

IMOBILIÁRIO & URBANISMO

ALTERAÇÕES AO REGIME DO ALOJAMENTO LOCAL

VdA EXPERTISE



Outubro 2024

ALTERAÇÕES AO REGIME DO ALOJAMENTO LOCAL

No passado dia 23 de outubro, foi publicado o Decreto-Lei n.º 76/2024, que procede, designadamente, à 6.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, o qual estabelece o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (“RJEEAL”).

As recentes alterações propõem-se concretizar a política pública do atual Governo nos setores da habitação e do turismo, procurando 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, e conciliando os impactos económicos e urbanísticos daquela atividade em Portugal.

As principais alterações podem ser divididas em três pontos essenciais:

- i. Alterações ao regime geral e em matéria de registo;
- ii. Aumento das competências dos municípios e criação da figura do provedor do alojamento local e das áreas de crescimento sustentável; e
- iii. Diminuição dos poderes dos condóminos.

O diploma entra em vigor no dia **1 de novembro de 2024**.



1. Disposições Gerais e Registo



DISPOSIÇÕES GERAIS E REGISTO

1. Capacidade dos estabelecimentos

A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção das modalidades de quartos e hostels, é **reduzida de 30 para 27 utentes** (mantendo-se o limite máximo de 9 quartos).

O novo diploma acrescenta ainda a possibilidade de os estabelecimentos poderem **instalar camas convertíveis e/ou suplementares** desde que as mesmas não ultrapassem 50% do número de camas fixas.

2. Oposição ao registo

O prazo de oposição, pelo presidente da câmara, à comunicação prévia com prazo é **aumentado de 10 para 60 dias**. Este prazo será de 90 dias nos casos de pedidos para exploração de alojamento local em áreas de contenção.

Perante uma decisão de oposição, o novo regime admite a **possibilidade de solicitação pelo interessado de uma vistoria pelos serviços municipais competentes**, com vista à revisão da decisão, desde que suporte os custos da sua realização.

3. Revogação do prazo e da renovação

É eliminada a existência de uma duração para os registos de estabelecimentos (anteriormente fixada em 5 anos), pelo que **os registos deixam de ter um prazo e de ser suscetíveis de renovação**.

É ainda **revogada a suspensão de emissão de novos registos nas modalidades de apartamento e estabelecimentos de hospedagem** que se encontrava em vigor para a maioria do território nacional.

4. Cancelamento do registo

São previstas **novas situações que permitem uma decisão de cancelamento do registo** pelo município relacionadas com (i) a inexistência de seguro obrigatório, (ii) a prática de atos que perturbem a normal utilização do prédio e (iii) com estabelecimentos em áreas de contenção, nos termos melhor descritos abaixo.

5. Transmissibilidade

Elimina-se a regra da intransmissibilidade do número de registo do estabelecimento de alojamento local, passando a permitir-se a alteração da titularidade da exploração ou do capital social da pessoa coletiva titular do registo.

As situações de intransmissibilidade **passam a estar limitadas aos casos em que o município o determine em áreas de contenção**. Mesmo nestes casos, a limitação só pode operar em relação a moradias e apartamentos, não podendo em caso algum afetar as situações de (i) sucessão, (ii) transmissão gratuita para cônjuge, unido de facto, ascendentes ou descendentes e (iii) divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou dissolução da união de facto.

6. Seguros

O titular da exploração é responsável pela cobertura dos riscos previstos no RJEEAL e na Portaria n.º 248/2021, de 29 de junho, inerentes à exploração do estabelecimento, podendo o município exigir prova documental da celebração do respetivo contrato de seguro. Essa prova deverá ser fornecida no prazo de 3 dias, sob pena de cancelamento do registo.

7. Fiscalização

Em matéria de fiscalização, a competência passa a ser atribuída à ASAE e à câmara municipal (sendo excluídas as juntas de freguesia), devendo a primeira controlar e zelar pelo cumprimento da atividade e a segunda exercer os poderes de autoridade e meios coercivos fixados em regulamento.



2. Competências dos Municípios



COMPETÊNCIAS DOS MUNICÍPIOS

1. Regulamento Administrativo

Os municípios passam a poder aprovar um **regulamento administrativo em matéria de alojamento local**, aplicável no respetivo território.

Sempre que um município atinja os 1.000 estabelecimentos de alojamento local registados, a assembleia municipal dispõe de um prazo de 12 meses para deliberar se pretende exercer o referido poder regulamentar. Caso o município já tenha atingido este número em momento anterior à data da entrada em vigor das novas alterações, o prazo começa-se a contar a partir desta data (i.e., no dia 1 de novembro de 2024).

2. Determinação das utilizações válidas

As utilizações válidas e compatíveis com a atividade de alojamento local **passam a ser determinadas por regulamento municipal**, ou, na sua ausência, por decisão da câmara municipal territorialmente competente.

