



23 de abril de 2014

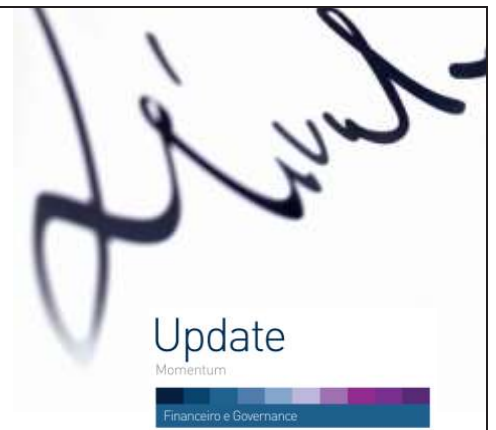
## **A REABILITAÇÃO URBANA E O ALOJAMENTO LOCAL**

A reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional assumido no Programa do XIX Governo Constitucional.

Neste contexto, a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto procedeu à alteração do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro no sentido de agilizar, dinamizar, flexibilizar e simplificar o regime jurídico da reabilitação urbana.

Contudo, entendeu-se que face à importância da reabilitação urbana era necessário tomar medidas adicionais. Assim, pelo Despacho n.º 14574/2012, de 5 de novembro dos Ministros da Economia e do Emprego e da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território foi criada uma Comissão com a incumbência de elaborar um projeto de diploma que estabelecesse as “Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos”, diploma que funcionaria como completo do diploma geral da reabilitação urbana.

Assim, foi publicado o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifício ou frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 (trinta) anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

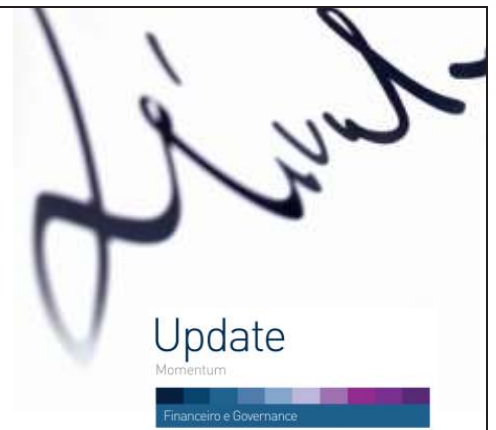


Entende-se nos termos do artigo 2.º, n.º3 do referido Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril que um edifício ou fração se destina a ser afeto, predominantemente ao uso habitacional quando pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente, estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

Pretendeu-se com este diploma prever um regime mais flexível para a reabilitação destes edifícios ou frações dispensando-o do cumprimento de algumas disposições legais, como sejam determinadas normas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, regime geral das acessibilidades, regime da acústica, requisitos da eficiência energética e qualidade térmica, instalação do gás e telecomunicações. Este regime ao estabelecer no seu objeto os edifícios ou frações afetos total ou predominantemente ao uso habitacional deixou de fora do seu âmbito os empreendimentos turísticos. No entanto, igual raciocínio não parece aplicável aos edifícios ou frações que pretendam registar-se como estabelecimentos de alojamento local.

A figura do alojamento local foi pela primeira vez introduzida no ordenamento jurídico português pelo Decreto-Lei n.º39/2008, de 7 de março, incluindo as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização prestem serviços de alojamento temporários, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos. A classificação como estabelecimento de alojamento local depende do disposto nos termos da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, onde se estabelecem os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local.

Ora, entendemos que cumpridos os requisitos da referida Portaria nada impede que o edifício ou fração, caso a construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou estejam localizados em áreas de reabilitação urbana, possam beneficiar do regime simplificado previsto nos termos do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril e que posteriormente requeiram o seu registo como alojamento local apresentado para o efeito o devido requerimento junto da Câmara competente.



Pensamos aliás que esta interpretação contribuirá, indubitavelmente, para um aumento da reabilitação urbana dos edifícios ou frações, permitindo a Portugal aproximar-se mais da média Europeia em termos de reabilitação urbana.

Manuel Magalhães | Joana Pinto Monteiro  
mmm@servulo.com | jpm@servulo.com

## Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

A presente publicação de 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 www.servulo.com