

**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO
E VALORIZAÇÃO DA OFERTA**

Orientação Técnica n.º 2/DVO/2014
Alojamento Local – norma transitória

Alojamento Local – norma transitória

OT2/DVO/2014

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, dispõe no seu artigo 33.º n.º 5 o seguinte:

«Os requisitos previstos no artigo 11.º não se aplicam aos estabelecimentos de alojamento local referidos no n.º 2, bem como àqueles que venham registar-se nos termos do n.º 4 do artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro».

Esta norma, de carácter transitório, determina que aos estabelecimentos de alojamento local já registados à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014 não se aplicam os requisitos de capacidade previstos no artigo 11.º, ou seja, não estão sujeitos à limitação de capacidade máxima de 9 quartos e 30 utentes (não aplicável aos qualificados como «hostel»), nem à limitação, por cada proprietário ou titular de exploração de alojamento local, de exploração por edifício, de um número máximo de 9 estabelecimentos de alojamento local, na modalidade de apartamento.

Decorre do exposto que as limitações referidas não são um princípio absoluto inscrito na lei, pois admitem exceções.

E, por sua vez, a citada norma tem, ainda, de ser interpretada tendo em consideração o âmbito do diploma em causa - regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local – nele não se incluindo, portanto, a regulamentação de matérias relativas ao regime de instalação destes mesmos estabelecimentos.

Neste contexto, o Decreto-Lei n.º 128/2014 não dispõe relativamente a eventuais projetos de controlo prévio (licenciamento e comunicação prévia) em curso, matéria que é tratada em sede do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação. E, de acordo com este regime jurídico, existe sempre a salvaguarda dos atos praticados (cfr. artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, que aprovou as alterações ao referido Regime). São, assim, protegidos os interesses dos particulares fundados na confiança e boa-fé de que as regras que, no futuro, incidiriam sobre os seus projetos não vão afetar os investimentos já efetuados, desde que realizados ao abrigo da legislação então vigente e de que a Administração Pública conhecesse a fundamentação dos mesmos investimentos.

Deste modo, a estruturação de projetos baseados na lei anterior, com o conhecimento da Administração Pública, deve ser respeitado.

Por tudo o que antecede, considera-se que o direito aplicável é delimitado temporalmente pela data da entrada do respetivo pedido de controlo prévio, salvaguardando-se todos os atos praticados nos respetivos processos. Consequentemente, a legislação posteriormente aplicável ao projeto em causa, nomeadamente em matéria de verificação dos requisitos para efeitos de registo e exploração como estabelecimento de alojamento local, é aquela que estivesse em vigor à data de entrada do referido pedido.

Alojamento Local – norma transitória

OT2/DVO/2014

Assim, aos pedidos de controlo prévio apresentados nas autarquias para posterior exploração de um imóvel no regime do alojamento local, antes da entrada em vigor do mencionado Decreto-Lei n.º 128/2014, é ainda aplicável o regime que decorre do Decreto-Lei n.º 39/2008, com as alterações que lhe foram introduzidas, o que nos reconduz para as regras constantes da Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho, alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de Maio, sempre que a Administração conhecesse a fundamentação dos mesmos pedidos.

[Aprovado por deliberação do Conselho Diretivo de 24-09-2014]

Turismo de Portugal, IP

Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal **T.** +351 211 140 200 **F.** +351 211 140 830 Pessoa Coletiva N.º 508 666 236
info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt www.visitportugal.com

Alojamento Local – norma transitória

OT2/DVO/2014

Direção de Desenvolvimento e Valorização da Oferta

Turismo de Portugal, I.P.

24-09-2014