



CARLOS PINTO DE ABREU  
E ASSOCIADOS  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

## Novas regras para o alojamento local: protecção dos moradores ou atentado à propriedade privada?

Nos últimos anos, o grande aumento do fluxo de turismo em Portugal, nomeadamente na cidade de Lisboa, trouxe inúmeras vantagens à economia do país.

No entanto, ao mesmo tempo que esses benefícios surgiam, problemas sociais também começavam a despertar, tendo principalmente em atenção o aumento de estabelecimentos de alojamento local, fazendo surgir uma tensão entre os moradores dos prédios e aqueles que pretendiam fazer das suas fracções uma fonte de rendimento.

Entendeu-se imperativo rever as regras para este tipo de estabelecimentos e, neste sentido, surgiu a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que veio alterar o Regime Jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, constante do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Esta lei, que entrará em vigor no próximo dia 21 de outubro de 2018, veio introduzir várias alterações ao regime até aqui aplicável, no sentido de criar limitações e impor novas obrigações aos proprietários, sendo elas:

### 1. Criação de «áreas de contenção»

Uma das grandes inovações deste novo regime é a possibilidade de a câmara municipal competente poder, mediante «regulamento e com deliberação fundamentada», criar zonas de contenção, isto é, impor limites ao número de estabelecimentos num determinado bairro ou freguesia, «com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares» (artigo 15º-A/1 da lei).

A informação relativamente a estas zonas de contenção deve ser comunicada ao Turismo de Portugal – I.P. e reavaliadas, no mínimo, de 2 em 2 anos.

## 2. Limite no número de estabelecimentos de alojamento local

Com a entrada em vigor da nova lei, os proprietários destes estabelecimentos nas designadas áreas de contenção estão limitados a um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local, nos termos do artigo 15º-A/7 da referida lei.

Excetuam-se aqui os proprietários que já detêm mais de sete estabelecimentos; neste caso, podem mantê-los, mas não poderão “afetar mais imóveis à exploração de estabelecimentos locais” (artigo 5º/4).

## 3. Informações e publicidade

Outra das inovações é a obrigatoriedade de colocação de uma placa identificativa (artigo 18º), tal como consta no anexo ao diploma e é exigido um livro de informações, em português, inglês e em pelo menos mais duas línguas (artigo 12º/6, 7 e 8).

Deste documento devem constar as regras de utilização do prédio e o contacto telefónico do responsável pelo estabelecimento.

## 4. Obrigatoriedade de seguro de responsabilidade civil

O artigo 13º-A do diploma obriga os proprietários a ter um “seguro multirrisco de responsabilidade civil que proteja os seus ativos e reclamações no âmbito da sua atividade turística”.

Tal exigência pretende acautelar qualquer dano nas zonas comuns do edifício levado a cabo por um hóspede.

A inexistência deste seguro é fundamento para cancelamento do registo do estabelecimento.

## 5. Autorização dos condomínios

Os condomínios passam a ter o poder de se opor ao exercício da atividade de alojamento local em prédio em propriedade horizontal – artigo 9º/2.

Desde que sejam proprietários de mais de metade do prédio podem fazer com que a atividade seja impedida, mediante apresentação de fundamentos válidos que consubstanciem a “prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como os atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos”, cabendo depois a decisão sobre o cancelamento ao Presidente da Câmara ou aos vereadores em quem este tenha delegado poderes.

## 6. Contribuição para o condomínio

O condomínio, de acordo com o artigo 20º-A desta nova lei, poderá fixar o pagamento de uma “contribuição adicional” até 30% para os proprietários destes estabelecimentos, mediante aprovação de um regulamento interno votado favoravelmente por numa assembleia de condóminos onde estejam representados pelo menos dois terços dos condóminos.

## 7. Coimas mais pesadas

Também as coimas para aqueles que não cumprirem a lei (por não respeitarem a capacidade máxima do estabelecimento ou não estarem registados ou se encontrarem desatualizados) serão mais pesadas, situando-se entre os 2500 e os 4000 euros para as pessoas singulares, e os 25000 e os 40000, no caso de pessoas colectivas, nos termos dos artigos 23º e 24º.

No essencial, são estas as alterações mais significativas ao regime do alojamento local, no sentido de reforçar o poder das Câmaras Municipais e dos condóminos, com argumentos como a necessidade de garantir o descanso e a qualidade de vida dos moradores dos edifícios onde existem estes estabelecimentos; e de preservar, como referido anteriormente, a realidade social dos bairros e lugares mais ligados à actividade turística e evitar que em certas zonas da cidade seja absolutamente impossível o arrendamento ou compra para habitação permanente pela ocupação dos edifícios com alojamento local.

Ainda assim, este diploma foi alvo de grande contestação pelas limitações que coloca em termos de direitos fundamentais como o direito à propriedade privada e o direito de livre iniciativa económica, consagrados, respectivamente, nos artigos 62º e 61º da Constituição da República Portuguesa.

Para além disto, são ainda alegados os riscos que traz para o sector do turismo, essencial na economia portuguesa, especialmente na cidade de Lisboa.

*Mariana Correia Pais*