

AS ÚLTIMAS ALTERAÇÕES AO REGIME DO ALOJAMENTO LOCAL

As últimas alterações ao regime jurídico do alojamento local entram em vigor no dia 1 de novembro de 2024, sendo de destacar a atribuição aos municípios de maior poder de decisão sobre o desenvolvimento dessa atividade nos seus territórios.

Depois da [revogação](#) da Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local com efeitos retroativos a 31 de dezembro de 2023, as últimas alterações ao [regime jurídico dos estabelecimentos de alojamento local](#) foram publicadas no passado dia 23 de outubro e entram em vigor já no dia 1 de novembro de 2024.

Genericamente, estas alterações visam atribuir maior poder de decisão aos municípios sobre esta atividade nos seus territórios.

Para esse fim, os municípios passam a poder aprovar regulamentos municipais com um âmbito de aplicação mais amplo: passam a ter por objeto a atividade do alojamento local no respetivo território podendo definir as áreas de contenção (áreas com restrições à instalação de novos estabelecimentos) e as áreas de crescimento saudável (novo conceito que corresponde às áreas em que se justifiquem especiais medidas de monitorização e acompanhamento, no sentido de prevenir uma situação de sobrecarga com efeitos indesejáveis para os bairros e lugares) bem como designar o provedor do alojamento local, uma nova figura com função essencialmente mediadora de diferendos entre o município e os residentes em matéria de alojamento local.

Para as áreas de contenção, os regulamentos municipais poderão estabelecer, entre outros aspetos, que não podem ser autorizados novos registos de estabelecimentos de alojamento local em prédios urbanos, frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação nos 2 anos anteriores ao registo bem como as condições e limites aplicáveis aos novos registos de alojamento local, nomeadamente quanto à sua duração e regras de atribuição.

Par as novas áreas de crescimento saudável, os regulamentos municipais poderão estabelecer, designadamente, a manutenção de determinada proporção ou número mínimo de frações ou partes de prédio suscetíveis de utilização independente destinadas a habitação em que não funcionem estabelecimentos de alojamento local.

A reavaliação das áreas de contenção e de crescimento saudável passa a ser feita a cada 3 anos.

São ainda de destacar as seguintes alterações:

- Apenas é exigida ata de assembleia de condóminos a autorizar a instalação de alojamentos locais em fração autónoma em regime de propriedade horizontal quando se trate de *hostels*.
- O prazo de oposição à comunicação prévia para instalação de estabelecimento de alojamento local aumenta para 60 dias, contados a partir da sua apresentação, e para 90 dias, no caso de pedido para exploração de alojamento local em área de contenção (era de 10 dias em regra e de 20 dias no caso de *hostels*).
- A violação das restrições à instalação decididas pelo município em áreas de contenção e de crescimento saudável e a desconformidade com a legislação aplicável passam a ser

CONTACTOS

SUSANA VIEIRA

SVIEIRA@MACEDOVITORINO.COM

RITA COELHO

RCOELHO@MACEDOVITORINO.COM

fundamento para oposição à comunicação prévia, podendo o interessado solicitar, uma única vez, a realização de vistoria para revisão da decisão de oposição (possibilidade que se aplicará essencialmente aos casos de desconformidade com a lei).

- São revogadas as normas que estabelecem que o número de registo do estabelecimento de alojamento local é pessoal e intransmissível bem como a caducidade do título de abertura ao público em caso de transmissão.

Refira-se que o já referido regulamento municipal poderá estabelecer limitações à transmissibilidade dos novos números de registo do estabelecimento de alojamento local em áreas de contenção, nas modalidades de moradia e apartamento, sem afetar os casos de sucessão, transmissão gratuita da unidade de alojamento local para cônjuge ou unido de facto, descendentes ou ascendentes e divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou dissolução da união de facto.

- São especificadas três novas condições que podem levar ao cancelamento o registo do estabelecimento por parte do presidente da câmara municipal: (i) ausência de seguro obrigatório válido, (ii) quando se verifique a prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio urbano e não haja acordo entre os envolvidos para solucionar o diferendo e (iii) em áreas de contenção, se houver contratos de arrendamento urbano para habitação permanente nos dois anos anteriores ao pedido de comunicação prévia, em violação do regulamento municipal.
- Refere-se expressamente que a instalação e exploração de estabelecimentos de alojamento local em fração autónoma não constitui uso diverso do fim a que é destinada, sem prejuízo da sua eventual proibição no título constitutivo da propriedade horizontal ou regulamento de condomínio ou de deliberação posterior da assembleia de condóminos que proíba essa atividade, a qual deverá ser aprovada por maioria representativa de 2/3 da permissão do prédio e que apenas produz efeitos para futuro, ou seja, aplicar-se-á aos pedidos de registo de alojamento local submetidos em data posterior à deliberação.

Nos municípios com mais de 1000 estabelecimentos de alojamento local registados, a assembleia municipal deverá deliberar, no prazo máximo de 12 meses contados da data em que o município atinja os 1000 registos, se exerce o poder de aprovar o regulamento.

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

© 2024 MACEDO VITORINO