

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

PROPERTY DEVELOPMENT

GUIA EXCLUSIVO DOS PROMOTORES E INVESTIDORES IMOBILIÁRIOS
EXCLUSIVE GUIDE OF PROPERTY DEVELOPERS & INVESTORS

2018

ALTERAÇÕES AO REGIME DO ALOJAMENTO LOCAL

AMENDMENTS TO THE LOCAL LODGING REGIME

por by: **Pedro Morais Vaz** | ADVOGADO LAWYER



Foi publicada em Diário da República, a 22 de agosto, a Lei nº 62/2018, que altera o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local ("AL"), previsto no Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto. De entre as alterações introduzidas, salientamos as seguintes:

Áreas de contenção

Preocupado com os efeitos da proliferação dos estabelecimentos de AL na realidade social dos bairros, o legislador prevê agora a possibilidade de as Câmaras Municipais criarem «*áreas de contenção*», limitando o número de estabelecimentos de AL nesse território, em função do número de imóveis disponíveis para habitação. Nestes casos, a instalação de novos estabelecimentos ficará dependente não de mera comunicação prévia (procedimento habitual), mas de uma autorização expressa da Câmara, sendo o registo, por regra, pessoal e intransmissível.

Nestas áreas, o mesmo proprietário não poderá explorar mais de sete estabelecimentos de AL.

The Portuguese Official Gazette published on 22 August, the Law nº 62/2018, which amends the regime to authorise the operation of local lodging ("LL") establishments, foreseen in Decree-Law nº 128/2014, of 29 August. Among the amendments introduced, we highlight the following:

Containment areas

Concerned with the effects of the proliferation of LL establishments in the social reality of neighbourhoods, the legislator now foresees the possibility for Municipal Councils to create «*containment areas*», limiting the number of LL establishments in that territory, according to the number of available housing units. In these cases, the installation of new establishments will depend not only on prior communication (a common procedure), but on express authorisation from the Municipal Council, and registration will be, as a rule, personal and non-transferable.

In these areas, a single owner may not operate more than seven LL establishments.

Condominio

No caso de a atividade do AL ser exercida em fração ou parte de prédio suscetível de utilização independente, a assembleia de condôminos pode agora, por deliberação fundamentada, tomada por proprietários que representem a maioria da permissão, requerer ao Presidente da Câmara Municipal o cancelamento do registo do estabelecimento. O Presidente decidirá e fixará um período de suspensão, que não poderá exceder um ano.

Por outro lado, pode também o condomínio deliberar agravar a contribuição devida por esse proprietário para efeitos de despesas comuns, com um limite de 30% do valor anual da quota respetiva.

Resta saber se estas alterações terão aplicação aos casos em que o título constitutivo da propriedade horizontal preveja regras próprias quanto a estes dois aspetos, uma vez que, à luz do art. 1419º do Código Civil, qualquer alteração ao título constitutivo carece da concordância de todos os condôminos, e não apenas da maioria.

Outras obrigações

Os titulares da exploração de AL passam a responder solidariamente com os hóspedes pelos danos provocados no edifício e deverão manter em vigor um seguro multirrisco de responsabilidade civil para proteção dos seus ativos e reclamações, e que cubra riscos de incêndio e danos causados a hóspedes e terceiros.

Os seus estabelecimentos passam a ter de dispor de um livro de informações sobre as regras de utilização, o qual deverá ser disponibilizado em português, inglês e outras duas línguas estrangeiras.

Disposições transitórias

As alterações agora introduzidas serão aplicáveis aos estabelecimentos que se instalem após 21 de outubro. Os já existentes gozarão de um prazo de dois anos para se conformarem às novas exigências.

A lei esclarece ainda que os proprietários que excedam atualmente o limite de sete estabelecimentos nas áreas de contenção não poderão, a partir da data de entrada em vigor desta lei, afetar mais imóveis à exploração de AL – uma redação infeliz já que, nessa data, os proprietários não saberão ainda se os seus imóveis se encontram ou não inseridos numa dessas áreas.

Condominium

If a LL establishment is operating in a unit or part of a building susceptible to independent use, the owners association may now, through founded deliberation by owners who represent the majority of the condominium, request that the Mayor of the Municipal Council cancel the establishment's registration. The Mayor shall decide and establish a period of suspension, which cannot exceed one year.

On the other hand, the owners association may also deliberate to increase the contribution owed by that operator for the purpose of common expenses, with a limit of 30% of the respective annual condominium fee.

It remains to be seen if these amendments shall be applied to cases where the title deed of horizontal property foresees its own rules regarding these two aspects since, under art. 1419º of the Civil Code, any alteration of a title deed requires the agreement of all of the owners, and not just the majority.

Other obligations

The licensees of LL establishments shall now accept joint responsibility with guests for damages caused to the building and must maintain valid multi-risk civil liability insurance to protect their assets and complaints, covering fire risks and risks caused to guests and third parties.

Their establishments must now have an information booklet on the rules of use, which should be provided in Portuguese, English and two other foreign languages.

Transitional provisions

The amendments now introduced shall be applicable to establishments installed after 21 October. Those already registered shall have a period of two years to comply with the new demands.

The law also clarifies that owners who currently exceed the limit of seven establishments in the containment areas may not, as of the date in which this law enters into force, allocate more properties to LL operation – unfortunate wording since, on that date, owners will not know yet whether their properties are included in one of those areas.