



## Decreto-Lei n.º 76/2024: Novas Regras para o Alojamento Local

Entrou em vigor no passado dia 1 de novembro, o Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, que veio estabelecer novas regras para o Alojamento Local (“AL”), com o objetivo de, no curto prazo, implementar medidas tendentes ao equilíbrio dos direitos de iniciativa privada, propriedade e habitação, num contexto de crescente procura por habitação e, simultaneamente, crescente pressão turística em algumas zonas do país.

### Disposições revogadas

Com relevância no âmbito da instalação e exploração de estabelecimentos de alojamento local, destacamos as seguintes disposições agora revogadas. De sublinhar que estas disposições haviam sido aprovadas no âmbito do pacote legislativo Mais Habitação.

#### 1. Eliminação da prévia aprovação, pelo condomínio, da instalação de estabelecimento de alojamento local

É revogada a obrigatoriedade de consentimento prévio do condomínio à instalação de estabelecimento de alojamento local em fração autónoma que tenha sido destinada, no respetivo título constitutivo, a habitação, mantendo-se, contudo, esta obrigação quando se trate da instalação de *hostel*.

#### 2. Renovação dos registos de estabelecimento de alojamento local

É revogada a disposição que impunha uma validade de cinco anos, e respetiva renovação,

aos registos de estabelecimento de alojamento local. Como tal, os registos deixam agora de ter validade.

#### 3. Suspensão de novos registos de AL e reapreciação dos existentes

É revogada a disposição que impôs a suspensão de novos registos de estabelecimentos de alojamento local, e a reapreciação, em 2030, dos títulos em vigor à data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

#### 4. Caducidade dos registos de AL inativos

É igualmente revogada a disposição que implicava a caducidade dos títulos de AL quando não fosse apresentada, atempadamente, prova da manutenção da respetiva atividade de exploração.

#### 5. Transmissibilidade dos registos

É revogada a generalidade das limitações à transmissibilidade dos registos de AL<sup>1</sup>.

### Alterações ao regime jurídico do AL

#### 6. Regulamentação da atividade de AL

Os municípios podem aprovar regulamentos administrativos referentes à atividade de AL no seu território, exercendo tal poder de regulamentação conforme as necessidades locais.

Nos municípios que atinjam mais de 1000 estabelecimentos de alojamento local registados, a respetiva assembleia municipal deve deliberar,

---

<sup>1</sup> V. ponto 11 abaixo.

expressamente, no prazo máximo de 12 meses a partir do momento em que esse número de registos seja alcançado, se irá ou não exercer o poder regulamentar sobre esta matéria.

No caso dos municípios que, a 1 de novembro de 2024, excedam já os 1000 registos de estabelecimentos de alojamento local, como é o caso de Lisboa e Porto, dispõem os mesmos de 12 meses para deliberar expressamente sobre a aprovação do referido regulamento administrativo<sup>2</sup>.

Adicionalmente, o regulamento municipal pode prever a designação de um *provedor do alojamento local*, o qual terá como função mediar e apoiar a gestão de conflitos entre residentes, titulares de exploração de estabelecimentos de alojamento local, condóminos ou terceiros contrainteressados. Neste âmbito, competirá a este provedor do alojamento local a apreciação de queixas, a emissão de recomendações e a aprovação e implementação de guias de boas práticas no que toca à exploração da atividade de AL.

### **7. Oposição à comunicação prévia**

Os municípios podem opor-se, no prazo máximo de 60 dias, ou de 90 dias quando se trate de pedidos de registo de estabelecimento de alojamento local em áreas de contenção, às comunicações prévias para os pedidos de registo de estabelecimentos de alojamento local.

Acrescem aos fundamentos já anteriormente existentes para esta oposição à comunicação prévia, os seguintes:

- Violação das restrições impostas pelo município em áreas de contenção e de crescimento sustentável ou falta de autorização de utilização adequada do edifício, e
- Desconformidade com a legislação aplicável.

Todavia, o interessado poderá agora, uma única vez, solicitar 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.

### **8. Utilizações válidas para efeito de AL**

Nesta alteração, é esclarecida a questão das utilizações válidas para efeito de registo de AL, sendo consideradas como utilizações válidas as que venham a ser assim definidas em regulamento municipal. Todavia, na ausência de regulação municipal, são admissíveis os usos previstos no RJUE (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro).

