



Sêrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

Update

Imobiliário, Turismo e Urbanismo

Outubro 2023

Mais Habitação – Alojamento Local: o incentivo à transferência de imóveis em alojamento local para o arrendamento habitacional

Inês de Mundel Calado | imc@servulo.com
Beatriz Negrão Gago | bng@servulo.com

A [Lei n.º 56/2023](#), de 6 de outubro de 2023 – Programa Mais Habitação – foi publicada no dia 6 de outubro de 2023, em Diário da República, após promulgação do Presidente da República (doravante o “Programa”). Neste Update, resumem-se as principais alterações trazidas por este Programa, destacando as seguintes medidas em matéria de Alojamento Local, «com o objetivo de garantir mais habitação»:

A intransmissibilidade e caducidade do registo de AL

Até à entrada em vigor do Programa, a regra da intransmissibilidade do número de registo de alojamento local apenas se aplicava às modalidades de “moradia” e “apartamento” que estivessem localizados em zona de contenção.

O Programa alarga o âmbito de aplicação desta regra e passa agora a estabelecer, para **todos os estabelecimentos de alojamento local**, que o respetivo número de registo é pessoal e intransmissível, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva. Como tal, torna-se impossível adquirir um registo por transmissão.

O Programa procede ainda à alteração das situações de caducidade do registo detido por uma sociedade comercial. Este registo caduca quando ocorra a transmissão do capital social da pessoa coletiva titular do registo, independentemente da percentagem.

No entanto, o Programa admite exceções, tanto à intransmissibilidade como para a caducidade, em casos de sucessão.

Por último, prevê-se ainda uma outra situação de caducidade, no caso de os registos do alojamento local se encontrarem inativos. Assim, para evitar o cancelamento dos respetivos registos, no prazo de dois meses a contar da data de publicação deste Programa, os titulares dos registos de alojamento local

são obrigados a prestar prova da manutenção da atividade de exploração, ou seja, da efetividade do seu exercício – sem prejuízo da reapreciação a ocorrer durante o ano de 2030.

Excetuam-se, porém, os estabelecimentos de alojamento local em habitação própria permanente, desde que a exploração das unidades de alojamento não ultrapasse os 120 dias/ano. Para estes casos, não é aplicável a obrigação de prova e respetivas consequências da sua não apresentação.

Suspensão de novos registos de AL

O Programa determina a suspensão geral da emissão de novos registos de estabelecimentos de alojamento local, nas modalidades de **apartamentos** e **estabelecimentos de hospedagem**, integrados em **fração autónoma** de edifício, com exceção dos territórios do interior (cfr. anexo à Portaria n.º 208/2017, de 13 de julho) e Regiões Autónomas.

Contudo, o Programa salvaguarda as situações em que os municípios, por meio de **Cartas Municipais de Habitação**, venham definir o adequado equilíbrio de oferta de habitação e alojamento estudantil, permitindo retirar a suspensão da atribuição de novas licenças de alojamento local.

Importa também notar que, nos municípios onde tenha sido declarada situação de carência habitacional, a suspensão dos registos pode abranger a totalidade ou apenas uma parte da área do município, onde a mesma haja sido declarada.

Reapreciação dos registos de AL já emitidos

Por via do aditamento ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, com a entrada em vigor do Programa, os registos destes estabelecimentos passam a ter uma **duração de cinco anos, renovável por iguais períodos**. A respetiva renovação dos títulos fica dependente de deliberação expressa da câmara municipal territorialmente competente.

Quanto aos registos de alojamento local já emitidos à data da publicação do Programa, é de assinalar que os mesmos serão alvo de **reapreciação no ano de 2030**. Ademais, após a primeira reapreciação, os registos são igualmente renováveis por cinco anos.

Não obstante, o Programa ressalva os casos de estabelecimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023, os quais ainda não hajam sido integralmente liquidados a 31 de dezembro de 2029. Nestas situações, a reapreciação do registo apenas terá lugar após a amortização integral.

Do mesmo modo, decidindo-se pela manutenção do respetivo registo, o mesmo será renovado por um período de cinco anos.

Oposição ao Exercício da Atividade de AL e autorização do Condomínio: regras especiais para os prédios em regime de propriedade horizontal

Com a entrada em vigor do Programa, prevê-se um novo cenário de **cancelamento do registo** da atividade de alojamento local, caso se concretize o risco de oposição por parte dos condóminos, no caso de atividade alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente. Assim, a **assembleia de condóminos, poderá opor-se ao exercício da atividade de alojamento local, (i)** por deliberação de pelo menos dois terços da permissão do edifício e **(ii)** desde que o título constitutivo não preveja expressamente a utilização da fração para fins de alojamento local ou quando tenha havido uma deliberação expressa daquela assembleia a autorizar tal utilização.

Nestes casos e para efeitos de efetivação dos cancelamentos, deve a assembleia de condóminos dar conhecimento da referida deliberação ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente. Assim, a deliberação passará a produzir efeitos sessenta dias após respetivo envio.

O cancelamento do registo dita a cessação da exploração do estabelecimento.

Ainda, os registos de estabelecimentos de alojamento local efetuados após a entrada em vigor do Programa, que incidam sobre frações autónomas de prédios em regime de propriedade horizontal destinadas, no título constitutivo, a habitação, passam a estar **condicionados à autorização prévia do condomínio** para uso diverso. Esta decisão do condomínio é tomada por unanimidade, passando a ser obrigatória a apresentação da respetiva ata da assembleia de condóminos, com a referida autorização, aquando da comunicação prévia.

Entrada em Vigor do Novo Regime

A presente lei entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, isto é, no dia 7 de outubro de 2023.