

INFORMAÇÃO AOS ASSOCIADOS – 09/2022

ALOJAMENTO LOCAL EM CONDOMÍNIOS

Um Acórdão Uniformizador de Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça (STJ), de 22 de março, define que nas frações de habitação não deve ser permitida a realização de alojamento local, colocando fim à controvérsia existente sobre a matéria.

Entendemos que o administrador do condomínio deverá desempenhar as suas funções de acordo com a lei e com total isenção, face a interesses divergentes dos seus clientes/condóminos, sem deixar de esclarecer o quadro legal sobre a matéria e sem tomar qualquer posição, tendo em conta que é o órgão executivo do condomínio, devendo deixar aos condóminos o seu direito de decisão.

O Acórdão do STJ poderá levantar algumas dúvidas aos condóminos, até porque não altera o regime jurídico do alojamento local, que se mantém em vigor, até que o legislador entenda alterá-lo.

Para que os associados da APEGAC possam esclarecer os seus clientes sobre o regime do Alojamento Local, respigando do Instituto de Turismo de Portugal, informamos o seguinte:

Consideram-se estabelecimentos de alojamento local aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, e que reúnem os requisitos previstos no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, e pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto.

O registo é efetuado mediante uma comunicação prévia, instruída com vários documentos (no caso dos “hostels” inclui-se a ata da assembleia de condóminos com a deliberação que autoriza a abertura dos condóminos), dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente e realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico previsto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que confere a cada pedido um número de registo de estabelecimento de alojamento local se, findo o prazo de 10 ou 20 dias, não se verificar oposição por parte do mesmo Presidente da Câmara, que pode ser baseada no seguinte:

- a. Incorreta instrução do pedido;
- b. Violação de restrições definidas, caso se trate de uma área de contenção previamente identificada pela câmara, ou de proibição temporária de registo;
- c. Falta de autorização de utilização adequada do edifício.

As câmaras municipais podem aprovar por regulamento a existência de áreas de contenção, por freguesia, no todo ou em parte, para a instalação de novos alojamentos locais, que poderão ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação.

Regras específicas para o caso de alojamento local em condomínios:

1. O condomínio pode fixar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um limite máximo de 30% do valor da quota anual respetiva, a deliberar nos termos do artigo 1424.º do Código Civil, [ou seja, através de disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa do valor total do prédio].
2. As despesas com as obras nas partes comuns que sejam necessárias à adaptação do imóvel à atividade de exploração de alojamento local correm por conta do titular da exploração.
3. No livro de informações, obrigatoriamente disponibilizado aos hóspedes, em português, inglês e, pelo menos, em mais duas línguas estrangeiras, deve haver informação sobre o regulamento com as práticas e regras do condomínio relevantes para a utilização do alojamento e das partes comuns.
4. O responsável do estabelecimento deve disponibilizar ao condomínio o seu contacto telefónico.
5. Quando exista uma prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio ou que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, a assembleia de condomínio pode, através de deliberação fundamentada de mais de metade da permissão do edifício, opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na fração, dando conhecimento ao presidente da câmara municipal que pode



determinar a cessação de atividade do alojamento, através do cancelamento do registo, por um determinado período, que pode ir até 1 ano.

6. Nos prédios em que coexista habitação, a instalação e exploração de «hostels» carece de autorização dos condóminos, sendo necessário juntar a cópia da ata da assembleia de condóminos à comunicação prévia com prazo, para efeitos de registo do alojamento.

22 de abril de 2022