

Imobiliário  
6 de novembro de 2024

## ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DO ALOJAMENTO LOCAL

### Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro

*Neste mês de novembro entrou em vigor o Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, que alterou o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local e revogou medidas no âmbito da habitação.*

#### › Contexto do Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro

O Governo concebeu uma política pública para os setores da habitação e do turismo, em alinhamento com o seu programa, intitulada "Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação". Esta iniciativa tem como objetivo a aprovação e implementação, a curto prazo, de medidas que incentivem a oferta habitacional, reforcem a confiança no mercado de arrendamento, promovam a habitação jovem e assegurem a acessibilidade no setor.

Neste contexto, foram introduzidas alterações significativas no regime do alojamento local, procurando criar condições para que essa atividade se desenvolva de forma equilibrada com o ambiente habitacional, respeitando os direitos de iniciativa privada, propriedade privada e acesso à habitação.

Nesta Briefing apresentaremos as principais alterações ao regime jurídico do alojamento local introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro.

#### › A Transmissibilidade do Registo de Alojamento Local

Na legislação anterior, a licença de atividade era intransmissível, inclusive em caso de falecimento, divórcio ou sucessão. Com a entrada em vigor do

Decreto-Lei em análise, passa a ser permitida a transmissão do registo, revogando-se as limitações à sua transmissibilidade.

#### › Novos Fundamentos para o Cancelamento do Registo

Relativamente aos fundamentos para o cancelamento do registo de alojamento local, o Decreto-Lei em análise estabelece que o presidente da câmara municipal territorialmente competente pode determinar o cancelamento do registo do respetivo estabelecimento nas seguintes condições, para além das já previstas anteriormente:

- a) A inexistência do seguro obrigatório válido ou a falta de envio da respetiva informação e documento comprovativo;
- b) Quando se verifique a prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio urbano, nos casos em que não se efetive o arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições;
- c) Estabelecimento de alojamento local em áreas de contenção, quando se verifique que na modalidade de alojamento local onde foi instalado o estabelecimento foram celebrados contratos de arrendamento

## Imobiliário 6 de novembro de 2024

urbano para habitação permanente nos dois anos anteriores à entrega do pedido de comunicação prévia com prazo, em violação do regulamento municipal aplicável.

Este Decreto-Lei também prevê que, em alternativa ao cancelamento do registo do estabelecimento, o presidente da câmara municipal possa convidar os intervenientes a alcançar um acordo, acompanhado, quando exista, por um provedor do alojamento local, com vista ao arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições.

### › Aumento do Prazo para Efetuar Vistoria a Novos Registos de Alojamento Local

O prazo para realização da vistoria a novos registos de alojamento local é alargado para 90 ou 60 dias após a apresentação da comunicação prévia com prazo, consoante a unidade de alojamento local em processo de registo se situe em área de contenção ou não.

### › Assembleia de Condóminos

Caso a atividade de alojamento local seja exercida numa fração autónoma de edifício, ou parte de prédio suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração autónoma, através de deliberação fundamentada aprovada por *mais de metade* da permissão do edifício e não mais por deliberação de pelo menos *dois terços* como na legislação anterior. O Decreto-Lei em análise passa a exigir que haja fundamento 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, solicitando, para o efeito, uma

decisão do presidente da câmara municipal territorialmente competente.

Adicionalmente, foi revogada a obrigatoriedade de obter uma decisão prévia do condomínio para exercício de atividades de alojamento local sempre que o estabelecimento seja registado em fração autónoma destinada a habitação no respetivo título constitutivo da propriedade horizontal.

### › Capacidade Máxima do Alojamento Local

A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção da modalidade de "quartos" e "hostel", passa a ser de nove quartos e de 27 utentes. Caso haja condições adequadas, podem ser instaladas, nas unidades de alojamento local, camas convertíveis e/ou suplementares, desde que, no seu conjunto, não ultrapassem 50 % do número de camas fixas.

### › Possibilidade de Recurso à Oposição ao Registo

O Decreto-Lei em análise prevê que em qualquer fase do procedimento para o registo de estabelecimento de alojamento local, face a uma oposição ao registo, o interessado possa solicitar, por uma única vez, a realização de uma vistoria pelos serviços municipais competentes, com vista à revisão da decisão de oposição, suportando os custos da sua realização.

### › Revogações

É revogada a suspensão da emissão de novos registos de estabelecimentos de alojamento local anteriormente previstas na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

É também revogada a duração do registo de estabelecimentos de alojamento local por períodos

## Imobiliário 6 de novembro de 2024

de 5 anos renováveis, bem como a obrigatoriedade de reapreciação, em 2030, de todos os registos existentes à data da publicação do programa Mais Habitação. É também eliminada a caducidade oficiosa dos registos inativos.

### › Entrada em vigor

Dia 1 de novembro de 2024.

Este documento contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos e não pode ser divulgado, copiado ou distribuído sem autorização prévia da [Vasconcelos Advogados](#).

Para informação adicional, por favor contacte:

Felipe Ferreira: [felipe.ferreira@va.pt](mailto:felipe.ferreira@va.pt)