Para este efeito, deverá considerar-se que: (i) na modalidade “quartos”, apenas se admite o uso habitacional; (ii) nas modalidades de “moradia” e de “apartamento”, a admissibilidade de uso não habitacional depende do cumprimento dos respetivos requisitos legais; (iii) na modalidade “estabelecimentos de hospedagem” incluindo “hostels”, a câmara municipal pode prever usos diferentes do habitacional em função da modalidade de alojamento e da capacidade do estabelecimento, em conformidade com o disposto para estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços.

Com relevância, vem esclarecer-se que a instalação e exploração de estabelecimentos de alojamento local em fração autónoma não constitui uso diverso do fim a que é destinada, sem prejuízo da eventual proibição do exercício da atividade de AL no título constitutivo da propriedade horizontal ou em regulamento de condomínio que dele faça parte integrante, ou ainda através de deliberação posterior da assembleia de condóminos – esta última a ser aprovada por maioria representativa de dois terços da permissão do prédio, e a produzir

---

<sup>2</sup> Sem prejuízo, sublinhamos que há uma (evidente) gralha no diploma na remissão feita no caso dos

municípios com mais de 1000 registos à data de entrada em vigor desta alteração.

efeitos apenas nos pedidos de registo submetidos após a referida deliberação.

### **9. Cancelamento do registo de AL**

Além dos fundamentos já anteriormente previstos para o cancelamento do registo de estabelecimentos de alojamento local, passam também a ser fundamento para este efeito os seguintes:

- Inexistência de seguro obrigatório válido ou a falta de envio do comprovativo do mesmo;
- Prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio urbano, especialmente nos casos em que não se chegue a um acordo entre as partes para arquivar o procedimento através da aceitação de compromissos e condições (como alternativa ao cancelamento);
- Em áreas de contenção, quando se verifique que no 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.

Em alternativa ao cancelamento, podem os intervenientes vir a ser convidados, pelo presidente da câmara municipal, à obtenção de um acordo tendente ao arquivamento do procedimento, mediante a aceitação de compromissos e condições.

### **10. Cancelamento do registo por iniciativa da Assembleia de Condóminos**

Quando a atividade de AL seja exercida em frações autónomas em prédios constituídos em propriedade horizontal ou em parte de prédio suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração (ou parte do prédio), através de

deliberação fundamentada e aprovada por mais de metade da pernilagem do edifício, com fundamento na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, solicitando, para o efeito, uma decisão do presidente da câmara municipal territorialmente competente.

Neste caso, a cessação da exploração do AL implica a impossibilidade de o imóvel ser explorado, independentemente da entidade exploradora, pelo período máximo de cinco anos.

### **11. Transmissibilidade dos títulos**

Uma das novidades com maior impacto nesta matéria é a revogação generalizada das disposições que previam a intransmissibilidade do registo do estabelecimento de alojamento local, o qual deixou, assim, de ser pessoal e intransmissível. O registo de AL já não caduca com a transmissão da titularidade do registo, cessação de exploração, arrendamento ou outra forma de alteração da titularidade da exploração, nem com a transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo.

Todavia, e no âmbito do poder atribuído aos municípios para regulamentar a atividade de AL, prevê-se que, nas áreas de contenção, os municípios possam estabelecer limites à transmissibilidade de novos números de registo nas modalidades de *moradia* e *apartamento*.

### **12. Áreas de contenção e criação de áreas de crescimento sustentável**

Com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, os municípios podem aprovar áreas de contenção e criar áreas de crescimento sustentável, através de regulamento próprio.

Estas áreas devem ser reavaliadas, no mínimo, a cada três anos

#### **12.1. Áreas de contenção**

São qualificadas como tal as áreas em que se verifique uma sobrecarga de estabelecimentos de alojamento local, que possa justificar a imposição de restrições à instalação de novos estabelecimentos.

Nas áreas de contenção, os municípios podem estabelecer restrições adicionais no respetivo regulamento administrativo, como:

- ✓ Proibição de novos registos de AL em imóveis que tenham sido objeto de arrendamento urbano para habitação nos dois anos anteriores ao registo;
- ✓ Imposição de limites ao número de estabelecimentos de alojamento local face à disponibilidade de fogos para habitação;
- ✓ Previsão das situações excecionais em que a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local seja permitida;
- ✓ Previsão de condições e limites a novos registos de AL, incluindo regras sobre a sua duração e regras de atribuição, assegurando a concorrência e a confiança dos operadores;
- ✓ Imposição de limitações proporcionais à transmissão dos novos registos de estabelecimentos de alojamento local, nas modalidades de *moradia e apartamento*, sem afetar transmissões por sucessão, a transmissão gratuita entre cônjuges, unidos de facto, descendentes ou ascendentes, e em casos de divórcio ou de dissolução de união de facto.

