

DOWER

LAW FIRM

 **DOWER LINK**

OUTUBRO | 2024

**As alterações ao Regime Jurídico
da Exploração dos Estabelecimentos
de Alojamento Local**

No âmbito do programa do Governo “Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação”, foi publicado o Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, procurando estabelecer condições para a convivência dos Estabelecimentos de Alojamento Local com as políticas de fomento à habitação.

Vejam as principais alterações promovidas:

■ Possibilidade de aprovação de Regulamentos Municipais

Os Municípios que atinjam os 1000 Estabelecimentos de Alojamento Local podem aprovar um regulamento que verse sobre aquela atividade, dispondo a Assembleia Municipal de um prazo de 12 meses, contados a partir de momento em que tal número seja atingido, para deliberar expressamente se pretende exercer tal poder regulamentar.

Para os Municípios que, em 01 de novembro do presente ano – data da entrada em vigor do presente Diploma –, já disponham de mais de 1000 estabelecimentos, a deliberação vinda de mencionar terá de ocorrer nos próximos 12 meses, ou seja, até 01 de dezembro de 2025.

Pode ser criada, no Regulamento, a figura do “Provedor do Alojamento Local”, a quem incumbirá apoiar o respetivo Município na gestão dos diferendos entre os munícipes, os titulares da exploração do Estabelecimento de Alojamento Local e os condóminos ou terceiros coninteressados, recaindo sobre ele:

- a) Apreciar as queixas apresentadas;
- b) Emitir recomendações; e
- c) Aprovar e fazer implementar guias de boas práticas sobre o funcionamento da atividade de Alojamento Local.

■ As novas regras da comunicação prévia com prazo

Foi revogada a necessidade de ser indicado, na comunicação prévia com prazo, o período de sazonalidade, sempre que se tratasse de habitação própria permanente utilizada para este fim por período não superior a 120 dias.

Por seu turno, deixa de ser exigida a ata de assembleia de condóminos para os Estabelecimentos de Alojamento Local, que não os hostels, instalados em fração autónoma em regime de propriedade horizontal.

O interessado é dispensado de apresentar elementos que estejam em posse da Administração Pública, desde que dê consentimento para que o Município proceda à obtenção dos mesmos através da [Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública](#).

Destaca-se, ainda, que o prazo para oposição à comunicação prévia passa a corresponder a:

- a) **60 dias** independentemente da modalidade de Estabelecimento de Alojamento Local, desde que não esteja localizado em área de contenção;
- b) **90 dias** para os Estabelecimentos de Alojamento Local que inseridos em áreas de contenção.

Nos mencionados prazos deve ser realizada a vistoria pelo Município territorialmente competente para verificação do cumprimento dos pressupostos legais.

Ao nível da oposição à comunicação prévia foram aditados os seguintes fundamentos que podem sustentar tal decisão:

- a) Violação das restrições decididas pelos Municípios no âmbito das áreas de contenção e de crescimento sustentável ou falta de autorização de utilização adequada do edifício;
- b) Desconformidade com a legislação aplicável.

Prevê-se, ainda, a possibilidade de o interessado poder solicitar, **por uma única vez**, a realização de uma vistoria pelos serviços municipais, de modo a procurar reverter a decisão de oposição à comunicação prévia, suportando os custos da sua realização.

O registo de Estabelecimento de Alojamento Local **deixa de estar sujeito a prazo**, descartando-se a necessidade de promover a renovação do mesmo e, bem assim, a proibição de transmissão daquele.

■ Cancelamento do registo

Surgem novas causas de cancelamento de registo, mantendo-se as já existentes:

- a) Inexistência de seguro obrigatório ou falta de envio da informação e respetivo comprovativo;
- b) Prática reiterada e comprovada de atos que perturbam a normal utilização do prédio;
- c) A verificação de Estabelecimentos de Alojamento Local instalados em prédios que tivesse sido celebrado contrato de arrendamento urbano para habitação permanente nos 2 anos anteriores ao registo, desde que o imóvel esteja em área de contenção e esteja em violação com o regulamento aprovado.

A oposição da assembleia de condóminos à instalação de novos estabelecimentos depende do preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- a) Deliberação aprovada por mais de metade da permissão do edifício;
- b) Fundamento em perturbações reiteradas da normal utilização do prédio;
- c) Prática de atos que causem incómodo e desconforto aos condóminos.



Cumpridos os requisitos vindos de mencionar, compete ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente decidir sobre o cancelamento do registo.

O Presidente da Câmara Municipal pode recorrer a um novo procedimento que visa obter o acordo entre as partes, criando-se, com apoio do provedor do Alojamento Local, compromissos e condições a ser cumpridas.

O presente procedimento tem de estar finalizado no **prazo máximo de 60 dias**, recaindo sobre o Presidente da Câmara Municipal ou Vereadores ou Dirigentes com competências delegadas analisar o relatório final emitido do âmbito do procedimento identificado e decidir sobre o cancelamento do registo, bem como sobre outras medidas propostas.

O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento, sem prejuízo do direito de audiência prévia.

A assembleia de condóminos apenas se pode opor à instalação de novos estabelecimentos em fração autónoma ou parte de prédio suscetível de utilização independente, caso a deliberação seja aprovada por mais de metade da permissão do edifício e desde que a mesma seja sustentada em perturbações reiteradas.

■ **Áreas de contenção e de crescimento sustentável**

No regulamento municipal que verse sobre a atividade de alojamento local podem ser criadas áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável, correspondendo, as primeiras, a áreas em que se verifique uma sobrecarga de Estabelecimentos de Alojamento Local e, a segunda, a áreas em que se justifica prevenir e monitorizar a instalação de novos estabelecimentos, com vista a evitar a sobrecarga. As restrições e regras destas áreas estão sujeitas às regras estabelecidas no mencionado regulamento.

A criação destas áreas deve ser sustentada num estudo de avaliação que analise a concentração e impacto dos Alojamentos Locais em determinada zona, de modo a dar cumprimento ao princípio da proporcionalidade.

Estas áreas têm de ser reavaliadas, no mínimo, de 3 em 3 anos, devendo o Turismo de Portugal, I.P. ser informado das conclusões obtidas com a reavaliação.



Catarina Silva Martins
csm@dower.pt



Bárbara Damas
bvd@dower.pt