

Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, com entrada em vigor a 28 de novembro de 2014

REGIME JURÍDICO DA EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL: O QUE MUDOU COM A PUBLICAÇÃO DO DECRETO-LEI N.º 128/2014, DE 29 DE AGOSTO

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que entrará em vigor a 28 de novembro, estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, definidos como "aqueles que prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei" (art. 2.º).

Segundo o legislador, apesar desta figura já existir no nosso ordenamento jurídico – tendo sido criada pelo Decreto-lei n.º 39/2008 ⁱ⁾, de 07.03 e regulamentada pela Portaria n.º 517/2008, de 25.06 ⁱⁱ⁾ –, o facto de ser uma realidade crescente no mercado do alojamento, gerou a necessidade de atualizar do seu regime jurídico. Atento o regime pretérito, destacam-se as seguintes inovações:

a) passa a existir uma distinção clara entre o estabelecimento de alojamento local e os empreendimentos turísticos, passando a estar vedada a possibilidade de exploração como alojamento local aos estabelecimentos que reúnam condições para ser explorados como empreendimentos turísticos (art. 2.º);

b) na categoria de "estabelecimentos de hospedagem" destaca-se a figura dos "hostels" (estabelecimentos de hospedagem cujas unidades de alojamento são constituídas única ou maioritariamente por dormitórios), cujos requisitos serão a aprovar por portaria (art. 14.º);

c) passa a prever-se a presunção de *exploração e intermediação de estabelecimento* de alojamento local em dois casos: no da publicitação, disponibilização e intermediação do serviço, como alojamento temporário ou para turistas, por qualquer meio especializado; quando sejam ofereci-



dos serviços complementares à dormida, como a limpeza ou receção, em imóvel mobiliado e equipado, por períodos não superiores a 30 dias. Contempla-se a possibilidade de se ilidir a presunção, bastando a existência de contrato de arrendamento urbano registado no serviço de finanças (art. 4.º);

d) a exploração de estabelecimentos de alojamento local passa a estar fiscalmente enquadrada na "atividade de prestação de serviços de alojamento correspondente à secção I, subclasses 55201 ou 55204 da Classificação Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro, apresentada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT)", devendo a mera comunicação prévia ser instruída com cópia da declaração de início ou alteração de atividade (art. 6.º);

e) quanto ao registo do estabelecimento, a mera comunicação prévia passa a ser obrigatória e necessária para a exploração daquele, passan-

do o documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico com o número de registo do estabelecimento a ser o título válido de abertura ao público (art. 5.º e 7.º);

f) encurtou-se o prazo de 60 para 30 dias após a entrega da mera comunicação prévia para a realização da vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos do art. 6.º do DL (art. 8.º);

g) passou a prever-se e punir-se como crime de falsificação ou contrafação de documento (previsto no C. Penal) as declarações e termos de responsabilidade assinados pelos titulares da exploração apresentados com a mera comunicação prévia que não correspondam à verdade (art. 6.º);

h) quanto à capacidade dos estabelecimentos, passou a estar previsto o limite de 9 quartos e 30 utentes, com ressalva dos "hostels", cujos dormitórios devem ter um mínimo de quatro camas ou menos se aquelas forem em beliches (art. 11.º);

i) a exploração dos apartamentos pelos proprietários ou titulares da exploração passa a estar limitada a 9 apartamentos por edifício, considerando-se para o referido limite os apartamentos "registados em nome do cônjuge, descendentes e ascendentes do proprietário ou do titular da exploração e bem assim os registados em nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns" (art. 11.º);

j) o cumprimento das regras de segurança contra risco de incêndio previstas na lei apenas não é obrigatório para estabelecimentos com capacidade inferior a 10 utentes, para os quais se prevê requisitos mínimos (art. 13.º);

k) mantém-se apenas nos estabelecimentos de hospedagem a possibilidade de instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços (restauração e bebidas incluídos) desde que a autorização de utilização consinta (art. 15.º);

l) a afixação da placa identificativa passou de facultativa a obrigatória para os estabelecimentos de hospedagem (art. 18.º);

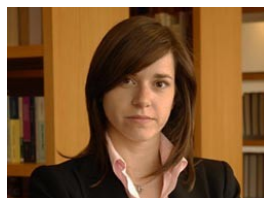
m) criou-se a figura do *titular da exploração do estabelecimento*, obrigatória em cada estabelecimento, o qual responde independentemente de culpa pelos danos causados decorrentes da atividade prestada em violação ou desrespeito do termo de responsabilidade que assegura a idoneidade do imóvel ou fração para a prestação do serviço (art. 16.º e 6.º, 2, b));

n) a fiscalização do cumprimento do previsto no diploma e a aplicação de coimas e sanções passou a ser da competência da ASAE, e a competência para a fiscalização do cumprimento das obrigações fiscais foi atribuída à AT (art. 21.º).

Os estabelecimentos já registados à data de entrada em vigor deste diploma não estão sujeitos aos limites de capacidade agora impostos, competindo às Câmaras Municipais a disponibilização do respetivo número de registo, dispondo aqueles do prazo de 30 dias para apresentar "cópia simples da declaração de início ou alteração de atividade do titular da exploração do estabelecimento". Quanto aos estabelecimentos já existentes e que utilizem a designação "hostel", é concedido prazo de 5 anos para cumprimento dos requisitos agora impostos (art. 33º).

¹⁾ Diploma que aprovou o Regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, alterado pelo DL n.º 228/2009, de 14.09 e pelo DL n.º 15/2014, de 23.01.

ⁱⁱ⁾ Portaria que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local, alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14.05 e revogada pelo DL n.º 128/2014, de 29.08.



CHEILA MAIA DA SILVA
Advogada

A presente *newsletter* foi elaborada com fins informativos, sendo disponibilizada de forma gratuita para destinatários selecionados pela FALM encontrando-se vedada a sua reprodução e circulação não expressamente autorizadas. A informação nela contida tem carácter geral e não substitui o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos.

Caso não pretenda receber por esta via novas edições desta *newsletter*, por favor queira comunicá-lo para info@falm.pt.