



Universidade do Minho
Escola de Direito

O (reformulado) Alojamento Local

O Alojamento Local, associado a um chamariz atrativo, tem vindo a obter do legislador uma ponderação efetiva que resultou nos anos em atos legislativos.

Falar do Alojamento Local tornou-se comum e “na moda”. Deparamo-nos nas cidades com vários fenómenos de “AL”: uns, anunciados e publicitados; outros, que ainda que o sendo, se camuflam em vestes de outras figuras jurídicas e há ainda aqueles, que passíveis de o ser, mas não o sendo, vão andando à margem da legislação, procurando vantagens em regimes, aparentemente, mais apetecíveis. Distinguir um alojamento em hotel, um *hostel*, um Alojamento Local e um arrendamento de curto duração para turistas acaba por ser difícil e, na prática, abre a porta a uma certa discriminação legislativa.

No contexto legislativo do Alojamento Local foi aprovado o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto que elevou a figura do Alojamento Local de categoria residual para categoria autónoma, reconhecendo a sua relevância turística e inaugurando um tratamento jurídico próprio. Esta autonomização pretendeu, assim, assegurar que a produtos distintos se aplicam regimes jurídicos distintos, tratando de forma igual o que é materialmente igual, e o contrário.

Entretanto o diploma viria a ser alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, com o intuito de melhor adaptar à realidade a ainda recente experiência da figura do Alojamento Local.

Muito recentemente, devido à realidade do tecido económico e à intensificação da especulação imobiliária, aprovou-se o Decreto-Lei n.º 62/2018 de 22 de Agosto, já que alguns agentes económicos deturpavam a figura do Alojamento Local, e era necessário ajustar esta atividade à realidade portuguesa e que alterou o paradigma em muitos aspetos nevrálgicos.

Com o advento da nova legislação o cancelamento do Alojamento Local pode ocorrer por desconformidade da informação ou documento constante do registo; instalação de novo Alojamento Local em violação de áreas de contenção; violação dos requisitos gerais, capacidade, segurança, inexistência de seguro válido de responsabilidade civil, áreas de contenção, instalação de estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços sem autorização, exploração, identificação e publicidade; prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos.

O Alojamento Local, sendo muitas vezes camuflado, vai permitindo que se ande à margem da lei. O que é certo é que a lei não pode, nem poderia ficar à margem do Alojamento Local.



Universidade do Minho
Escola de Direito

A nova reforma legislativa ao Alojamento Local é interessante e necessária, mas está longe de ser suficiente. Estamos diante de uma realidade multifacetada que, nos últimos anos, adquiriu uma dimensão significativa na utilização de imóveis para alojamento temporário de turistas fora do circuito da hotelaria tradicional o que gerou – e vem gerando-, inevitavelmente, polémica social e jurídica.

São várias as questões controvertidas e, nesse sentido, o legislador esforça-se - ainda que não o consiga no seu todo - por responder a cada uma. A última alteração legislativa teve esse benefício. Falamos, atualmente, a título de exemplo, em “*zonas de contenção*” (artigo 15º A do DL), na obrigatoriedade de *existência de um seguro multirrisco* de responsabilidade civil sendo que, a falta de seguro, implica o cancelamento do registo nos termos estabelecidos no artigo 13º-A, n.º 2 e 3 do DL.

Alexandra Cruz

Assistente Convidada na Escola de Direito da Universidade do Minho, Mestre em Direito dos Contratos e da Empresa da Escola de Direito da Universidade do Minho, Investigadora do JUSGOV e Doutoranda na Escola de Direito da Universidade do Minho.