



ALOJAMENTO LOCAL

novas alterações

Abreu Advogados

NOVAS ALTERAÇÕES AO REGIME DO ALOJAMENTO LOCAL

Benedita Pessanha, advogada – benedita.pessanha@abreuadvogados.com
Manuel Santiago, advogado – manuel.santiago@abreuadvogados.com

No passado dia 23 de outubro foi publicado o Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro (“**DL76/2024**”) que altera novamente o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto (“**RJEEAL**”), revogando, inclusive, algumas novas regras que tinham sido impostas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, mais conhecida por “Programa Mais Habitação”.

Destacamos, de seguida, as principais alterações promovidas pelo DL76/2024⁽¹⁾, que entrará em vigor no próximo dia 01 de novembro de 2024.

1. REVOGAÇÃO DE DISPOSIÇÕES INTRODUZIDAS PELO PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO

Foram revogadas as seguintes disposições do Programa Mais Habitação:

- Prazo de validade dos registos de alojamento local – os registos voltam a ser emitidos sem prazo de validade;
- Suspensão de novos registos de alojamento local – a emissão de registos de alojamento local volta a ser possível em todas as modalidades;
- Reapreciação de registos de alojamento local emitidos em data anterior ao Programa Mais Habitação – os registos já não serão reapreciados durante o ano 2030, mantendo a sua validade; e
- Caducidade dos registos inativos – deixa de ser necessário fazer prova da manutenção da atividade de exploração do respetivo estabelecimento de alojamento local.

2. DOS REGULAMENTOS MUNICIPAIS RELATIVOS AO ALOJAMENTO LOCAL

Os municípios podem aprovar um regulamento administrativo tendo por objeto a atividade do alojamento local no respetivo território. Nos municípios com mais de 1000 estabelecimentos de alojamento local registados, a assembleia municipal deve deliberar expressamente, no prazo máximo de 12 meses contados da data em que o município atinja os 1000 registos, se exerce o poder regulamentar previsto no número anterior⁽²⁾.

O regulamento pode prever a designação de um provedor do alojamento local que apoie o município na gestão de diferendos entre os residentes, os titulares de exploração de estabelecimentos de alojamento local e os condóminos ou terceiros contrainteressados.

⁽¹⁾ Em vigor a partir de dia 01 de novembro de 2024

⁽²⁾ As assembleias municipais dos municípios que, à data da entrada em vigor do DL76/2024, tenham mais de 1000 estabelecimentos de alojamento local registados, devem deliberar expressamente no prazo máximo de 12 meses se exercem o poder regulamentar.

3. DA INSTALAÇÃO DE ALOJAMENTOS LOCAIS EM FRAÇÕES AUTÓNOMAS E RESPECTIVA COMUNICAÇÃO PRÉVIA

Deixa de ser obrigatória, na comunicação prévia, a entrega da ata da assembleia de condóminos a autorizar o exercício da atividade de alojamento local numa fração autónoma que se destine, no título constitutivo da propriedade horizontal, a habitação, mantendo-se esta obrigação apenas para os *hostels* instalados numa fração autónoma.

4. FUNDAMENTOS E PRAZO PARA OPOSIÇÃO À COMUNICAÇÃO PRÉVIA

Aos fundamentos anteriormente previstos para a oposição pelo presidente de câmara à comunicação para registo do alojamento local foram aditados pelo DL76/2024 os seguintes fundamentos:

- violação das restrições à instalação decididas pelo município, relativas às áreas de contenção e às áreas de crescimento sustentável ou falta de autorização de utilização adequada do edifício; e
- desconformidade com a legislação aplicável.

Quanto aos prazos, o presidente de câmara passa a poder opor-se ao registo num prazo máximo de 60 dias contados a partir da sua apresentação, ou num prazo máximo de 90 dias no caso de pedidos para exploração de alojamento local localizados em áreas de contenção.

Foi igualmente acrescentada a possibilidade de o interessado no registo solicitar, por uma única vez, a realização de uma vistoria pelos serviços municipais competentes com vista à revisão da decisão de oposição emitida pelo presidente da câmara, suportando o interessado os custos da sua realização.