Na referida determinação, impõem-se as seguintes regras:

- i. Nos quartos apenas se admite o uso habitacional;
- ii. Nas moradias e apartamentos admite-se o uso não habitacional, desde que respeitando os requisitos exigidos no RJEEAL;
- iii. Nos estabelecimentos de hospedagem (incluindo hostels), permite-se à câmara municipal prever usos não habitacionais em função da modalidade de alojamento e da capacidade do estabelecimento.

3. Provedor do alojamento local

O regulamento administrativo em matéria de alojamento local pode prever a **designação de um provedor do alojamento local**.

O provedor do alojamento local auxiliará o município na gestão de diferendos que possam surgir, competindo-lhe, designadamente, apreciar queixas, emitir recomendações e aprovar e fazer implementar guias de boas práticas.

4. Áreas de contenção e de crescimento sustentável

Com a entrada em vigor do novo diploma, o município passa a poder aprovar, a par das áreas de contenção (anteriormente já previstas), **áreas de crescimento sustentável**, aplicando limitações que previnam situações de sobrecarga com efeitos indesejáveis para os bairros e lugares.

O prazo de reavaliação das áreas de contenção (e agora também de crescimento sustentável) **umenta de dois para três anos**. A avaliação deve ser fundamentada com base num estudo prévio que terá como objetivo assegurar a proporcionalidade das medidas.

Por outro lado, **elimina-se a limitação de exploração a sete estabelecimentos** de alojamento local por cada proprietário nas áreas de contenção.

a) Áreas de contenção

Nas áreas de contenção, estabelece-se que os municípios têm poderes para determinar:

- i. A não autorização de novos registos em imóveis que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação **nos dois anos anteriores**;
- ii. Limites ao número de estabelecimentos de alojamento local, nomeadamente na proporção face ao número de fogos habitacionais;
- iii. Situações excecionais em que a instalação de novos estabelecimentos seja admissível;
- iv. A sujeição dos novos registos a condições e limites, designadamente quanto à duração e regras de atribuição;
- v. Limites à transmissibilidade dos novos números de registo nas modalidades de moradia e apartamento, à exceção dos casos de (i) sucessão, (ii) transmissão gratuita para cônjuge, unido de facto, ascendentes ou descendentes e (iii) divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou dissolução da união de facto.

b) Áreas de crescimento sustentável

Nas áreas de crescimento sustentável, estabelece-se que os municípios têm poderes para determinar:

- i. A não autorização de novos registos em imóveis que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação **nos dois anos anteriores**;
- ii. Limites que determinem a manutenção de uma proporção ou número mínimo de frações ou partes de prédio destinadas apenas à habitação;
- iii. Que é requisito para a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local o estado de conservação médio ou superior (devendo ser emitido um termo de responsabilidade por técnico habilitado);
- iv. Que é requisito para a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local um nível de eficiência energética igual ou superior a "D".



3. Poderes dos Condomínios



PODERES DOS CONDÓMINOS

1. Revogação da necessidade de autorização prévia ao registo

Elimina-se a necessidade de autorização prévia do condomínio para registo de estabelecimento de alojamento local em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal destinada a habitação.

Esta consagração é acompanhada pela determinação de que a **instalação e exploração de um estabelecimento de alojamento local numa fração autónoma não constitui uso diverso do fim a que é destinada no respetivo título constitutivo da propriedade horizontal**, devendo coexistir no quadro dos usos urbanísticos dominantes admissíveis para a zona territorial.

A autorização do condomínio continua a ser necessária no caso dos *hostels* nos prédios em que coexista habitação.

2. Possibilidade de proibição da atividade prévia ao pedido de registo

Sem prejuízo da eliminação da necessidade de autorização prévia do condomínio, o condomínio pode proibir o exercício da atividade de alojamento local (i) no título constitutivo ou no regulamento do condomínio que é parte integrante do mesmo, ou (ii) através de deliberação de criação ou alteração do regulamento de condomínio por maioria representativa de dois terços da permissão do prédio.

Esta proibição só se aplicará aos pedidos de registo submetidos em data posterior à **deliberação**, pelo que não afetará os registos já existentes nem os pedidos de registo que se encontrem pendentes à data.

