



Programa “Mais Habitação” Alojamento Local

O Programa “Mais Habitação”, apresentado pelo Governo, está concretizado na Proposta de Lei n.º 71/XV/1.^a (“Proposta de Lei”), aprovada em Conselho de Ministros.

A proposta deu entrada na Assembleia da República no passado dia 14 de abril, seguindo-se a discussão e votação do diploma em sede parlamentar.

De entre as medidas e alterações respeitantes ao regime da exploração de estabelecimentos de Alojamento Local aí previstas, destacam-se as seguintes:

1. **Intransmissibilidade do número de registo do estabelecimento de AL**

O número de registo de alojamento local passará a ser, de forma generalizada (independentemente da modalidade de alojamento local e localização do imóvel), pessoal e intransmissível.

Passará a considerar-se existir transmissão do registo de alojamento local em qualquer caso de transmissão do capital social de pessoas coletivas titulares do registo.

Assim, o título de abertura ao público caducará em caso de:

- Transmissão da titularidade do registo, cessação de exploração, arrendamento ou outra forma de alteração da titularidade da exploração; e
- Transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo, independentemente da percentagem.

2. **Oposição ao exercício da atividade de AL pela assembleia de condóminos**

No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por deliberação de mais de metade da pernilagem do edifício, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, salvo quando:

1. O título constitutivo expressamente preveja a utilização da fração para fins de alojamento local,
2. Ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim.

3. **Renovação do registo de estabelecimento de alojamento local**

Passa a determinar-se que o registo de estabelecimento de alojamento local tem a **duração de 5 anos**, renovável por iguais períodos.

As renovações do registo carecem de **decisão expressa do presidente da câmara municipal** territorialmente competente, com faculdade de delegação e subdelegação, no prazo definido em regulamento municipal.

Poderá haver oposição, com base nos requisitos de funcionamento dos estabelecimentos ou, quando aplicável, com o previsto na respetiva Carta Municipal de Habitação.

4. **Renovação do registo de estabelecimento de alojamento local**

A emissão de novos registos de estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, fica suspensa em todo o território nacional, **com exceção dos territórios do interior***, nos seguintes termos:

- Os municípios definem, expressamente, nas respetivas Cartas Municipais de Habitação, o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no respetivo território, que permita o termo da suspensão.
- A suspensão mantém-se nos municípios que tenham declarado a situação de carência habitacional, nos termos do artigo 62.º da Lei n.º 83/2019 (assente na incapacidade de resposta à carência de habitação existente).

O regime referido não se aplica:

- a. À exploração de imóveis integrados no Fundo Revive Natureza, nos termos do DL n.º 161/2019, de 25 de outubro;
- b. Às Regiões Autónomas.

5. Reapreciação de registos de AL emitidos

Os registos de alojamento local emitidos à data da entrada em vigor da lei que resultará da proposta em análise serão reapreciados durante o ano de 2030. Tais registos serão, a partir da primeira reapreciação, renováveis por 5 anos.

Excetuam-se deste regime os estabelecimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023, que ainda não tenham sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2029, e cuja primeira reapreciação só tem lugar após a amortização integral, inicialmente contratada.

6. Caducidade de registos inativos

No prazo de dois meses a contar da entrada em vigor da lei que resultará da proposta em análise, os titulares do registo de alojamento local são obrigados a efetuar prova, mediante apresentação de declaração contributiva, da manutenção da atividade de exploração, comunicando efetividade de exercício na plataforma RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local, através do Balcão Único Eletrónico.

Incumprido o procedimento referido, os respetivos registos são cancelados, por decisão do Presidente da câmara municipal territorialmente competente.

Eduardo Castro Marques
Sócio · Partner
ecm@dower.pt

Nuno Sá Costa
Sócio · Partner
nsc@dower.pt

Andreia Junior
Associada Sénior · Senior Associate
aj@dower.pt