

LEGAL RELEASE

by SRS LEGAL

● IMOBILIÁRIO



Alojamento Local

Entrou em vigor a 1 de novembro de 2024 o Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, que altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, em particular através da revogação e/ou alteração de normas que haviam sido introduzidas pelo denominado “Pacote Mais Habitação”, em outubro de 2023.

Em particular, e por contraponto às medidas aprovadas pelo **Pacote Mais Habitação**, destacamos as seguintes alterações, que se somam à já vigente revogação da contribuição extraordinária sobre os apartamentos em alojamento local.

Revogações:

- Suspensão da emissão de novos registos de alojamento local na modalidade de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em fração autónoma de edifício;
- Reapreciação dos registos de alojamento local em vigor à data da publicação do **Pacote Mais Habitação** prevista para 2030;
- Limite de duração de 5 anos, renovável por iguais períodos, do registo de alojamento local, permanecendo o mesmo em vigor por tempo indeterminado;
- Obrigação de prova de manutenção da atividade de exploração, sob pena de caducidade de registos de alojamentos inativos;
- Necessidade de aprovação prévia do condomínio para instalação de estabelecimento de alojamento local em fração autónoma destinada a habitação (sem prejuízo de se manter a proibição caso o estabelecimento de alojamento local corresponda a um “hostel”);
- Intransmissibilidade do estabelecimento de alojamento local, mesmo que na titularidade de pessoa coletiva, passando o registo a ser livremente transmissível.



Alterações:

- É (novamente) limitada a possibilidade de oposição da assembleia de condóminos ao exercício da atividade de alojamento local, sendo que tal oposição tem de (i) ser fundamentada na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como atos que causem incomodo e afetem o descanso dos condóminos, (ii) aprovada por mais de 1/2 da permissão do edifício e (iii) condicionada a pedido de decisão do presidente da câmara municipal territorialmente competente;
- Causa adicional de caducidade dos registos de alojamento local localizados em zonas de retenção (conforme definidas na legislação aplicável), caso o referido imóvel tenha sido objeto de contrato de arrendamento para habitação permanente nos 2 anos anteriores.

São atribuídas aos Municípios competências para regular a atividade de alojamento local, incluindo estabelecimento de áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável desta atividade, o que em última análise terá impacto relevante na efetiva possibilidade de desenvolvimento desta atividade em cada local.



Conheça a
nossa equipa:

