



O NOVO REGIME DO ALOJAMENTO LOCAL

Decreto-Lei n.º76/2024, de 23 de outubro

O Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro trouxe a implementação de **novas medidas no regime do Alojamento Local (AL) em Portugal.**

Esta nova alteração surge também no decorrer do **Programa Mais Habitação**, aprovado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que introduzia algumas medidas no regime do alojamento local, agora revogadas no seguimento da nova lei e do **Programa Construir Portugal.**

ENTRADA EM VIGOR

O DL n.º76/2024 entrou em vigor no dia 1 de novembro de 2024.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

- Os Alojamentos Locais registados em zonas de Alta Densidade Populacional, poderão continuar a operar, embora seja agora **mais difícil o registo de novos AL em áreas de grande densidade urbana**, como é o caso de Lisboa e do Porto.
- O registo de AL em fração autónoma de regime em propriedade horizontal, poderá cessar, não por aprovação de deliberação da assembleia de condóminos, como constava anteriormente na lei, mas sim por aprovação da decisão pelo presidente da Câmara Municipal, que pode não

escolher o cancelamento do AL, mas sim, incentivar as partes a chegar a acordo. A nova lei prevê também a criação de uma figura de mediação, o **Provedor do Alojamento Local**.

- Se o AL se localiza numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos pode-se opor ao exercício da atividade de AL, por deliberação de mais de metade da permissão do edifício, com o fundamento baseado na prática de reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como atos que causem incómodo e que afetem o descanso dos condóminos. Ou seja, há uma **limitação à atividade do AL, mas somente em casos extremos**.
- O **número de registo do AL**, que era pessoal e intransmissível, apenas assim não sendo em caso de sucessão, deixou agora de ter essa natureza, **não caducando agora com a transmissão da titularidade do registo, cessação de exploração ou arrendamento, nem com a transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo**. Poderá haver uma limitação em áreas de maior densidade populacional, à transmissibilidade de novos números de registo, em moradias e apartamentos.
- Existe agora uma maior proteção dos registos pré-existentes, estando os proprietários atuais garantidos de

continuar a operar, mas é importante notar que os proprietários devem cumprir com as novas exigências regulatórias.

- Os municípios podem adotar agora um **regulamento próprio que defina os procedimentos e os meios de atuação para o regime de AL** no território, estando ainda sujeitos a regulamentação da ASAE, bem como do Instituto de Turismo de Portugal.

Note-se também que a **Câmara Municipal de Lisboa** aprovou uma suspensão da emissão de novas licenças de AL, por um período de 6 meses, decorrente da criação da nova política municipal que pretende equilibrar o mercado habitacional. Esta medida vem na sequência do aumento esperado de registos de alojamento local na cidade, decorrentes do levantamento de algumas proibições impostas pelo programa Mais Habitação.

NOTA FINAL

Esta nova alteração ao regime de AL surge como uma forma de amenizar o protesto causado pelo anterior programa, o qual limitava o regime do AL.

Aposta claramente agora numa descentralização de poderes para os municípios, fazendo com que sejam estes a ajustar, as medidas impostas, à sua realidade local.

CALDEIRA PIRES

SOCIEDADE DE ADVOGADOS | LAW FIRM

— www.caldeirapires.pt —

Resta saber se será a medida adequada face à crise habitacional pela qual passamos atualmente, ou, se pelo contrário, estamos perante um novo

aumento de AL, similar aquele sentido pré-pandemia.

Rita Cardiga Nobre
r.nobre@caldeirapires.pt

Página 3 | A informação contida na presente nota informativa reveste carácter geral e abstrato, não devendo servir para qualquer tomada de decisão sobre um caso concreto. O conteúdo da presente nota não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da CALDEIRA PIRES & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE ADVOGADOS, S.P., R.L.