

MAIS HABITAÇÃO: ALTERAÇÕES NO ALOJAMENTO LOCAL

Nas alterações ao alojamento local são de destacar a suspensão generalizada de novos registos de alojamento local, a introdução de um prazo de duração para os novos registos e a reapreciação dos existentes em 2030, a necessidade de autorização / direito de oposição dos condóminos quando a fração se destine a habitação, o alargamento da intransmissibilidade dos registos a todas as modalidades de alojamento local e a obrigação de fazer “prova de vida” nos próximos 2 meses.

CONTACTOS

SUSANA VIEIRA

SVIEIRA@MACEDOVITORINO.COM

A [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#) (“Lei Mais Habitação”), vem estabelecer “medidas com o objetivo de garantir mais habitação” em diversas áreas. Nesta segunda publicação dedicada à Lei Mais Habitação, resumimos as alterações que incidem no alojamento local.

1. SUSPENSÃO DE NOVOS REGISTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

A Lei Mais Habitação suspende a emissão de novos registos de estabelecimentos de alojamento local nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em fração autónoma em todo o território nacional, com exceção dos territórios do interior identificados em anexo à [Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho](#), da exploração de imóveis do Estado integrados no Fundo Revive Natureza e das Regiões Autónomas.

Esta suspensão poderá terminar uma vez definido pelos Municípios o equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no respetivo território através das Cartas Municipais de Habitação, as quais são aprovadas pelas Assembleias Municipais sob proposta das Câmaras Municipais ao abrigo da [Lei de Bases da Habitação](#). No entanto, à data da entrada em vigor da Lei Mais Habitação são poucos municípios que têm a sua Carta Municipal de Habitação elaborada.

Deve recordar-se que em alguns concelhos, como, por exemplo, Lisboa ou Porto, os novos registos de estabelecimentos de alojamento local têm estado suspensos por decisão municipal no âmbito da elaboração e discussão dos novos regulamentos municipais sobre a instalação desses estabelecimentos.

2. PRAZO E RENOVAÇÃO DOS REGISTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

Ao contrário do que acontecia até agora, os registos de alojamento local passam a ter uma validade de 5 anos, renovável por iguais períodos mediante deliberação expressa da câmara municipal territorialmente competente, que pode opor-se com base nos requisitos de funcionamento dos estabelecimentos ou, quando aplicável, com o previsto na respetiva Carta Municipal de Habitação.

Os registos de alojamento local existentes serão reapreciados durante o ano de 2030, de acordo com o referido no parágrafo anterior, e renováveis por 5 anos a partir da primeira reapreciação.

No entanto, os estabelecimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2029 apenas serão objeto da reapreciação referida após a amortização integral inicialmente contratada, salvaguardando-se deste modo os estabelecimentos que tenham sido dados de hipoteca em financiamento bancário.

3. AUTORIZAÇÃO DOS CONDÓMINOS PARA NOVOS ALOJAMENTOS LOCAIS

O pedido de registo de alojamento local em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal, cujo título constitutivo estabeleça que se destina a fim habitacional passa a ter de ser instruído com deliberação da assembleia de condóminos aprovada por todos os condóminos que aprove o uso dessa fração para o exercício da atividade de alojamento local.

Esta exigência aplica-se aos pedidos de registo de estabelecimentos de alojamento local apresentados após 7 de outubro de 2023.

4. DIREITO DE OPOSIÇÃO DOS CONDÓMINOS

Caso o estabelecimento de alojamento local se situe em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal ou em parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos poderá opor-se ao exercício dessa atividade por deliberação aprovada por maioria de, pelo menos, 2/3 da permissão do edifício.

A oposição dos condóminos aprovada nestes termos determina o cancelamento do registo do alojamento local, para o que a assembleia de condóminos deverá dar conhecimento da deliberação ao presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, produzindo efeitos no prazo de 60 dias. Cancelado o registo, a exploração do estabelecimento de alojamento local deve cessar imediatamente.

Este direito de oposição dos condóminos não se aplica aos casos em que o título constitutivo preveja expressamente como fim da fração o exercício da atividade de alojamento local ou tenha existido uma deliberação expressa da assembleia de condóminos a aprovar esse uso.

5. INTRANSMISSIBILIDADE DOS REGISTOS

O número de registo de todos os estabelecimentos de alojamento local passa a ser pessoal e intransmissível, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva, salvo em caso de sucessão. Até agora esta limitação aplicava-se apenas a algumas modalidades – moradia e apartamento – situadas em zona de contenção.

A transmissão da titularidade do registo, cessão de exploração, arrendamento ou outra forma de alteração da titularidade da exploração bem como a transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo, independentemente da percentagem, determina a caducidade do registo.

6. PROVA DE ATIVIDADE

No prazo de 2 meses a contar de 7 de outubro de 2023, os titulares de registo de estabelecimento de alojamento local deverão efetuar prova, mediante apresentação de declaração contributiva, da manutenção da atividade de exploração, comunicando efetividade de exercício na plataforma RNAL - Registo Nacional de Alojamento Local.

O incumprimento desta obrigação implica o cancelamento dos respetivos registos, por decisão do presidente da Câmara Municipal territorialmente competente. A exploração de unidades de alojamento local em habitação própria e permanente não está, porém, abrangida por esta obrigação, desde que essa exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

Esta informação é de carácter genérico, não devendo ser considerada como aconselhamento profissional.

© 2023 MACEDO VITORINO