

6 DE NOVEMBRO DE 2024

**TEMA*****Alterações às Regras do Alojamento Local*****DIPLOMAS LEGAIS RELEVANTES**

Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto  
Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro  
Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

**CONTEXTO**

Foi publicado em Diário da República, no passado dia 23 de outubro, o Decreto-Lei n.º 76/2024, que altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (AL), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, e revoga medidas no âmbito da habitação.

Com estas alterações, o Governo pretende voltar a criar condições para que a atividade do alojamento local se consolide de forma equilibrada com o ambiente habitacional, com respeito dos direitos de iniciativa privada, de propriedade privada e de habitação.

Assistimos assim a um recuo quer em relação ao Mais Habitação (Lei n.º 56/2023), quer em relação às alterações promovidas pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, através da supressão de grande maioria das restrições à atividade de AL que estavam em vigor.

Estas alterações entraram em vigor no dia 1 de novembro de 2024, descrevendo-se, abaixo, as mais relevantes.

***FIM DA SUSPENSÃO DE NOVOS REGISTOS AL***

A **suspensão** da inscrição de novos registos de estabelecimento de AL, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem, integrados numa fração autónoma de edifício, para algumas zonas do país, **foi revogada**.

Este levantamento, genérico, da referida suspensão não limita, contudo, o poder dos Municípios na definição de regras específicas para promoção dos novos registos, bem na suspensão dos mesmos.

## **REGISTOS JÁ EXISTENTES**

É **suprimida a reapreciação** dos registos de AL já existentes, que seria levada a cabo em 2030.

## **FRAÇÕES AUTÓNOMAS - SUPRESSÃO DA DECISÃO DO CONDOMÍNIO**

É **suprimida a obrigação de obter uma decisão do condomínio**, tomada por unanimidade, para registar um estabelecimento de AL em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destine, no título constitutivo, a **habitação**.

## **TRANSMISSIBILIDADE DOS ESTABELECIMENTOS**

Os estabelecimentos AL **voltam a ser transmissíveis** em todas as modalidades e após qualquer tipo de transmissão, salvo restrições que possam vir a ser impostas pelos respetivos regulamentos municipais.

## **DURAÇÃO DOS REGISTOS DOS NOVOS ESTABELECIMENTOS**

O registo do estabelecimento de AL **deixou de ter uma duração limitada no tempo**, já não sendo necessário pedir a respetiva renovação.

## **CANCELAMENTO DOS REGISTOS**

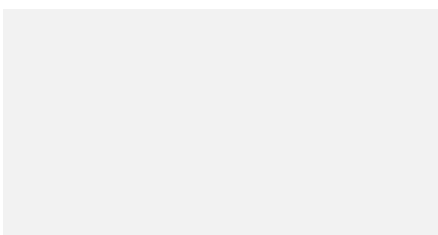
- Pode ser determinado o cancelamento do registo do estabelecimento de AL em áreas de contenção, quando se verifique que no imóvel onde foi instalado o estabelecimento de AL, **foram celebrados contratos de arrendamento urbano para habitação permanente nos 2 anos anteriores à entrega do pedido de comunicação prévia com prazo**, em violação do regulamento municipal aplicável.
- Nos prédios em propriedade horizontal, **é reposta** a necessidade de uma deliberação **fundamentada** aprovada **por mais de metade da permissão do edifício**, com fundamento na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, **voltando a ser necessário uma decisão** do Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.
- A decisão de cessação da exploração do estabelecimento de AL, obtida através de deliberação fundamentada da assembleia de condóminos, deve ser delimitada por um período determinado e a inscrever na decisão, o qual **não pode exceder 5 anos**.

**USO URBANÍSTICO**

- Foi **reposto o direito de audiência prévia** após o cancelamento do registo AL.
- Foi criado um **procedimento alternativo** ao cancelamento do registo do estabelecimento AL, pelo qual o Presidente da Câmara Municipal convida os intervenientes à **obtenção de um acordo**, acompanhado, quando exista, por um **Provedor do Alojamento Local**, com vista ao arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições, procedimento que deve estar concluído no prazo máximo de 60 dias, com aprovação de relatório final, e conter as soluções e propostas de medidas a adotar, ou a conclusão de inviabilidade de acordo, com vista a decisão final.
- Sem prejuízo de regras específicas previstas em regulamento municipal a ser aprovado, para efeitos de registo dos estabelecimentos AL, são admissíveis as utilizações compatíveis com o exercício da atividade de alojamento local, nomeadamente os usos autorizados pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE), seguintes:
  - a) Na modalidade «quartos», apenas se admite o uso habitacional;
  - b) Nas modalidades de «moradia» e de «apartamento», a admissibilidade de uso não habitacional depende do cumprimento dos requisitos estabelecidos no presente decreto-lei;
  - c) Na modalidade «estabelecimentos de hospedagem», incluindo os *hostels*, a câmara municipal pode prever usos diferentes do habitacional em função da modalidade de alojamento e da capacidade do estabelecimento.
- Sem prejuízo do exercício da atividade de AL poder ser expressamente proibido no título constitutivo da propriedade horizontal do prédio ou em regulamento de condomínio, ou ainda através de deliberação da assembleia de condóminos a aprovar por maioria representativa de 2/3 da permissão do prédio (que só produz efeitos para o futuro), a instalação e exploração de estabelecimentos de AL em fração autónoma **não constitui uso diverso do fim a que é destinada**, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 1422.º do Código Civil (que proíbe os condóminos de dar à fração autónoma um uso diverso do fim a que é destinada).

**NOVOS REGISTOS – NOVOS PRAZOS**

- Após a comunicação prévia submetida através da plataforma [www.gov.pt](http://www.gov.pt), o município passa a ter um **prazo máximo de**



**60 dias** (em vez dos 10 dias anteriormente previstos), ou um prazo máximo de 90 dias, no caso de pedidos para exploração de alojamento local em áreas de contenção, para se opor ao registo do estabelecimento AL.

- Deixa de haver um prazo específico de oposição para os *hostels*.