5. TRANSMISSIBILIDADE DO REGISTO DE ALOJAMENTO LOCAL

O registo de alojamento local volta a ser transmissível, podendo os municípios estabelecer, nos respetivos regulamentos municipais, limitações proporcionais à transmissibilidade dos novos números de registo de estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de ‘moradia’ e ‘apartamento’ que se situem em zonas de contenção.

6. FUNDAMENTOS PARA CANCELAMENTO DO REGISTO DE ALOJAMENTO LOCAL

Aos fundamentos anteriormente previstos para o cancelamento dos registos de estabelecimentos de alojamento local pelo presidente de câmara municipal competente foram acrescentados os seguintes:

- Verificando-se a inexistência do seguro obrigatório válido ou a falta de envio da informação e comprovativo de seguro (vide no n.º 7 do artigo 13.º-A);

b. Quando se verifique a prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio urbano, nos casos em que não se efetive o arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições (vide ponto 6 infra); e

c. Em áreas de contenção, quando se verifique que no local onde foi instalado o estabelecimento de Alojamento Local foram celebrados contratos de arrendamento urbano para habitação permanente nos dois anos anteriores à entrega do pedido de comunicação prévia com prazo, em violação do regulamento municipal aplicável.

7. ALTERAÇÃO DOS PODERES DO CONDOMÍNIO

Na sequência da publicação da Lei n.º 56/2023, no caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por deliberação de pelo menos dois terços da permissão do edifício, podia opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, salvo quando o título constitutivo expressamente previsse a utilização da fração para fins de alojamento local ou tivesse havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração para aquele fim. A referida deliberação de oposição tinha depois de ser remetida ao presidente da câmara produzindo o cancelamento efeitos no prazo de 60 dias a contar do envio da deliberação.

Ora, com as alterações promovidas pelo DL76/2024, a assembleia de condóminos apenas se pode opor ao exercício da atividade de alojamento local numa fração autónoma, quando a oposição tenha fundamento na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, e de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos. A deliberação tem que ser aprovada por mais de metade da permissão do edifício e a assembleia deverá, posteriormente, solicitar uma decisão ao presidente da câmara municipal territorialmente competente. O presidente da câmara poderá promover o cancelamento ou convidar os intervenientes à obtenção de um acordo.

A decisão de cancelamento do registo na sequência deste procedimento implica a impossibilidade de essa fração ser explorada como alojamento local por um período fixado na respetiva decisão, o qual que não pode exceder cinco anos.

8. CAPACIDADE MÁXIMA

A capacidade máxima dos estabelecimento de alojamento local, com exceção da modalidade de 'quartos' e 'hostel', passa para nove quartos e 27 utentes (anteriormente 30 utentes) podem ser instaladas, nas unidades de alojamento local, se os estabelecimentos tiverem condições adequadas, camas convertíveis e/ou suplementares, desde que, no seu conjunto, não ultrapassem 50% do número de camas fixas.

9. SEGURO

Foi aditado um novo número ao artigo 13.º-A, que prevê que é da responsabilidade do titular da exploração a cobertura, através de contra-

tos de seguro, dos riscos previstos no REEAL e na Portaria n.º 248/2021, de 29 de junho, inerentes à exploração de estabelecimento de alojamento local objeto do registo, podendo o município exigir, sempre que o entender conveniente, prova documental da celebração do contrato de seguro.

10. ALTERAÇÃO DAS NORMAS REFERENTES ÀS ÁREAS DE CONTENÇÃO E CRIAÇÃO DE ÁREAS DE CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL

O município competente pode aprovar, no regulamento referido no ponto 1, a existência de áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável, por freguesia ou união de freguesias, no todo ou em parte, para instalação de novo estabelecimento de alojamento local, podendo impor limites relativos ao número de novos registos de alojamento local permitido para cada uma dessas áreas, em função de fatores como a pressão habitacional e ambiental.

Para este efeito consideram-se "áreas de contenção", as áreas em que se verifique uma sobrecarga de estabelecimentos de alojamento, que possa justificar restrições à instalação de novos estabelecimentos e "áreas de crescimento sustentável", as áreas em que se justifiquem especiais medidas de monitorização e acompanhamento, no sentido de prevenir uma situação de sobrecarga com efeitos indesejáveis para os bairros e lugares.

