

Novas alterações ao regime do Alojamento Local – prevenir ou remediar?

Foi publicado na semana passada e entrará em vigor no próximo dia 1 de novembro, o Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, que pela sexta vez altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local e revoga algumas medidas relevantes a este respeito instituídas pelo programa “Mais Habitação”, como é o caso da suspensão de emissão de novos registos de estabelecimentos de alojamento local nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem, a renovação e caducidade dos registos.

De entre as alterações introduzidas ao regime, destacam-se as responsabilidades acrescidas e os poderes reforçados que o diploma vem conferir aos Municípios, quer em matéria de instalação de novos estabelecimentos, quer em matéria de controlo do seu funcionamento, assim como uma disciplina das situações de oposição dos condóminos à instalação e funcionamento destes estabelecimentos em edifícios constituídos em propriedade horizontal.

Assim, os Municípios passam a poder regulamentar a atividade de alojamento local ao nível dos respetivos territórios. No caso dos Municípios com mais de 1000 estabelecimentos, é instituída a obrigação legal das respetivas Assembleias Municipais, deliberarem sobre se irão ou não exercer tal poder regulamentar. Nesses regulamentos, os Municípios poderão criar «áreas de contenção», limitando o número de novos alojamentos locais, e «áreas de crescimento sustentável», condicionando a instalação de novos estabelecimentos à observância de requisitos cujo estabelecimento o legislador deixa ao critério dos Municípios. Prevê-se que tais regulamentos possam criar um “Provedor do Alojamento Local”, órgão que apoiará o Município na gestão de conflitos nesta matéria e ao qual competirá apreciar queixas, emitir recomendações e implementar guias de boas práticas. Para assegurar a eficácia dos regulamentos a elaborar, prevê-se que os Municípios possam decidir, preventiva e provisoriamente, a suspensão de novos registos em áreas delimitadas.

A comunicação prévia com prazo, continua a ser o meio indicado para o registo destes empreendimentos, sendo dilatado o prazo de vistoria após a apresentação da comunicação prévia (de 30 para 90 ou 60 dias, consoante a unidade de alojamento local se situe ou não em área de contenção).



PAULO DIAS NEVES
Sócio



SÉRGIO LUZ

FALM

Aos fundamentos legais de cancelamento do registo do estabelecimento por parte do Presidente da Câmara, acrescem agora um conjunto de situações pertinentes à violação de normas legais e regulamentares relativas à atividade, nestas se destacando os casos da inexistência de apólice de seguro obrigatório contra riscos (ou a não demonstração da sua existência no prazo de três dias sempre que solicitada), ou da prática «reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização» do prédio.

Na vertente da disciplina das situações de oposição por parte dos condóminos à instalação e funcionamento de estabelecimentos em edifícios construídos em propriedade horizontal, com o novo diploma, os poderes da assembleia de condóminos foram condicionados.

Estabelece-se agora que, por regra, a instalação e exploração de estabelecimentos de alojamento local em frações autónomas não constitui um uso diverso do fim a que se destina a fração, ficando ressalvada a possibilidade de proibição desse uso no título constitutivo ou por deliberação da assembleia de condóminos aprovada por maioria de dois terços da permissão do prédio, ficando ressalvados os estabelecimentos já constituídos até à data da deliberação. Do mesmo modo, estabelece-se agora a desnecessidade de prévia autorização do condomínio para a instalação de estabelecimentos de alojamento local em frações autónomas destinadas a habitação, exceto no caso de *hostels* onde se exige ata autorizativa.

Por outro lado, a oposição do condomínio ao exercício da atividade de alojamento local passa agora a estar dependente de deliberação fundamentada na prática «reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio» ou atos que «causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos», com um subsequente procedimento de natureza conciliatória no âmbito do qual o Presidente da Câmara pode determinar o cancelamento ou convidar os intervenientes à obtenção de um acordo.

De relevo, destaca-se ainda a revogação da natureza pessoal e do regime de intransmissibilidade do número de registo do estabelecimento de alojamento local.