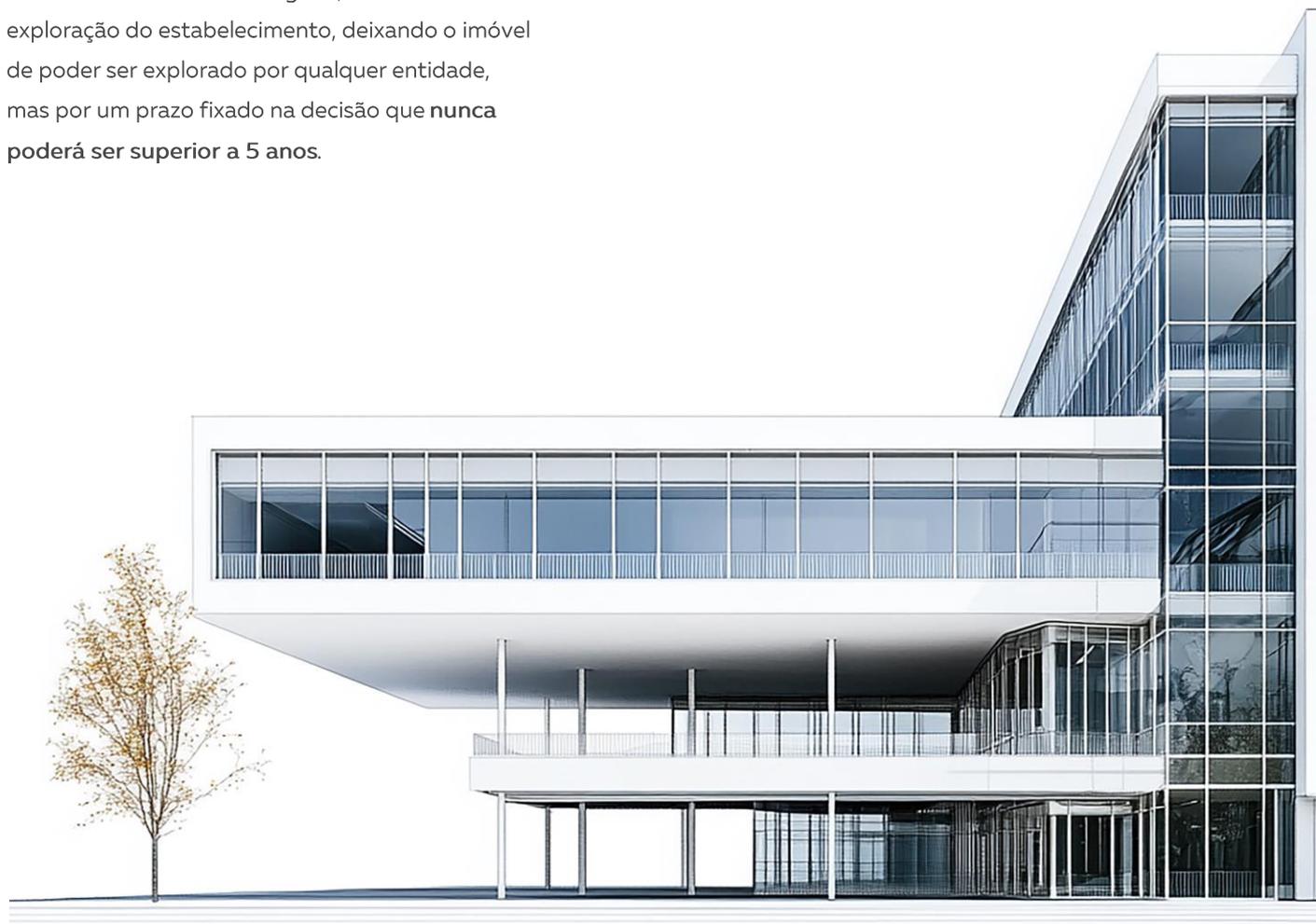
3. Alterações dos poderes do condomínio no cancelamento do registo

Os condóminos continuam a poder pugnar pelo cancelamento de um determinado registo existente, perante o presidente da câmara, mas com as seguintes nuances:

- i. A deliberação deve ser tomada **por mais de metade da permissão do edifício** (e não dois terços, como anteriormente previsto);
- ii. A deliberação tem de ser **fundamentada e comprovada** na prática reiterada de atos que perturbem a normal utilização do prédio e que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos (não bastando uma deliberação sem justificação, como anteriormente admitido);
- iii. O pedido fica sujeito a decisão do presidente da câmara, com faculdade de delegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais (não determinando a deliberação, só por si, o cancelamento do registo).

Após o pedido, o presidente da câmara pode, em alternativa ao cancelamento do registo, convidar os intervenientes à obtenção de um acordo, acompanhado pelo provedor do alojamento local. Este procedimento deverá ficar concluído no prazo máximo de 60 dias, com a aprovação de um relatório final, contendo as medidas a adotar ou a conclusão de que o acordo não é viável, cabendo a decisão final ao presidente da câmara.

Com o cancelamento do registo, cessa a exploração do estabelecimento, deixando o imóvel de poder ser explorado por qualquer entidade, mas por um prazo fixado na decisão que **nunca** poderá ser superior a 5 anos.



Contactos



MIGUEL MARQUES DOS SANTOS
MMDS@VDA.PT



PEDRO MORAES VAZ
PVZ@VDA.PT



CATARINA ANDRADE
CAN@VDA.PT