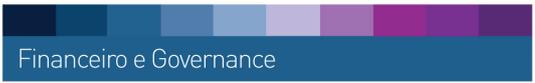




# Update

Momentum



Financeiro e Governance

20 de novembro de 2014

## **ALOJAMENTO LOCAL – O NOVO REGIME**

Com a reforma do regime dos empreendimentos turísticos realizada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março foi introduzido no ordenamento jurídico português a figura do alojamento local alargando-se deste modo a possibilidade dos serviços de alojamento serem realizados por outras realidades de alojamento para além dos empreendimentos turísticos. De forma a complementar a regulação desta figura foi posteriormente publicada a Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, com a última redação dada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio. Contudo, a regulação existente é ainda insuficiente para regular esta figura face ao papel acrescido que a mesma assume no contexto atual.

Assim, foi publicado o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, o qual entrará em vigor no próximo dia 27 de novembro, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local. Este diploma vem agora autonomizar a figura do alojamento local, a qual deixa de corresponder a uma classificação residual.

Nos termos do citado diploma prevê-se que o registo do estabelecimento de alojamento local é efetuado mediante mera comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente. Esta comunicação realiza-se através do Balcão Único Eletrónico havendo comunicação automática ao Turismo de Portugal nos termos da qual se informa o nome, capacidade do estabelecimento, artigo matricial do prédio onde está instalado o estabelecimento, o nome ou firma e o número fiscal do requerente.



Update

Momentum

Financeiro e Governança

O número de registo emitido pelo Balcão Único Eletrónico funciona como o título para o alojamento local abrir ao público.

Frise-se que podem solicitar a qualificação como alojamento local as moradias, os apartamentos e os estabelecimentos de hospedagem. A obtenção da qualificação como alojamento local pressupõe o cumprimento dos seguintes requisitos: (i) apresentar adequadas condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos; (ii) estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada; (iii) estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento; (iv) estar dotados de água corrente quente e fria; (v) reunir condições de higiene e limpeza e (vi) cumprir com as regras de segurança contra riscos de incêndio, caso disponham de mais de 10 unidades de alojamento.

Por outro lado, as unidades de alojamento dos estabelecimentos devem: (i) ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento; (ii) estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados; (iii) dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior e (iv) dispor de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.

No âmbito do diploma em análise dever-se-á salientar a especial relevância dada pelo legislador à figura do *“hostel”*, denominação que pode ser utilizada pelos estabelecimentos de hospedagem cuja unidade de alojamento, única ou maioritária seja o dormitório. Contudo, lamenta-se que o legislador tenha remetido para Portaria, ainda não publicada, os restantes requisitos que a figura deverá cumprir para além dos anteriormente referidos e aplicáveis a todas as modalidades de alojamento local.

Contrariamente ao que sucedia anteriormente o novo regime limitou a capacidade dos estabelecimentos de alojamento local (com exceção dos *“hostel”*) a 9 quartos e 30 utentes. No entanto, esta norma não se aplica aos estabelecimentos de alojamento local já registados (tal como expressamente referido no âmbito das disposições transitórias do diploma), bem como não se deverá aplicar aos projetos de controlo prévio (licenciamento e comunicação prévia) que tenham já dado



Update

Momentum

Financeiro e Governança

entrada (tal como expressamente referido no âmbito da Orientação Técnica n.º 2/DVO/2014 emitido pelo Turismo de Portugal, IP) salvaguardando-se deste modo “[...]os interesses dos particulares fundados na confiança e boa-fé de que as regras que, no futuro, incidiram sobre os seus projetos não vão afetar os investimentos já efetuados, desde que realizados ao abrigo da legislação então vigente e de que a Administração Pública conhecesse a fundamentação dos mesmos investimentos”.

Por último, refira-se a necessidade de em todos os estabelecimentos de alojamento local dever existir um titular da exploração do estabelecimento a quem caberá o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento.

Joana Pinto Monteiro

[jpm@servulo.com](mailto:jpm@servulo.com)

Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

A presente publicação da Sérvulo & Associados tem fins exclusivamente informativos. O seu conteúdo não constitui aconselhamento jurídico nem implica a existência de relação entre advogado cliente. A reprodução total ou parcial do conteúdo depende da autorização expressa da Sérvulo & Associados.

Rua Garrett, n.º 64 1200-204 Lisboa - Portugal Tel: (+351) 21 093 30 00 Fax: (+351) 21 093 30 01/02  
[geral@servulo.com](mailto:geral@servulo.com) [www.servulo.com](http://www.servulo.com)