



Sêrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

Update

Imobiliário, Turismo e Urbanismo

Outubro 2024

Alojamento Local – Breves notas sobre as mais recentes alterações

Joana Pinto Monteiro | jpm@servulo.com
Gonçalo Sá Gomes | gsg@servulo.com

A figura do alojamento local surgiu pela primeira vez em 2008 com a publicação do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março que, no seu artigo 3.º, previa: “Consideram-se estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispendo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.” O regime de alojamento local veio posteriormente a autonomizar-se, tendo sofrido, nos últimos anos, diversas alterações. A mais recente alteração foi introduzida pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, a qual teve repercussões significativas, das quais destacamos as seguintes:

Regulamento Administrativo

Se existirem mais de 1000 estabelecimentos de alojamento local registados no município, este poderá aprovar um regulamento administrativo para disciplinar a atividade de alojamento local, maxime as utilizações válidas e compatíveis com alojamento local.

Note-se, contudo, que os regulamentos não poderão permitir que a modalidade ‘quartos’ admita qualquer outro uso que não o habitacional.

Este regulamento poderá prever a criação de um ‘provedor do alojamento local’, com competência para apreciar as queixas que lhe sejam apresentadas, emitir recomendações e aprovar e fazer implementar guias de boas práticas sobre o funcionamento da atividade.

O regulamento municipal poderá criar “áreas de crescimento sustentável”, onde será possível estabelecer requisitos adicionais para a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local.

O regulamento também poderá ainda criar “áreas de contenção”, onde i) não serão autorizados novos registos de estabelecimentos de alojamento local que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação nos dois anos anteriores ao registo, ii) será possível regular a duração e regras de atribuição dos registos e iii) se poderão impor limites à transmissibilidade dos registos, nas modalidades de ‘moradia’ e ‘apartamento’ (embora se excecionem os casos de a) sucessão, b) transmissão gratuita da unidade de alojamento local para cônjuge ou unido de facto, descendentes ou ascendentes, ou c) divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou dissolução da união de facto).

Oposição à comunicação prévia

Procedeu-se a um alargamento do prazo para a oposição à comunicação prévia de 10 dias para 60 dias.

No caso de pedidos para exploração de alojamento local em áreas de contenção, o prazo máximo para a oposição passa a ser de 90 dias, permitindo-se, também, que o particular solicite, a seu custo, a realização de uma vistoria pelos serviços municipais competentes, com vista à revisão da decisão de oposição.

Exercício da atividade de alojamento local – condomínio e finalidade em propriedade horizontal

Anteriormente, a Assembleia de Condóminos podia opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração autónoma através de deliberação aprovada por maioria de dois terços da permissão do prédio, sendo que essa deliberação era imotivada.

Com o Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro passa a exigir-se a aprovação da deliberação por mais de metade da permissão do edifício, sendo necessário ainda fundamentar-se a prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, ou de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, solicitando, para o efeito, uma decisão do presidente da câmara municipal. Frise-se que o presidente da câmara municipal pode, em alternativa ao cancelamento do registo do alojamento local, convidar os intervenientes à obtenção de um acordo, acompanhado, quando exista, por um provedor do alojamento local, com vista ao arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições.

Concorda-se com esta alteração uma vez que o prazo máximo para o acordo é de 60 dias e ambas as partes poderão vir a beneficiar com uma solução de compromisso.

Cumpra também notar que o presente Decreto-Lei dá nova redação ao artigo 6.º-B, n.º 4, Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, parecendo ter por propósito resolver uma longa discussão doutrinária e jurisprudencial. Esclarece a norma que, sem prejuízo da eventual proibição do exercício da atividade de alojamento local no título constitutivo da propriedade horizontal ou em regulamento de condomínio que dele faça parte integrante, ou através de deliberação posterior da assembleia de condóminos a aprovar por maioria de dois terços da permissão do prédio, a instalação e exploração de estabelecimentos de alojamento local em fração autónoma não constitui uso diverso do fim a que é destinada, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 1422.º do Código Civil.

Contudo, a norma pode ainda gerar interpretações divergentes, pois mais esclarece que a utilização para fim diverso deve ser aferida à luz do “quadro dos usos urbanísticos dominantes admissíveis para a respetiva zona territorial, salvaguardando a harmonia e a coexistência das atividades que decorrem nas outras frações”.

Registo e sua caducidade

Revoga-se a norma que previa que o registo do alojamento local tinha a duração de 5 anos, embora renovável por iguais períodos, tendo a Câmara Municipal a faculdade de se opor a esta renovação.

Por último, revoga-se ainda a norma que previa a caducidade do registo de alojamento local em caso de transmissão da titularidade do registo, cessação de exploração, arrendamento ou outra forma de alteração da titularidade da exploração, ou transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo, independentemente da percentagem. O registo do estabelecimento de alojamento local deixa de ser pessoal e intransmissível.

O Diploma entra em vigor a 1 de novembro de 2024.