



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ENTIDADE REGULADORA DOS SERVIÇOS DE ÁGUAS E RESÍDUOS DOS AÇORES

Rua Filipe de Carvalho, n.º 6
9900-052 HORTA
PORTUGAL

Ofício Circular
Entidades Gestoras de Águas e Resíduos

Tel.: +351 292 240 541
Fax: + 351 292 240 882
E-mail: ersara@azores.gov.pt
<http://ersara.azores.gov.pt>

Vossa referência <i>your reference</i>	Vossa comunicação <i>your communication</i>	Nossa referência <i>our reference</i>	Nosso processo <i>our process</i>	Data <i>date</i>
		SAI-ERSARA/2018/469	125.01.16/1 125.03.10/4	22 JUN 2018

ASSUNTO: TARIFAS A APLICAR AOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL
subject

Ex.^{ma/a} Senhor/a

Na sequência da receção de diversos pedidos de esclarecimento, enviados por entidades gestoras, concernentes ao tipo de tarifa (doméstico ou não-doméstico) a aplicar aos estabelecimentos de alojamento local, julga a Entidade Reguladora dos Serviços de Águas e Resíduos dos Açores que é essencial divulgar a sua opinião de forma generalizada a todas as entidades gestoras de águas e resíduos da Região Autónoma dos Açores.

A figura do alojamento local foi criada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, para possibilitar a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos aos empreendimentos turísticos.

Posteriormente, através do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, foi aprovado o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, de modo a regular de forma autónoma a exploração deste tipo de estabelecimento.

Na Região Autónoma dos Açores, a figura do alojamento local encontra-se prevista no Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, alterado pelos Decretos Legislativos Regionais números 23/2012/A, de 31 de maio, e 1/2016/A, de 8 de janeiro, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, tem aplicação supletiva na Região, tendo em conta que existe legislação própria, designadamente:



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

ENTIDADE REGULADORA DOS SERVIÇOS DE ÁGUAS E RESÍDUOS DOS AÇORES

- a) O suprarreferido Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, na redação atual, que veio consagrar o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos;
- b) A Portaria n.º 83/2016, de 4 de agosto, que estabelece as tipologias dos estabelecimentos de alojamento local, os requisitos mínimos de segurança, higiene, instalações, equipamentos e serviços prestados aos hóspedes, as capacidades máximas dos estabelecimentos e respetivas unidades de alojamento, os bens e serviços incluídos no preço do alojamento e as regras atinentes ao registo, publicidade, identificação dos estabelecimentos e à disponibilização de informação para fins estatísticos.

Nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, na redação atual, considera-se “ *«Alojamento local» a prestação de serviços de alojamento turístico em quartos no domicílio do locador, bem como em moradias, apartamentos ou estabelecimentos de hospedagem, com autorização de utilização habitacional e sem os requisitos indispensáveis à sua integração numa das tipologias de empreendimento turístico,*”.

Da leitura deste preceito, resulta que a exploração de um estabelecimento de alojamento local consiste na prestação do serviço de alojamento turístico mediante remuneração. Trata-se pois de uma prestação onerosa de serviços turísticos, realizada numa determinada tipologia de estabelecimento de alojamento local, em que o serviço prestado tem por objeto o alojamento temporário de turistas.

A questão que se coloca é se ao arrendar o imóvel por curtos períodos, através da figura do alojamento local, o utilizador ainda está a usar o imóvel com o fim habitacional.

Segundo o afirmado no Acórdão da Relação do Porto de 15-09-2016, relatado por Aristides Rodrigues de Almeida, no processo n.º 4910/16.5T8PRT-A.P1, in www.dgsi.pt, “*a utilização do apartamento (...) para alojamento local de turistas é assim uma utilização para o exercício de uma actividade de prestação de serviços, visando a obtenção de proveitos económicos dessa actividade. Nessa medida, afasta-se da utilização para habitação, em sentido estrito, que é a finalidade atribuída à fracção no título constitutivo da propriedade horizontal.*”

Com efeito, os conceitos de habitação e alojamento não são coincidentes, pelo que a habitação (do proprietário ou de terceiros mediante autorização do proprietário ou contrato com este celebrado, designadamente de arrendamento) e o alojamento temporário de turistas não são equivalentes. O conceito de habitação é mais amplo ou intenso. O turista é alguém que está de passagem, que se desloca para conhecer ou visitar outros locais e que vai regressar ao espaço onde tem organizada a sua vida e onde habita. Por isso, o turista não habita nos locais



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

ENTIDADE REGULADORA DOS SERVIÇOS DE ÁGUAS E RESÍDUOS DOS AÇORES

onde se hospeda ou aloja, ele apenas pernoita e descansa nesses locais para satisfação das suas necessidades de sono e repouso, aí guardando, durante o tempo da estadia, os bens indispensáveis à viagem que está a fazer.

