



Update

Momentum



Financeiro e Governance

6 de maio de 2015

ALOJAMENTO LOCAL – ALTERAÇÕES AO REGIME DA EXPLORAÇÃO

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto veio estabelecer o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, procedendo à autonomização deste tipo de estabelecimento.

O regime aí previsto foi agora recentemente alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril ainda que a sua entrada em vigor apenas ocorra 60 dias após a sua publicação.

Das alterações introduzidas destaca-se a referente à exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto estabeleceu-se a proibição da exploração, pelo mesmo proprietário ou titular da exploração de mais de 9 estabelecimentos de alojamento na modalidade de apartamento. Ora, com a alteração introduzida pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril esta proibição apenas se aplica se o número de estabelecimentos for superior a 75% do número de frações existentes no edifício, isto é, o titular da exploração poderá explorar mais de 9 apartamentos em alojamento local desde que estes 9 apartamentos não representem mais de 75% do edifício. Por exemplo, num edifício composto por 15 apartamentos poder-se-á ter 11 apartamentos em alojamento local explorados pelo mesmo titular.

Contudo, esta proibição não pode ser vista sem referência à forma de cálculo de exploração prevista pelo legislador. Consideram-se os estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento



Update

Momentum

Financeiro e Governança

os que estejam registados em nome do cônjuge, descendente e ascendente do proprietário ou do titular da exploração e, bem assim, os registados em nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns.

Assim, é nosso entendimento que à luz do novo quadro normativo poderão existir duas situações distintas em que existe uma exploração de mais de 9 estabelecimentos na modalidade de apartamento por edifício, a saber:

- (i) O edifício inclui mais 13 apartamentos, caso em que poderá haver mais do que 9 apartamentos explorados pelo mesmo titular;
- (ii) No mesmo edifício temos diferentes titulares de exploração.

Frise-se que a possibilidade de ter mais de um titular de exploração por edifício já é admitida no atual quadro normativo, isto é sem alteração agora introduzida pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, contudo é nosso entendimento que esta perderá parte da sua utilidade aquando da entrada em vigor do novo diploma, passando apenas a constituir uma alternativa nos casos em o edifício não possui mais do que 13 apartamentos, caso em que poder-se-á ter uma titular de exploração para 6 apartamentos e outro para 7 apartamentos.

Joana Pinto Monteiro

jpm@servulo.com

Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL

A presente publicação da Sérvulo & Associados tem fins exclusivamente informativos. O seu conteúdo não constitui aconselhamento jurídico nem implica a existência de relação entre advogado cliente. A reprodução total ou parcial do conteúdo depende da autorização expressa da Sérvulo & Associados.

Rua Garrett, n.º 64 1200-204 Lisboa - Portugal Tel: (+351) 21 093 30 00 Fax: (+351) 21 093 30 01/02
geral@servulo.com www.servulo.com