

Alojamento local – o novo paradigma na “luta” contra as “camas paralelas”

Patrícia Viana · patricia.s.viana@abreuadvogados.com

Na sequência de uma reforma legislativa sem precedentes, no que ao sector do Turismo concerne, no dia 7 de Março de 2008, foi publicado o decreto - lei 39/2008 (doravante apenas “decreto”), que consagra o novo regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos em Portugal. Este decreto, não se limitou apenas a regulamentar a actividade turística já devidamente licenciada, antes fazendo uma reapreciação global do sector em todas as suas vertentes, com o fim último de possibilitar ao país atingir elevados níveis de satisfação nos turistas que nos procuram.

Assim, uma das iniciativas chave deste decreto, foi a de procurar regulamentar as chamadas “camas paralelas,” através da criação da figura dos meios de alojamento local, que mais não são que moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, (1) **dispondo de autorização de utilização**, (2) **prestem serviços de alojamento temporário**, (3) **mediante remuneração**, mas (4) **não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos**.

Esta é a forma como o artigo 3º do decreto supra referido estabelece o conceito de alojamento local, remetendo porém, para Portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e da administração local, o estabelecimento dos requisitos mínimos para a instalação destes meios de alojamento.

Nesta sequência, foi então publicada a 25 de Junho de 2008, a Portaria nº 517/2008 (doravante apenas “portaria”), que vem precisamente, em duas meras páginas (as quais compreendem apenas 12 artigos), estabelecer os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local.

Não obstante não existirem dados oficiais, a verdade é que é comumente estimado que o número de “camas paralelas” no país possa oscilar entre as 200 mil e as 500 mil, o que, obviamente, gera uma perda de receitas muitíssimo considerável para o Estado. Todavia, não se poderá responsabilizar apenas os operadores turísticos que utilizavam este meio “ilegal” de alojamento, sendo muitas vezes multados por isso pela ASAE, já que, não obstante lhes ser imposta a legalização das suas unidades, a verdade é que não existia até agora regulamentação que possibilitasse essa reconversão.

Requisitos gerais, de higiene e de segurança para a instalação de meios de alojamento local

A portaria supra identificada, estabelece no seu artigo 5º, que os estabelecimentos de alojamento local, devem obedecer aos seguintes **requisitos mínimos**: estarem instalados em edifícios bem conservados no exterior e interior; estarem ligados à rede pública de abastecimento de água, ou dotados de um sistema privativo de abastecimento com origem devidamente controlada; estarem ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas; e por fim, estarem dotados de água corrente quente e fria.

Por outro lado, cada unidade de alojamento deve dispor de uma janela ou sacada com comunicação directa para o exterior; mobiliário, equipamento e utensílios adequados; sistema que permita vedar a entrada da luz exterior; portas equipadas com sistema de segurança; e, uma instalação sanitária por cada três quartos, dotada de lavatório, retrete e banheira ou chuveiro.

Quanto aos **requisitos de higiene**, a portaria estabelece no seu artigo 6º, de uma forma genérica, que os estabelecimentos devem reunir sempre condições de higiene e limpeza, para no número 2 do mesmo, especificar que pelo menos semanalmente, deve ser feita a mudança de toalhas e de roupa de cama, bem como a limpeza da unidade de alojamento.

Por fim e no que respeita aos **requisitos de segurança**, encontra-se também genericamente previsto que os estabelecimentos de alojamento local, devem observar as regras gerais de segurança contra riscos de incêndio. Caso o estabelecimento tenha capacidade para cinquenta (50) ou mais pessoas, devem dispor, para além dos requisitos supra identificados, de um sistema de segurança contra riscos de incêndio e de telefone móvel ou fixo com ligação à rede exterior (neste caso, seguindo as mesmas regras impostas aos empreendimentos turísticos).

Registo de estabelecimentos de alojamento local

A criação de um estabelecimento de alojamento local, passa pela sua obrigatória sujeição a registo junto da Câmara Municipal da sua área de implementação⁴. Na verdade, só este registo permitirá a comercialização das unidades de alojamento, tanto pelos próprios proprietários, como por operadores turísticos. É de referir, que o Turismo de Portugal, I.P., tem acesso informático ao registo do alojamento local junto de todos os municípios do país.

A portaria agora publicada, parece querer simplificar ao máximo este procedimento, reconduzindo-o ao mero preenchimento de um requerimento dirigido ao presidente da

Câmara Municipal, requerimento este aliás, publicado como modelo anexo à portaria.

