



Os Municípios, os Condóminos e o Alojamento Local



**Andreia Bento
Simões**

Morais Leitão,
Galvão Teles,
Soares da Silva
& Associados

No passado dia 21 de outubro entrou em vigor o novo regime do alojamento local (AL) que se caracteriza por ser mais restritivo do que o anterior, criar mais obrigações para quem explora o AL e atribuir poderes reforçados às câmaras municipais e aos condóminos.

As câmaras municipais passam a poder definir limites ao número de AL em freguesias, ou parte de freguesias (bairros), sendo que podem desde já suspender a autorização de novos AL em áreas que prevejam que venham a ser consideradas “áreas de contenção”. Nestas áreas, o mesmo proprietário não pode ter mais do que sete AL.

Esta reforma determina que o registo de hostels depende da autorização prévia dos condóminos, bem como que os condóminos podem requerer à câmara municipal que cancele o registo do AL com fundamento na “prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos”. Os condóminos passam ainda a poder deliberar o agravamento até 30% do valor anual das quotas de condomínio a pagar pelos proprietários de AL.

O novo regime prevê que o titular do AL seja obrigado a ter um seguro multirriscos de responsabilidade civil que cubra riscos de incêndio e danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros e determina que o titular do AL seja responsável, independentemente de culpa, pelos danos causados pelos hóspedes.

As coimas aplicáveis à violação do atual regime são agora mais pesadas, podendo ascender a 40 mil euros.

Esta alteração legislativa coloca difíceis desafios às câmaras municipais que, ao passarem a ter um papel preponderante na gestão da atividade de AL, terão que encontrar um equilíbrio entre, por um lado, a existência de

casas destinadas à habitação permanente e a manutenção da autenticidade e das características dos bairros históricos e, por outro, a necessidade de promoção do turismo, estimulação da atividade económica e reabilitação das áreas degradadas do seu concelho.

Ao nível dos investidores, o novo regime introduz um importante grau de instabilidade, na medida em que a autorização (no caso dos hostels) e a manutenção dos AL passam a depender das decisões tomadas pela maioria dos condóminos.

*Os condóminos
passam a poder
deliberar o
agravamento
até 30% do valor
anual das quotas
de condomínio
a pagar pelos
proprietários
de AL*