

## NOTA INFORMATIVA

### Alteração do regime jurídico do alojamento local

A 01 de novembro de 2024, entrará em vigor o Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, que, no âmbito do programa “Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação”, procede à sexta alteração do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que estabelece o regime jurídico de exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

Com enfoque na proteção dos direitos de iniciativa privada, propriedade privada e habitação, o novo regime jurídico surge com o desígnio de alcançar um equilíbrio entre a exploração dos estabelecimentos de alojamento local e o mercado habitacional.

Para tal desiderato, atribui aos municípios competências próprias de decisão no âmbito dos processos de alojamento local, nomeadamente *em matérias de atribuição, regulação, fiscalização e promoção*, bem como o poder de, por via de regulamento, disciplinar o alojamento local, tendo em consideração as necessidades e características específicas de cada município.

O diploma prevê também uma nova figura, a do “*provedor do alojamento local*” cujo propósito será o de *apoiar o município na gestão de diferendos entre os residentes, titulares de exploração de alojamento local e condóminos ou terceiros coninteressados*, e que terá *poderes para*:

- a) *apreciar as queixas apresentadas;*
- b) *emitir recomendações e aprovar; e*
- c) *fazer implementar guias de boas práticas sobre o funcionamento da atividade.*

Entre as alterações introduzidas, destacam-se:

- i. a previsão da possibilidade de oposição à comunicação prévia, por parte do presidente da câmara municipal, num prazo alargado de 10 para 60 dias, contados a partir da sua apresentação, ou com um prazo de 90 dias para os casos de exploração de alojamento local em áreas de contenção, com fundamento:
  - a. na violação das restrições à instalação decididas pelo município;
  - b. na falta de utilização adequada do edifício; ou
  - c. na desconformidade com a legislação aplicável.
- ii. a previsão da possibilidade do presidente da câmara municipal determinar o cancelamento do registo do respetivo estabelecimento, verificando-se:
  - a. a inexistência de seguro obrigatório válido ou a falta de envio da informação e comprovativo da celebração do respetivo contrato de seguro exigido pelo município;
  - b. a prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio urbano;
  - c. a celebração de contratos de arrendamento urbano para habitação permanente nos dois anos anteriores à entrega do pedido de comunicação prévia com prazo, em áreas de contenção.

- iii. a possibilidade da assembleia de condóminos se opor ao exercício da atividade de alojamento local numa fração autónoma de edifício, ou parte de prédio suscetível de utilização independente, através de deliberação aprovada por mais de metade da permissão do edifício, fundamentada 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, e que solicite, para o efeito, uma decisão do presidente da câmara municipal.

Nesse conspecto, o presidente da câmara municipal poderá ordenar a realização de um procedimento que tem em vista a obtenção de um acordo entre as partes, e subsequente arquivo do processo de cancelamento do registo.

- iv. No regulamento municipal, o município pode aprovar a existência de áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável, por freguesia ou união de freguesias, para a instalação de novo alojamento local, que pode impor limites relativos ao número de novos registos de alojamento local permitido para cada uma dessas áreas, em função de fatores como a pressão habitacional e ambiental nelas verificado, entendendo-se, para esses efeitos, por:
  - a. “áreas de contenção” as “áreas em que se verifique uma sobrecarga de estabelecimentos de alojamento, que possa justificar restrições à instalação de novos estabelecimentos”; e
  - b. “áreas de crescimento sustentável”, as “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”.

Estas áreas devem ser reavaliadas, no mínimo, de três em três anos (na redação anterior o prazo mínimo era de dois em dois anos), e a sua criação e avaliação periódica devem ser fundamentadas com base num estudo que avalie, designadamente, a concentração e o impacto do alojamento local nas diferentes zonas e territórios do concelho, de modo a assegurar a proporcionalidade dos indicadores e regras aplicáveis.

- v. Os poderes de fiscalização da câmara municipal territorialmente competente que poderá exercer os poderes de autoridade e os meios coercivos que estejam ou venham a ser fixados em regulamento municipal, podendo abrir e instruir os respetivos processos, aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.

Notamos ainda a relevante introdução de três novos artigos no diploma (artigos 6º-B; 15º-B e 15º-C), que preveem, específica e respetivamente, as utilizações válidas e compatíveis com alojamento local; o regime das áreas de contenção e o regime das áreas de crescimento sustentável.

No primeiro, prevê-se, nomeadamente, que a deliberação posterior à criação ou alteração do regulamento de condomínio, com o objetivo de proibir o exercício da atividade do alojamento local, deve ser aprovada pela assembleia de condóminos por maioria representativa de dois terços da permissão do prédio, e apenas produz efeitos para futuro, aplicando-se apenas aos pedidos de registo de alojamento local submetidos em data posterior à respetiva deliberação.

Relativamente às áreas de contenção, destacamos a possibilidade do município poder suspender, por um período máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do regulamento municipal, por forma a assegurar sua eficácia.

No que concerne às áreas de crescimento sustentável, a possibilidade do regulamento municipal estabelecer exceções às limitações de criação, nomeadamente, para imóveis anteriores a 1951.

Por fim, destacamos que os municípios que, a 01 de novembro de 2024, tenham mais de 1000 estabelecimentos de alojamento local registados, devem deliberar expressamente no prazo máximo de 12 meses a contar dessa data, ou seja, até 01 de novembro de 2025, se exercem o poder regulamentar atribuído aos municípios pelo presente decreto-lei.

**Para mais informações, contactar:**

Catarina Isabel Gonçalves | [cig@ammclegal.pt](mailto:cig@ammclegal.pt)