

OPINIÃO



BRUNO SAMPAIO
Associado sénior da
Paxlegal

O alojamento local voltou. O que mudou?

N o passado dia 23 de outubro de 2024 foram publicadas no Diário da República as novas regras sobre a atividade de alojamento local que foram anunciadas com o novo plano estratégico do Governo “Construir Portugal”. Cometidas a reequilibrar e compatibilizar os direitos da iniciativa e propriedade privadas com o direito de habitação, apresentamos as alterações que maior impacto terão nos investidores privados e famílias que exerçam ou pretendam exercer a atividade de alojamento local, e que entraram em vigor no dia 1 de novembro.

Os municípios passam a poder aprovar um regulamento administrativo quanto à atividade do alojamento local no respetivo território, sendo que nos municípios com mais de 1.000 estabelecimentos de alojamento local registados, a Assembleia Municipal deve deliberar expressamente, no prazo de 12 meses contado da data em que atinja o referido número de alojamentos registados.

Nestes regulamentos administrativos, os municípios poderão definir áreas de crescimento sustentável – que justifiquem medidas para prevenir a sobrecarga de registos de alojamento local – e áreas de contenção – sobrecarregadas com estabelecimentos de alojamento local que a imposição de restrições a novos registos de alojamento local –, devendo ter em conta na limitação dos novos registos fatores como a pressão habitacional e ambiental. Os municípios estão ainda autorizados a definir regras específicas para estas áreas, nomeadamente no que respeita às regras de atribuição, duração e transmissibilidade dos novos registos, tendo sido revogada a regra da



Marilene Alves

intransmissibilidade dos registos.

Pode ser criado um “provedor do alojamento”, que apoiará o município na gestão das divergências entre os titulares do registo do alojamento local, residentes e condóminos ou outros contrainteressados, podendo, entre outras coisas, apreciar as queixas que lhe sejam apresentadas, emitir recomendações e aprovar e implementar guias de boas práticas sobre o funcionamento da atividade de alojamento local.

Apresentamos as alterações ao alojamento local que maior impacto terão nos investidores privados e famílias.

Os proprietários que pretendam a instalação do alojamento local na sua habitação própria e permanente deixam de ter de mencionar o período de sazonalidade na comunicação prévia sem prazo a solicitar o registo.

Os requerentes do registo de alojamento local sobre frações autónomas de prédios constituídos em propriedade horizontal, e cujo título constitutivo as destine a habitação, deixam de ser obrigados a instruir a comunicação prévia com prazo com a ata da assembleia de

condóminos a autorizar a utilização dessas frações para alojamento local. Contudo, essa ata continua a ser exigida quando o requerente pretenda instalar um hostel num prédio com estas características.

Foi alargado de 10 para 60 dias o prazo concedido ao município para apresentar oposição à comunicação prévia com prazo. Quando se trate de pedido de exploração de alojamento local em zonas de contenção o prazo de oposição pelo município passa a ser de 90 dias. Nestes mesmos prazos de 60 e 90 dias, consoante o imóvel se insira em zona de contenção, o município deverá realizar uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos à instalação do estabelecimento.

Para além dos fundamentos específicos que podem ser utilizados pelo município para se opor ao registo do alojamento local, foi introduzida uma cláusula abrangente que permite que o município se oponha em caso de desconformidade com a legislação aplicável.

Havendo oposição do município, os requerentes do registo de alojamento local podem solicitar, uma única vez, a realização de uma vistoria pelos serviços municipais para reverter a decisão de oposição, suportando os custos da sua realização.

A oposição ao exercício da atividade de alojamento local em prédio constituído em propriedade horizontal, deixa de requerer deliberação da assembleia de condóminos aprovada por maioria de dois terços, bastando agora deliberação aprovada por maioria simples, nos casos em que essa atividade perturbe a normal utilização do prédio ou o descanso dos demais residentes. ■