

Alojamento Local: Novas Alterações, Novas Oportunidades de Negócio?

31 OUTUBRO 2024

As recentes alterações ao **Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local** e **Programa Mais Habitação**, já publicadas em Diário da República e com **entrada em vigor em 1 de Novembro de 2024**, vieram implementar **mudanças substanciais** à exploração do alojamento local (“AL”), essencialmente:

1. Facilitando as regras de registo e licenciamento do AL;
2. Concedendo competência aos municípios em matéria de regulamento da exploração do AL, designadamente no que respeita a áreas de contenção e seus limites;
3. Permitindo o recomeço da exploração do AL após cancelamento do registo, independentemente de deliberação das Assembleias de Condomínio;
4. Ampliando os poderes das Assembleias de Condomínio relativamente à instalação do AL.

As alterações implementadas, abaixo expostas, proporcionaram uma **maior simplificação do registo e licenciamento do AL**, bem como a **possibilidade de transmissão do Título de Abertura ao Público** (“Título”), desta forma evitando-se novo processo burocrático e administrativo para obtenção de novo Título para o AL.

A dispensa de entrega de acta da Assembleia de Condóminos com deliberação positiva à implementação de AL no prédio elimina, também, um grande obstáculo à exploração do AL, ainda que, por outro lado, tenha sido diminuída a maioria necessária à oposição ao funcionamento do AL por parte da Assembleia de Condóminos.

Com as presentes alterações, tentou alcançar-se um equilíbrio entre os exploradores de AL e os habitantes, como seja através da possibilidade de celebração de acordo entre as partes como solução ao cancelamento do registo, sendo certo, todavia, que a simplificação de vários pontos fracturantes do processo de licenciamento beneficiará, em teoria, quem pretende explorar alojamentos locais ao invés daqueles que pretendem opor-se ao seu funcionamento.

Por outro lado, considerando as novas competências concedidas aos Municípios em sede de regulamentação da exploração do AL, as presentes alterações que poderiam, efectivamente, facilitar a exploração do AL, na prática poderão ser travadas, caso seja esse o entendimento do Município, atenta a realidade deste.

Elencamos, abaixo, as alterações mais impactantes à exploração do AL:

1. Se, anteriormente, o Título – entendido no sentido de uma licença – **caducava** em caso de transmissão do registo, cessação da exploração ou outra forma de alteração da titularidade do Título, incluindo transmissão de qualquer percentagem de capital social, com as presentes alterações, **tais restrições deixaram de existir**.

O **Título manter-se-á válido em caso de transmissão da exploração do AL**, sem necessidade de o novo titular da exploração do AL ter de realizar um novo registo do estabelecimento para obter novo Título, evitando todas as burocracias daí decorrentes.

2. Os **Municípios passam a ter uma autonomia alargada** que permite regular a actividade do AL **consoante as características e realidades do respectivo município**, como seja a faculdade de implementação de Regulamento Administrativo sobre a exploração da actividade dos alojamentos locais por cada Município, **regulando, entre outras, as áreas de contenção e limites a estas adstritos.**

3. Implementação de **alterações no procedimento de comunicação prévia** ao Presidente da Câmara Municipal para efeitos de obtenção do Título e registo do AL, como seja:
 - Aquando da implementação do AL, em prédios em regime de propriedade horizontal, **deixa de ser necessário entregar uma acta de Assembleia de Condóminos a autorizar a implementação do AL no prédio;**

 - Por sua vez, em detrimento dos exploradores do AL, foi **alterada a maioria necessária para as Assembleias de Condóminos se oporem ao funcionamento do AL** em fracções autónomas de edifícios, passando de dois terços para apenas mais de metade da permissão do edifício, com fundamento em prática de actos que perturbem a normal utilização do prédio e descanso dos condóminos;

 - O **prazo** para o Presidente da Câmara Municipal se **opor à comunicação prévia**, nos termos definidos na lei, que anteriormente era de dez dias a partir da apresentação da comunicação prévia, passa a ser de 60 dias a partir da apresentação da comunicação prévia ou de, no máximo, 90 dias no caso de comunicações prévias de implementação em áreas de contenção.

- Em matéria de **vistorias**:
 - i. Implementação da possibilidade do explorador do AL solicitar a realização de nova vistoria ao AL, como **mecanismo de recurso da decisão de oposição** à concessão do Título;
 - ii. Para efeitos de concessão do Título, foi alargada a competência para realizar as **vistorias de verificação dos requisitos legais** para exploração do AL;
 - iii. **Alargamento do prazo para o município realizar uma vistoria** para a verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos, passando de 30 para 90 dias, nos casos de AL em áreas de contenção, e para 60 dias no AL situado fora de área de contenção após apresentação da comunicação prévia.

- 4. Foram inseridas novas **causas de justificação para o cancelamento do registo** do AL, em complemento do leque pré-existente na lei, nomeadamente:
 - Falta de seguro obrigatório válido;
 - Prática reiterada de actos que perturbem a normal utilização do prédio urbano, após celebração de acordo entre as partes e em desrespeito deste;
 - A existência, nos dois anos anteriores à apresentação do pedido de comunicação prévia, de contratos de arrendamento para habitação permanente no AL, caso tal viole o regulamento municipal aplicável.

- 5. **Facilitou-se o recomeço da exploração do AL em caso de cancelamento do registo.** Anteriormente, o AL estava dependente de deliberação positiva da Assembleia de Condóminos para poder retomar o funcionamento, sendo que, com as presentes alterações, **deixará, apenas, de poder ser explorado durante um período máximo de cinco anos, retomando a actividade de seguida.**

6. Introdúz-se a possibilidade de o Presidente da Câmara Municipal convidar os condóminos e o titular da exploração do AL à **celebração de um acordo**, pressupondo a aceitação de compromissos e condições, como **tentativa de conciliação e solução alternativa ao cancelamento do registo**.

7. Alterou-se o requisito da capacidade do AL, **diminuindo-se a capacidade máxima de hóspedes** nos alojamentos locais de 30 para 27 hóspedes, com excepção do AL em quartos e *hostels*.

8. Alteração de medidas do Programa Mais Habitação a nível do AL, como seja a **revogação**:
 - Da suspensão de emissão de novos registos de AL em apartamentos e hospedagem em fracções autónomas de edifícios;
 - Do limite temporal de cinco anos de vigência do Título, estando as renovações dependentes de deliberações do município;
 - Da obrigatoriedade de reapreciação dos Títulos no ano de 2030;
 - Do cancelamento de Títulos inactivos, mediante obrigação de fazer prova da manutenção da actividade de exploração de AL.

A GPA está a acompanhar de perto estes temas e oportunamente divulgará quaisquer desenvolvimentos.

Este *News Flash* foi preparado pela equipa de Contencioso e de Imobiliário.

Contacto: João Frias Costa, Sócio | joao.costa@gpasa.pt

O presente flash informativo não dispensa a leitura do [Decreto-Lei n.º 76/2024](#), publicado em Diário da República no dia 23 de outubro.