

A photograph of a teal-colored building facade with two balconies. Each balcony has a black wrought-iron railing with a decorative scrollwork pattern. A small window is visible above the right balcony, and a flowering plant with red blossoms is on the left side of the image.

PROGRAMA “MAIS HABITAÇÃO”: O QUE MUDA NO REGIME DE ALOJAMENTO LOCAL?

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, designada como Programa Mais Habitação, veio alterar e aditar alguns artigos ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que regula o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local, nomeadamente quanto à:

1. SUSPENSÃO DE NOVOS REGISTOS

Vem a presente Lei estipular a suspensão da emissão de novos registos de estabelecimentos de Alojamento Local (doravante AL) nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fracção autónoma, para todo o território nacional excepto em territórios do interior do país e Regiões Autónomas.

É conferido aos Municípios a possibilidade de definir nas suas Cartas Municipais de Habitação o conveniente equilíbrio entre a oferta de habitações e alojamento estudantil, podendo desta forma a suspensão de atribuição de novos registos de AJ ser suspensa ou não.

A suspensão pode abranger a totalidade ou uma parte da área do Município onde se verifique uma situação de carência habitacional.

2. VALIDADE DOS REGISTOS JÁ EMITIDOS

Os registos já emitidos à data da entrada em vigor da presente legislação serão reapreciados durante o ano 2030, sendo o prazo de renovação de 5 anos.

Salvo se o estabelecimento de AL constitua garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16-02-2023, e que ainda não tenham sido totalmente liquidados a 31-12-2029, e nestes casos a reapreciação só terá lugar depois de amortizado integralmente.

3. DURAÇÃO DOS NOVOS REGISTOS

Com a entrada em vigor do Programa Mais Habitação, os novos registos de AL passam a ter uma duração de cinco anos, renováveis por iguais períodos, passando a ser obrigatória a deliberação da Câmara Municipal territorialmente competente.

4. INTRANSMISSIBILIDADE E CADUCIDADE

Com o Programa mais Habitação foi alargada a todas as modalidades de AL a intransmissibilidade do número de registo do estabelecimento, passando o mesmo a ser pessoal e intransmissível, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa colectiva.

A par desta alteração, o diploma veio também alterar as situações em que considera haver transmissão quando o registo é detido por uma sociedade comercial, uma vez que agora, considera o Legislador que existe transmissão do registo caso se verifique a transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa colectiva titular do registo, independentemente da percentagem transmitida. E nestes casos o registo caducará. Esta caducidade só é afastada em casos de sucessão.

Os titulares do estabelecimento são obrigados a efectuar a prova da manutenção da actividade, no prazo de 2 meses após a entrada em vigor da proposta de Lei, sob pena de cancelamento dos respectivos registos. Esta obrigação não se aplica não se aplica às unidades de AL em habitação própria e permanente, desde que a mesma não ultrapasse os 120 dias/ano de exploração.

5. AUTORIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Muito relevante é também o papel que o Condomínio passa a ter neste processo, uma vez que os novos registos de estabelecimentos de AL, instalados em fracção autónoma de prédios em regime de PH destinadas, no título constitutivo a habitação, passam a precisar da autorização prévia do Condomínio para o exercício dessa actividade, devendo a decisão ser tomada por unanimidade. Assim, a ata de assembleia de condóminos a autorizar o AL, passa a ser um documento obrigatório na comunicação prévia.

6. OPOSIÇÃO DA ACTIVIDADE

Foi ainda alargada a possibilidade de o condomínio se opor ao exercício da actividade de AL, no caso de esta ser exercida numa fracção autónoma de edifício ou parte de prédio urbano susceptível de utilização independente, sendo para isso necessário que (i) delibere pelo menos dois terços da permissão e (ii) o título constitutivo não preveja expressamente essa utilização, nem existe uma assembleia a autorizar o exercício de tal actividade.

A deliberação de oposição deverá ser remetida ao Presidente da respectiva Câmara Municipal, sendo que o cancelamento do registo só produzirá efeitos 60 dias após o envio.



*Teresa Andana Ramos
Advogada*

Esta informação não é pública e não constitui qualquer forma de publicidade, sendo proibida a sua cópia ou divulgação. O conteúdo da presente informação e as opiniões expressas são de carácter geral, não podendo ser entendida nem substituindo uma consulta jurídica.