Da leitura do modelo de requerimento tipo, constata-se a simplicidade de apresentação da unidade/estabelecimento de alojamento local a registo, bastando apenas anexar ao mesmo os seguintes documentos: documento comprovativo da legitimidade do requerente (neste caso, caso o requerente seja o proprietário, parece ser suficiente a junção de uma certidão do registo predial, ou uma cópia do contrato de exploração turística, caso o requerente seja a entidade exploradora do estabelecimento); termo de responsabilidade, passado por técnico habilitado, em como as instalações eléctricas, de gás e termoacumuladores cumprem as normas legais em vigor; planta do imóvel a indicar quais as unidades de alojamento a afectar à actividade pretendida e, por fim, a caderneta predial urbana do imóvel.

Tal como já referido, um dos elementos imprescindíveis para que uma unidade de alojamento não licenciada possa ser reconvertida num estabelecimento de alojamento local, é a existência de autorização de utilização/licença de utilização, imposição que obviamente não se aplica a imóveis anteriores a 1951.

O último passo para a reconversão da unidade de alojamento em meio de alojamento local, é a vistoria realizada pela Câmara Municipal onde o requerimento foi entregue. Esta vistoria, apesar de se destinar a verificar o cumprimento dos requisitos elencados em (a), não marca porém a abertura do estabelecimento ao público, uma vez que cerca de sessenta (60) dias antes, com o requerimento supra referido devidamente carimbado, o proprietário/ explorador, pode iniciar a comercialização do estabelecimento. Todavia, caso no decorrer da vistoria seja verificado o incumprimento dos requisitos

de instalação e funcionamento impostos por lei, o registo é de imediato cancelado.

Com a abertura do estabelecimento ao público, pode ser afixada no seu exterior, placa identificativa, a qual, bem como todo o *merchandising* referente ao estabelecimento, apenas poderá conter a expressão "alojamento local" ou as siglas "AL", sendo-lhe vedada a referência a expressões como "turismo" ou "turístico" e a utilização de um sistema de classificação por estrelas, usado apenas nos empreendimentos turísticos.

Conclusão

A portaria publicada a 25 de Junho de 2008, se peca por excesso na especificação desmedida de algumas das características necessárias aos meios de alojamento local, refira-se a título de exemplo, o facto de especificar que a placa identificativa dos mesmos terá que ser feita em acrílico cristal transparente, extrudido e polido, com 10 cm de espessura, sendo o tipo de letra a gravar na mesma a Arial 200 em pantone 280! é ao mesmo tempo escassa na regulamentação de outros aspectos.

Um dos aspectos que deveria ter sido levado em conta nesta portaria, é a forma de exploração dos estabelecimentos. Senão vejamos:

Enquanto que no decreto que estabelece o regime jurídico dos empreendimentos turísticos, é dado merecido ênfase à forma de exploração dos mesmos, na portaria do alojamento local, é referido apenas uma vez, que de facto poderá existir uma entidade exploradora (uma ou mais, já que, ao contrário do decreto – lei 29/2008, esta portaria não parece querer fazer qualquer limitação ao número de entidades exploradoras a laborarem num mesmo estabelecimento).

Efectivamente, a menção às entidades exploradoras é apenas feita no número 5 do Artigo 5º, quando o mesmo prevê que: "*as entidades exploradoras devem prestar aos utentes informações sobre as normas de funcionamento...*"; o que acaba por suscitar inúmeras dúvidas no que respeita à regulamentação desta actividade, ou seja, será a mesma posteriormente regulamentada pelos municípios? deverá, pelo contrário, ser feita a integração desta lacuna através da aplicação do regime dos empreendimentos turísticos? Ou imperará a liberdade contratual nas relações entre proprietários e exploradores?

A inexistência de regras na portaria do alojamento local no tocante a esta matéria, faz antever a aproximação de vários problemas na sua aplicação prática. É que se a mesma nos diz que, relativamente aos estabelecimentos de alojamento local que assumam a tipologia de estabelecimentos de hospedagem, as Câmaras Municipais podem fixar requisitos de instalação e funcionamento para além dos previstos na portaria, no que respeita às moradias e apartamentos, a mesma nada diz.

Estaremos então perante uma situação em que os municípios se limitam a registar *ab initio* os estabelecimentos, perdendo a posteriori todo o seu raio de acção? Se assim for, é de concluir que os referidos 12 artigos pecam realmente por parcos.

NOTAS

¹ É importante não confundir este registo, com o também obrigatório registo do título constitutivo dos empreendimentos turísticos junto da Conservatória do Registo Predial. Este último previsto no Artigo 2º número 1 alínea z) do Código do Registo Predial e Artigo 54º número 6 do decreto – lei 39/2008 (regime jurídico dos empreendimentos turísticos).