

Alterações ao Regime do Alojamento Local e *Programa Mais Habitação*

Civil e Imobiliário

O regime jurídico aplicável à exploração dos estabelecimentos de alojamento local foi recentemente alterado pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, que, entre outras, eliminou algumas das disposições introduzidas pelo o **“Programa Mais Habitação”**.

Out 2024

Legal
Update.

No que respeita à exploração dos **estabelecimentos de AL**, destacam-se as seguintes alterações:

1. Possibilidade de municípios aprovarem regulamentos administrativos disciplinadores da atividade de AL;
2. Designação pelos municípios de um provedor do alojamento local, a quem compete apreciar queixas, emitir recomendações e aprovar e implementar guias de boas práticas.
3. A eliminação da obrigatoriedade de decisão prévia do condomínio para exercício de AL em fração autónoma que se destine a habitação (sendo apenas obrigatória a decisão prévia na modalidade de *hostel*);
4. Reforço dos fundamentos para a oposição à comunicação para registo do AL e alargamento do prazo para oposição para 60 dias (ou 90 dias para AL localizado em áreas de contenção).
5. Possibilidade de recurso pelo interessado da decisão de oposição e realização de vistoria por parte dos serviços municipais.
6. Fim da intransmissibilidade dos registos de AL (podendo os municípios estabelecer, em zonas de contenção, limitações à transmissibilidade nas modalidades de ‘moradia’ e ‘apartamento’).
7. O alargamento dos fundamentos de cancelamento do registo do AL.
8. A redução quórum necessário para a deliberação de oposição, em assembleia de condóminos, ao exercício de AL (passando a ser exigível deliberação aprovada por mais de metade da permissão total).
9. A alteração da capacidade máxima dos AL (para 9 quartos e de 27 utentes), podendo ser instaladas camas convertíveis e/ou suplementares (desde que, no seu conjunto, não ultrapassem 50 % do número de camas fixas). Exceção para as modalidades de “quarto” e “*hostel*”.
10. Obrigação de contratação de seguro;
11. Possibilidade de instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços em imóveis anteriores a 1951;
12. A definição no regulamento municipal de áreas de contenção e de crescimento sustentável.
13. Possibilidade de suspensão por um ano da autorização de novos registos em áreas limitadas (a decidir por assembleia municipal).
14. Fiscalização entregue apenas aos municípios e à ASAE;

Por seu turno, no **âmbito do programa Mais Habitação**, destaca-se a revogação das seguintes medidas:

1. Eliminação da renovação do registo de AL (deixando de ter a duração de cinco anos, renovável por iguais períodos);
2. Eliminação da suspensão de novos registos de AL;
3. Eliminação da reapreciação em 2030 de todos os registos de AL emitidos à data da entrada em vigor do Mais Habitação.
4. Eliminação da caducidade oficiosa dos registos inativos.

As medidas entram em vigor em **1 de novembro de 2024**.

O presente documento é de carácter informativo e todas as informações nele contidas são fornecidas de forma geral e abstrata. A consulta do documento não dispensa a análise da legislação em vigor e disponível nas fontes oficiais. Este documento não deve ser utilizado como base para a tomada de decisões, devendo ser solicitado aconselhamento jurídico para casos específicos. O conteúdo deste documento não pode ser reproduzido sem o consentimento expresso da **Cerejeira Namora, Marinho Falcão**.

