o objetivo de combater a instalação de novos estabelecimentos turísticos nos bairros onde a sua presença já tem um peso excessivo em relação à residência total disponível, favorecendo o arrendamento normal acessível e, bem assim, o comércio de bairro.

As zonas de contenção podem ser reavaliadas a cada dois anos e a instalação de qualquer Alojamento Local nas mesmas depende de autorização camarária expressa para o efeito.

A consequência direta desta restrição traduziu-se num acréscimo excecional de pedidos de licenciamento, tendo os investidores procurado assegurar o registo das respetivas unidades antes da definição de tais limites.

Em Lisboa, são consideradas zonas de contenção todas aquelas que ultrapassam os 25% da habitação disponível afeta ao Alojamento Local. Existem ainda zonas de suspensão temporária para zonas entre os 10% e os 20% de habitações ligadas a esta atividade.

Com a criação do Regulamento Municipal de Alojamento Local pelo Aviso n.º 17706-D/2019, de 7 de novembro, a Câmara Municipal de Lisboa definiu as seguintes zonas de contenção: Alfama, Mouraria, Castelo, Bairro Alto, Madragoa, Graça e Colina de Santana. Assim, nestas zonas impõem-se um limite máximo de licenças de Alojamento Local.

www.rfflawyers.com
Praça Marquês de Pombal, 16 – 5th (Reception)/6th
1250-163 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220 • F: +351 215 915 244
contact@rfflawyers.com

Foi igualmente instituído um número máximo de sete estabelecimentos de Alojamento Local por proprietário nas referidas áreas de contenção, sendo que os que já tenham mais estabelecimentos ficarão impedidos de fazer novos pedidos de Alojamento Local.

OS LIMITES À TRANSMISSIBILIDADE DO ALOJAMENTO LOCAL

Foram ainda instituídas limitações à transmissibilidade dos estabelecimentos de Alojamento Local nos perímetros de contenção, sendo as licenças pessoais e intransmissíveis, exceto no caso de sucessão. Assim, a licença caduca automaticamente se forem alterados os titulares dos registos, do arrendamento, se a exploração cessar ou se mais de 50% do capital da sociedade que explora o Alojamento Local for transmitido.

A imposição destes limites tem como objectivo a limitação de situações de fraude na aquisição de estabelecimentos de Alojamento Local.

OS PODERES DO CONDOMÍNIO

A partir de 21 de outubro de 2018, os titulares de explorações de Alojamento Local passaram a ter de obter, por parte dos demais moradores de edifícios que se encontrem em propriedade horizontal, autorização para a instalação de estabelecimentos de Alojamento Local, a ser dada pela assembleia de condóminos. Esta assembleia, por decisão dos condóminos que representem mais de metade da permilagem do prédio, devidamente fundamentada - em particular com base na prática de atos que perturbem a normal utilização do edifício, causem incómodo e afetam o descanso dos demais condóminos, pode ainda opor-se ao exercício da atividade de Alojamento Local já em curso, devendo dar, para o efeito, conhecimento de tal decisão ao presidente da Câmara Municipal competente. Caso a Câmara competente venha a cancelar o registo em virtude de decisão dos condóminos, este cancelamento terá a duração máxima de um ano.

O condomínio pode ainda impor ao titular do Alojamento Local o pagamento de uma contribuição adicional de condomínio, destinada a suportar despesas resultantes da utilização acrescida das partes comuns do edifício em resultado da atividade de Alojamento Local. Essa contribuição não pode, porém, ser superior a 30 % do valor anual da quota respetiva e a aplicação desta alteração não será imediata – tendo sido previsto um prazo de dois anos para adaptação.

www.rfflawyers.com
Praça Marquês de Pombal, 16 – 5th (Reception)/6th
1250-163 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220 • F: +351 215 915 244
contact@rfflawyers.com

OUTRAS ALTERAÇÕES RELEVANTES

Foi ainda criada uma nova modalidade de Alojamento Local, a explorar em quartos dentro do imóvel do locador, sendo que cada imóvel estará limitado a um máximo de 3 quartos neste regime.

Por último, passou a ser obrigatória a existência de um Livro de Informações (em Português, Inglês e duas outras línguas), do qual constem as regras de funcionamento do estabelecimento (incluindo eletrodomésticos), recolha e seleção de resíduos urbanos, seja feita a sensibilização para evitar ruído e perturbações da tranquilidade e descanso dos vizinhos, do qual é ainda obrigatório constar o contacto telefónico do responsável pela exploração, sendo que este livro deverá ser disponibilizado a hóspedes e ao condomínio.

COMENTÁRIOS FINAIS

Em suma, o novo regime do Alojamento Local procura ajustar o quadro legal aplicável à realidade existente, criando novas obrigações aos titulares de exploração de Alojamento Local e dando mais poderes às autarquias, sendo notória a vertente político-social das alterações agora em vigor. Com efeito, por um lado, foi dada mais voz aos condomínios, passando estes, agora, a ter um papel relevante no exercício da atividade de Alojamento Local, e, por outro, pretendeu-se combater, de alguma forma, a desertificação dos centros urbanos, procurando compatibilizar a existência do Alojamento Local com as casas para habitação, o que tem sido uma das mais sonantes reivindicações das populações urbanas.

Lisboa, 30 de julho de 2020

Rogério M. Fernandes Ferreira
Filipa Gomes Teixeira
Duarte Ornelas Monteiro
Joana Marques Alves
Leonor Rodrigues Serrasqueiro
(Private Clients team)

www.rfflawyers.com

www.rfflawyers.com
Praça Marquês de Pombal, 16 – 5th (Reception)/6th
1250-163 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220 • F: +351 215 915 244
contact@rfflawyers.com