## 12.2. Áreas de crescimento sustentável

Consideram-se áreas de crescimento sustentável as áreas em que se justifiquem especiais medidas de monitorização e acompanhamento, visando prevenir situações de sobrecarga com efeitos indesejáveis em bairros e lugares.

Os municípios podem, no respetivo regulamento municipal, estabelecer requisitos adicionais para a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de crescimento sustentável, tais como:

- ✓ Proibição de novos registos em prédios urbanos, frações autónomas ou partes de prédios suscetíveis de utilização independente, que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação nos dois anos anteriores ao registo;
- ✓ Que o estado de conservação do estabelecimento de alojamento local seja médio ou superior, a Exigência de que o estado de conservação do imóvel seja médio ou superior, atestado por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado para o efeito;
- ✓ Obrigatoriedade de nível de eficiência energética igual ou superior a D, comprovado por certificado emitido por entidade competente;
- ✓ Manutenção de uma proporção ou número mínimo de frações ou partes de prédio destinadas a habitação, nas quais não podem ser instalados estabelecimentos de alojamento local.

Para mais informações sobre este tema, queira entrar em contacto com:



**Marta Gouveia Gomes**  
Sócia  
Imobiliário, Turismo e Construção  
[martgomes@deloitte.pt](mailto:martgomes@deloitte.pt)



**Maria Cabral Azevedo**  
Associada Sénior Manager  
Imobiliário, Turismo e Construção  
[marazevedo@deloitte.pt](mailto:marazevedo@deloitte.pt)



“Deloitte” refere-se a uma ou mais firmas-membro e entidades relacionadas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). A DTTL (também referida como “Deloitte Global”) e cada uma das firmas-membro e entidades relacionadas são entidades legais separadas e independentes entre si e, consequentemente, para todos e quaisquer efeitos, não obrigam ou vinculam as demais. A DTTL e cada firma-membro da DTTL e respetivas entidades relacionadas são exclusivamente responsáveis pelos seus próprios atos e omissões não podendo ser responsabilizadas pelos atos e omissões das outras. A DTTL não presta serviços a clientes. Para mais informação, aceda a [www.deloitte.com/pt/about](http://www.deloitte.com/pt/about).

Deloitte Legal - Sociedade de Advogados, SP, RL, S.A., é a Deloitte Legal practice em Portugal. Deloitte Legal refere-se às práticas legais das “member firms” da DTTL, suas afiliadas ou entidades relacionadas que prestam serviços jurídicos. A natureza exata destas relações e dos serviços jurídicos prestados difere entre jurisdições, consoante a legislação, regulamentação e requisitos profissionais aplicáveis e em vigor. Cada prática da Deloitte Legal é uma entidade legal independente e distinta que não pode obrigar ou vincular qualquer outra das demais entidades, sendo exclusivamente responsáveis pelos seus próprios atos e omissões não podendo ser responsabilizadas pelos atos e omissões das outras. Por motivos legais, regulatórios ou de outra natureza, nem todas as “member firms”, entidades afiliadas ou relacionadas prestam serviços jurídicos, nem estão associadas com as práticas da Deloitte Legal.

Caso não pretenda rececionar estas comunicações poderá opor-se, a qualquer momento, à utilização dos seus dados para estes fins, devendo para tal, enviar pedido escrito para o seguinte endereço de email: [geraldlegal@deloitte.pt](mailto:geraldlegal@deloitte.pt) A Deloitte Legal assegura ainda o direito de acesso, atualização, retificação ou eliminação, nos termos da legislação aplicável, mediante pedido escrito dirigido para o referido endereço de email. Esta comunicação apenas contém informação de carácter geral, pelo que não constitui aconselhamento ou prestação de serviços profissionais pela Deloitte Legal – Sociedade de Advogados. Antes de qualquer ato ou decisão que o possa afetar, deve aconselhar-se com um profissional qualificado. A Deloitte Legal não é responsável por quaisquer danos ou perdas sofridos pelos resultados que advenham da tomada de decisões baseada nesta comunicação.

Deloitte Legal - Sociedade de Advogados, SP, RL, S.A. | NIPC e matrícula na CRC nº: 506593428 | Capital Social: € 50.000  
Sede: Av. Eng. Duarte Pacheco, 7, 1070-100 Lisboa  
Registada na Ordem dos Advogados sob o n.º 52/3

©2024. Para informações, contacte Deloitte Legal - Sociedade de Advogados, SP, RL, S.A.