Todavia, o conceito de alojamento está contido no conceito de habitação. Habitar é algo mais do que apenas alojar, mas inclui todos os actos e utilidades característicos do conceito de alojar.

Proporcionar habitação é mais do que alojar, mas é também alojar. Nesse contexto, sendo certo que quem pode o mais deverá poder o menos, a utilização para alojamento temporário de turistas não diverge da utilização para habitação (de não turistas ou mesmo de turistas), porque a pessoa alojada não pratica no local de alojamento algo que nela não pratique quem nele habita: dorme, descansa, pernoita, tem as suas coisas.

Acresce que os estabelecimentos de alojamento local não são equipamentos hoteleiros que tenham de dispor de equipamentos, serviços e funcionários para recepção dos turistas e prestação de outros serviços desejados pelos turistas (alimentação, limpeza, animação, piscina, spas, etc.). No alojamento local o prestador de serviço limita-se a proporcionar ao turista o local de alojamento, os seus cómodos, mobiliário e equipamento doméstico, franqueando-lhe o acesso e a utilização do mesmo e cobrando a respectiva remuneração. Por outro lado, na actual conjuntura o contacto entre o dono do estabelecimento e o turista é feito por via electrónica, através da internet e do correio electrónico, dispensando a existência de qualquer balcão físico ou pessoas no local de alojamento.

Nessa medida, ainda que de uma prestação de serviços se trate, no alojamento local o único serviço que é prestado é o próprio alojamento e, como tal, o espaço é utilizado unicamente para alojamento. O contrato de prestação de serviços é apenas o modo como a utilização é proporcionada a terceiros, não é algo que defina por si mesmo o âmbito ou as características dessa.

Temos assim duas ordens de razões que por um lado afastam – ser uma prestação de serviços – e por outro lado aproximam – o serviço prestado é o alojamento - a utilização para alojamento local da utilização para habitação.”

A alínea c) do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, na redação atual, resolve este conflito ao definir qual a autorização de utilização que o espaço deve possuir para poder ser usado enquanto alojamento local, ou seja, “(...) a prestação de serviços de alojamento turístico em quartos no domicílio do locador, bem como em moradias, apartamentos ou estabelecimentos de hospedagem, com autorização de utilização habitacional



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ENTIDADE REGULADORA DOS SERVIÇOS DE ÁGUAS E RESÍDUOS DOS AÇORES

e sem os requisitos indispensáveis à sua integração numa das tipologias de empreendimento turístico;” (sublinhado nosso).

Também se afirma no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 28-03-2017, relatado por Salreta Pereira, in www.dgsi.pt, que “o arrendamento de fração a turistas por curtos períodos, designado por alojamento local, não é um ato de comércio (...)”, acrescentando que “na cedência onerosa de fração mobilada a turistas, a fração destina-se à respetiva habitação e não ao exercício de atividade comercial”.

No mesmo acórdão é afirmado que “respeita o conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal onde consta que determinada fracção se destina a habitação, se essa fracção for objeto de alojamento local”.

A Recomendação ERSARA n.º 1/2015, de 22 de outubro - Recomendação Tarifária – preconiza que as tarifas de águas e resíduos devem ser diferenciadas consoante os utilizadores finais sejam do tipo doméstico ou não-doméstico (cf. n.º 1 do artigo 11.º), devendo considerar-se doméstico aqueles que usem os prédios urbanos para fins habitacionais.

Pelo exposto, conclui-se que para efeitos de aplicação das tarifas de águas e resíduos, os estabelecimentos de alojamento local, deverão ser considerados como utilizadores domésticos, tendo em conta que aquele serviço é prestado em imóveis com autorização de utilização habitacional.

Com os melhores cumprimentos.

O PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO


Hugo Miguel Pacheco