



IMOBILIÁRIO E CONSTRUÇÃO

ALTERAÇÕES AO REGIME DO ALOJAMENTO LOCAL

O Decreto-Lei 63/2015, de 23 de Abril veio alterar algumas das normas do Decreto-Lei 128/2014 de 29 de Agosto tendo como objetivo densificar e concretizar o regime implementado pelo último para o alojamento local, seguindo a linha da simplificação e facilidade no acesso à atividade de alojamento temporário, densificando, porém, o regime dos Hostels.

O ALOJAMENTO LOCAL JÁ ESTÁ A MUDAR

O Decreto-Lei 63/2015, de 23 de Abril veio alterar algumas das normas do Decreto-Lei 128/2014 de 29 de Agosto tendo como objetivo densificar e concretizar o regime implementado pelo último para o alojamento local, seguindo a linha da simplificação e facilidade no acesso à atividade de alojamento temporário, densificando, porém, o regime dos Hostels.

No que diz respeito aos requisitos de acesso à atividade, estabelece o novo diploma que, aquando da comunicação prévia, no que concerne aos documentos a entregar, é necessária a *“cópia simples do contrato de arrendamento ou doutro título que legitime o titular de exploração ao exercício da atividade (...)”*. Clarifica-se assim que não só o contrato de arrendamento pode legitimar a exploração por terceiro de um estabelecimento de alojamento local.

Procurando facilitar o acesso aos dados relativos aos alojamentos locais e tornar a tramitação de todo o processo mais célere e eficiente, o novo Decreto-Lei vem implementar a utilização do Balcão Único Eletrónico como meio de atualização de dados e comunicação às autoridades competentes.

Uma das alterações mais significativas prende-se com a capacidade de exploração dos estabelecimentos de alojamento local. A limitação de cada proprietário/titular de exploração só poder explorar, por edifício, um máximo de nove apartamentos, de acordo com o novo Decreto-Lei, só vigora se os nove apartamentos representarem mais de 75% da totalidade das frações existentes no edifício. Assim, e nos casos em que essa percentagem não seja atingida, o proprietário/titular de exploração poderá explorar mais de nove apartamentos.

A limitação de cada proprietário/titular de exploração só poder explorar, por edifício, um máximo de nove apartamentos, de acordo com o novo Decreto-Lei, só vigora se os nove apartamentos representarem mais de 75% da totalidade das frações existentes no edifício.

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.

ABRIL 2015

No respeitante à **densificação do regime dos Hostels**, o novo diploma concretiza a respetiva unidade de alojamento é predominantemente o dormitório, referindo-se aqui a “um número de utentes em dormitório superior aos que estejam em quarto”. Estabelece ainda o novo diploma os requisitos dos dormitórios, das instalações sanitárias, bem como dos espaços comuns – de utilização e acesso livre pelos hóspedes – cozinha e área de refeição.

Por fim, acrescenta ainda este diploma que “o presente decreto-lei [se] aplica aos procedimentos em curso, sem prejuízo da salvaguarda dos atos praticados antes da sua entrada em vigor no âmbito de pedidos de controlo prévio apresentados nas autarquias para posterior exploração de um imóvel no regime do alojamento local”.

Note-se que o Decreto-Lei 63/2015, de 23 de Abril entra em vigor apenas no dia 22 de Junho de 2015, sem prejuízo porém da disposição transitória que determina que os alojamentos locais atualmente registados e que utilizem a denominação de hostels dispõem de um prazo de 5 anos, a contar do dia 24 de Abril de 2015, para se conformarem com os novos requisitos aplicáveis aos mesmos.

Note-se que o Decreto-Lei 63/2015, de 23 de Abril entra em vigor apenas no dia 22 de Junho de 2015, sem prejuízo porém da disposição transitória que determina que os alojamentos locais atualmente registados e que utilizem a denominação de hostels dispõem de um prazo de 5 anos, a contar do dia 24 de Abril de 2015, para se conformarem com os novos requisitos aplicáveis aos mesmos.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Tiago Mendonça de Castro** (tiago.mendoncadecastro@plmj.pt) ou **Margarida Osório de Amorim** (margarida.osorioamorim@plmj.pt).

 Sociedade de Advogados Ibérica do Ano
The Lawyer European Awards, 2012-2015

 Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano
Chambers European Excellence Awards, 2009, 2012, 2014

 Top 50 - Sociedades de Advogados mais Inovadoras da Europa
Financial Times - Innovative Lawyers Awards, 2011-2014