

# Imobiliário

## Pacote Mais Habitação - Capítulo II



About Law.  
Around People.



### Alojamento Local

Das medidas mais discutidas publicamente foram as introduzidas pelo Pacote Mais Habitação ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local.

De entre as referidas medidas, destacamos as seguintes, que consideramos mais relevantes:

- Em caso de estabelecimentos de alojamento local em fração autónoma de edifício em propriedade horizontal que se destine, nos termos do título constitutivo, a habitação, passa a ser necessária decisão prévia dos condóminos e modificação do título constitutivo da propriedade horizontal para aprovar a alteração de uso habitacional para o exercício da atividade de alojamento local, devendo a mesma ser apresentada no âmbito do pedido de registo;
- Passa a ser obrigatória a inclusão de informação em caso de comunicação prévia, relativamente ao período de sazonalidade, sempre que se trate de uma habitação própria e permanente utilizada para este fim por período não superior a 120 dias;
- Torna-se intransmissível o título de registo de qualquer tipo de estabelecimento de alojamento local;
- Determina-se a caducidade do título de abertura de estabelecimento de alojamento local em caso de transmissão de qualquer participação do capital social do titular do registo;
- Passa a ser possível a oposição pela assembleia de condóminos ao exercício da atividade de alojamento local, salvo quando o título constitutivo preveja expressamente a utilização para esse fim ou haja deliberação expressa nesse sentido;
- Passa a produzir efeitos por mera comunicação o cancelamento de título de abertura de estabelecimento de alojamento local, no prazo de 60 dias contados do seu envio;
- O registo de estabelecimento de alojamento local passa a ter duração de 5 anos, renovável por iguais períodos, sendo tal renovação dependente de decisão expressa da Câmara Municipal territorialmente competente;
- Passa a haver lugar a suspensão da emissão de novos registos de estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, em todo o território nacional, com exceção dos territórios do interior identificados na legislação aplicável;

- Os registos de alojamento local emitidos à data de entrada em vigor do Pacote Mais Habitação são reapreciados durante o ano de 2030, sendo os mesmos renováveis por 5 anos contados da primeira reapreciação (salvo os estabelecimentos que constituam garantia real de financiamentos celebrados até 16.02.2023 que não tenham sido liquidados a 31.12.2029, caso em que a primeira reapreciação terá lugar após a amortização integral);
- Torna-se necessária a apresentação de prova da manutenção da atividade de exploração do estabelecimento de alojamento local no prazo de 2 meses a contar da entrada em vigor do Pacote Mais Habitação sob pena de cancelamento dos mesmos;
- É criada uma contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em fração autónoma de edifício, pela aplicação do coeficiente económico do alojamento local e do coeficiente de pressão urbanística à área bruta privativa dos imóveis elegíveis e aplicação de uma taxa de 15%.

**Conheça a equipa em:**