As áreas de contenção e de crescimento sustentável devem ser avaliadas a cada três anos.

De forma a assegurar a eficácia dos regulamentos municipais, os municípios podem suspender a autorização de novos registos, em áreas especificamente delimitadas, por um período máximo de um ano.

(A) Áreas de contenção

Nas áreas de contenção podem os municípios deliberar (que):

- i. não podem ser autorizados novos registos de estabelecimentos de alojamento local em prédios urbanos, frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, e que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação nos dois anos anteriores ao registo;
- ii. limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local no território, designadamente na respetiva proporção face ao número de fogos disponíveis para habitação;
- iii. situações excecionais em que seja admitida a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local;
- iv. condições e limites aplicáveis aos novos registos de alojamento local, nomeadamente quanto à sua duração e regras de atribuição, respeitando a tutela da confiança dos titulares e a concorrência entre operadores;
- v. limitações proporcionais à transmissibilidade dos novos números de registo de estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de "moradia" e "apartamento", sem que possam afetar os casos de sucessão, transmissão gratuita da unidade de alojamento local para cônjuge ou unido de facto, descendentes ou ascendentes ou divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou dissolução da união de facto.

(B) Áreas de crescimento sustentável

Nas áreas de crescimento sustentável, os municípios podem estabelecer requisitos adicionais para a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local, nomeadamente:

- i. que nessas áreas não podem ser autorizados novos registos de estabelecimentos de alojamento local em prédios urbanos, frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, e que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação nos dois anos anteriores ao registo;
- ii. estado de conservação médio ou superior, a atestar por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado para o efeito, suscetível de ser confirmado em vistoria a realizar pelos serviços da câmara municipal;
- iii. nível de eficiência energética igual ou superior a D, atestado por certificado emitido para esse fim por entidade competente para o efeito;
- iv. manutenção de determinada proporção ou número mínimo de frações ou partes de prédio suscetíveis de utilização independente destinadas a habitação em que não funcionem estabelecimentos de alojamento local.

11. CLARIFICAÇÃO DAS UTILIZAÇÕES VÁLIDAS E COMPATÍVEIS COM O ALOJAMENTO LOCAL

A solução encontrada para este problema foi delegar a designação das utilizações válidas em cada um dos municípios, que as deverão definir nos respetivos regulamentos municipais. Na ausência da previsão em regulamento municipal, são admissíveis as utilizações estabelecidas pela câmara municipal territorialmente competente como sendo compatíveis com o exercício da atividade de alojamento local, nomeadamente os usos autorizados pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, ou outros usos que o município venha a considerar como conciliáveis com o exercício dessa atividade.

As disposições regulamentares e autorizações referidas no parágrafo anterior devem considerar que:

- a) Na modalidade “quartos”, apenas se admite o uso habitacional;
- b) Nas modalidades de “moradia” e “apartamento”, a admissibilidade de uso não habitacional depende do cumprimento dos requisitos estabelecidos no regime jurídico do alojamento local;
- c) Na modalidade “estabelecimentos de hospedagem”, incluindo aqueles que utilizarem a denominação hostels, a câmara municipal pode prever usos diferentes do habitacional em função da modalidade de alojamento e da capacidade do estabelecimento.

Esclareceu-se ainda que 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, devendo coexistir no quadro dos usos urbanísticos dominantes admissíveis para a respetiva zona territorial, salvaguardando a harmonia e a coexistência das atividades que decorrem nas outras frações. ●

No passado dia 23 de outubro foi publicado o Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro (“DL76/2024”) que altera novamente o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto (“RJEEAL”), revogando, inclusive, algumas novas regras que tinham sido impostas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, mais conhecida por “Programa Mais Habitação”.

O presente artigo apresenta as principais alterações promovidas pelo DL76/2024, que entrará em vigor no dia 01 de novembro de 2024.

Abreu:advogados

RECENTES ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

OUTUBRO DE 2024

Imóveis – **LEGISLAÇÃO** – Portaria n.º 238/2024/1, de 2 de outubro

O REGIME: Procede à terceira alteração da Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio, que regulamenta o Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, que cria o programa de apoio financeiro Porta 65.

Imóveis – **LEGISLAÇÃO** – Decreto-Lei n.º 66/2024, de 8 de outubro

O REGIME: Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, que criou o Fundo Revive Natureza, definindo um regime especial de afetação, rentabilização, intervenção e alienação de direitos sobre imóveis.

Imóveis – **LEGISLAÇÃO** – Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro

O REGIME: Altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

OUTUBRO DE 2024

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO; CADUCIDADE; DIFERIMENTO DE DESOCUPAÇÃO DO LOCADO – ACÓRDÃO DE 23/09/2024
<https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/c1c86282a78706fc80258bab002e61aa?OpenDocument>

“I – Ao referir-se a “arrendamento para habitação” no n.º 3 do artigo 863º do Código de Processo Civil ou a “imóvel arrendado para habitação” na epígrafe do artigo 864º do Código de Processo Civil e no n.º 1 deste mesmo artigo, o legislador pretendeu limitar a aplicação desses regimes jurídicos aos casos em que esteja em causa um imóvel que esteve arrendado para habitação ao executado e que este não desocupou incumprindo o dever legal pós-contratual subsequente à cessação do contrato de arrendamento.

II – O reconhecimento pela arrendatária em transação judicial de que o contrato de arrendamento para habitação caducou por efeito da oposição à renovação automática do contrato de arrendamento pelo senhorio, contrato que constituía o título para ocupação do local a

despejar, é em tudo equiparável à decisão judicial que em ação comum ou em procedimento especial de despejo venha a reconhecer a caducidade do contrato de arrendamento e o dever de desocupação do local a despejar.

III – O legislador teve o cuidado de distinguir a tutela conferida ao executado que não teve a qualidade de arrendatário no caso do imóvel a entregar ser a sua habitação principal (artigo 861º, n.º 6, do Código de Processo Civil), da que é conferida à pessoa que se encontra no local a despejar quando o imóvel a entregar era arrendado para habitação, sempre que se mostre que a diligência de despejo põe em risco a vida dessa pessoa e isso por causa de doença aguda (artigo 863º, n.º 3, do Código de Processo Civil).

IV – Pelo contrário, no incidente de diferimento de desocupação, os fundamentos sem os quais este incidente não pode ser deferido previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 864º do Código de Processo Civil apenas contemplam o arrendatário, entenda-se o arrendatário do contrato extinto e que não cumpriu o dever de desocupação do arrendado.

V – No entanto, no corpo do n.º 2 do artigo 864º, do Código de Processo Civil, prevê-se entre os variados elementos a ponderar na decisão final do incidente, o número de pessoas que habitam com o arrendatário, a sua idade e o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas.

VI – Neste contexto normativo parece claro que o legislador limitou o relevo jurídico das pessoas que habitam com o arrendatário (veja-se o artigo 1093º do Código Civil) ao juízo prudencial emitido pelo juiz de acordo com a previsão do corpo do n.º 2 do artigo 864º do Código de Processo Civil, mas não lhes deu relevância em sede dos dois pressupostos sem os quais o incidente de diferimento de desocupação não pode proceder e que estão previstos nas alíneas a) e b) do já citado artigo 864º do Código de Processo Civil.

VII – Esta construção normativa compreende-se, pois que estando em causa uma eventual extensão judicial do prazo de desocupação do locado, dever jurídico que impende sobre aquele que era o arrendatário no arrendamento que deixou de produzir efeitos por força da verificação de uma das formas legais de cessação desse contrato, essa eventual extensão do prazo tem que necessariamente ser aferida por referência ao sujeito passivo do dever de desocupação do arrendado.”

DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO; RENÚNCIA – ACÓRDÃO DE 23/09/2024

<https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/dbc-73fad3975cc3980258bab00399abd?OpenDocument>

“I – A renúncia a um direito legal de preferência só pode operar depois da comunicação dos elementos essenciais do negócio projetado.

II – Exercido judicialmente o direito legal de preferência pelo arrendatário, o adquirente do arrendado não tem o poder jurídico de extinguir aquele direito mediante a posterior extinção unilateral e imotivada da relação de arrendamento.”