



# PRESENTE E FUTURO DO ALOJAMENTO LOCAL NO PORTO

A.L. OPEN AFTERNOON

Divisão Municipal de Alojamento Local | António Barros

# PRESENTE E FUTURO DO ALOJAMENTO LOCAL NO PORTO

## ESTRUTURA DA APRESENTAÇÃO

### PARTE I

Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro

### PARTE II

Regulamento Municipal para o desenvolvimento sustentável do Alojamento Local

### PARTE III

Taxa Municipal Turística do Porto



# DECRETO-LEI N.º 76/2024, DE 23 DE OUTUBRO

O Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, vem introduzir alterações significativas ao Regime Jurídico da Exploração de Estabelecimentos de Alojamento Local (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto), bem como proceder à revogação de algumas disposições introduzidas em 2023 pelo programa Mais Habitação, referentes a esta atividade económica.

Com este diploma, foram criadas condições para a consolidação da atividade de alojamento local, reforçando as garantias de estabilidade e segurança jurídica em conciliação com as preocupações relativas aos impactos económicos e urbanísticos que este setor de atividade tem em Portugal.



DEVOLUÇÃO DOS  
PODERES DE  
REGULAÇÃO DO  
ALOJAMENTO LOCAL  
AOS MUNICÍPIOS

Com a nova lei, os municípios poderão aprovar um regulamento administrativo que defina “os procedimentos e os meios de atuação” para a atividade de alojamento local no respetivo território.

O Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro estabelece que, nos municípios com mais de um milhar de estabelecimentos de alojamento local, como é o caso do Município do Porto, “a assembleia municipal deve deliberar expressamente, no prazo máximo de 12 meses contados da data em que o município atinja os 1.000 registos, se exerce o poder regulamentar” que lhe é atribuído.

Possibilidade de Estabelecimento de novas Áreas de Contenção e de Crescimento Sustentável.

O regulamento poderá “impor limites relativos ao número de novos registos de alojamento local” a nível de freguesias (ou uniões de freguesias) inteiras, ou apenas em determinadas zonas, devendo a respetiva decisão basear-se em “fatores locais depressão habitacional e ambiental” para se criarem áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável.

Proferir a decisão de cancelamento de alojamentos locais em edifícios de habitação ou, em alternativa, não decretar o cancelamento imediato do registo de alojamento local e “convidar os intervenientes à obtenção de um acordo”.



## CRIADA A FIGURA DO PROVEDOR DO ALOJAMENTO LOCAL

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 concontrainteresados”;

Concretizando, o Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro específica que competirá a esse provedor apreciar queixas, emitir recomendações e aprovar e implementar guias de boas práticas sobre o funcionamento da atividade de alojamento local.

**PORTO MANTÉM O MEDIADOR DO AL**



NOVIDADES E UMA  
DÚVIDA

Em complemento aos fundamentos já existentes no Regime Jurídico do Alojamento Local, o DL 76/2024 acrescenta ainda a faculdade de o presidente da câmara poder opor-se à comunicação de registo de novos estabelecimentos, nas seguintes situações:

Em caso de violação de restrições inerentes às zonas de contenção e zonas de crescimento sustentável ou falta de autorização de utilização adequada do imóvel e desconformidade com a legislação aplicável.

Essa oposição, que anteriormente deveria ser efetuada num prazo de 10 dias, pode agora ser feita até 60 dias contados a partir da apresentação do pedido de registo, ou inclusive 90 dias caso o alojamento local se localize dentro de uma área de contenção;

**Uma novidade relevante introduzida pelo Decreto Lei n.º 76/2024 passa pela:**

Possibilidade do interessado solicitar, a expensas suas, por uma única vez, a realização de uma vistoria pelos serviços municipais com vista à revisão da decisão de oposição.



## CANCELAMENTOS

Acrescem aos fundamentos de cancelamento dos registos de alojamento local previstos no n.º 1 do artigo 9º do RJEAL os seguintes:

- 1 - A inexistência de seguro obrigatório válido;
- 2 - A prática reiterada e comprovada de atos que perturbem anormal utilização do prédio urbano
- 3 - Em áreas de contenção, quando se verifique que na modalidade de alojamento local onde foi instalado o estabelecimento, foram celebrados contratos de arrendamento urbano para habitação permanente nos dois anos anteriores à entrega do pedido de comunicação prévia com prazo violação do regulamento municipal aplicável.

Em caso de violação de restrições inerentes às zonas de contenção e zonas de crescimento sustentável ou falta de autorização de utilização adequada do imóvel e desconformidade com a legislação aplicável.

Essa oposição, que anteriormente deveria ser efetuada num prazo de 10 dias, pode agora ser feita até 60 dias contados a partir da apresentação do pedido de registo, ou inclusive 90 dias caso o alojamento local se localize dentro de uma área de contenção.



## CONDOMÍNIO

Foi revogada a obrigatoriedade de obter uma decisão prévia do condomínio para exercício de atividades de alojamento local sempre que o estabelecimento seja registado em fração autónoma destinada a habitação no respetivo título constitutivo da propriedade horizontal, permanecendo tal obrigação apenas nas modalidades de hostels que se situem em fração autónoma

O DL 76/2024 reduz a maioria necessária para oposição pelo condomínio ao exercício da atividade de alojamento local de 2/3 para 1/2 da permissão do edifício, impondo que tal oposição deverá ser 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, deliberação esta que deverá ser remetida ao presidente da câmara municipal territorialmente competente para decisão ou promoção de um possível acordo.





TRANSMISSIBILIDADE  
E CAPACIDADE MÁXIMA

**Revogação das limitações à transmissibilidade dos registos, sem prejuízo de se prever ainda a possibilidade de o município poder introduzir limites no que concerne a novos números de registo em zonas de contenção**

A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local é igualmente alterada, com exceção da modalidade de “quartos” e “hostel”, reduzindo-se para um máximo de 9 quartos e 27 utentes (anteriormente 30 utentes), sendo certo que, caso os estabelecimentos tenham condições para o efeito, permite-se ainda a instalação de camas convertíveis e/ou suplementares que no seu conjunto não ultrapassem 50% do número de camas fixas existentes.



## ALTERAÇÕES A NÍVEL DO PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO

Ao abrigo da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprovou o programa Mais Habitação, foi determinada a suspensão de emissão de novos registos de estabelecimentos de alojamento local em algumas das suas modalidades (artigo 19.º), com ressalva da situação específica em alguns territórios no interior de Portugal Continental, suspensão essa que é agora revogada.

São igualmente revogados os artigos 18.º, 20.º e 21.º da citada Lei n.º 56/2023, eliminando-se assim:

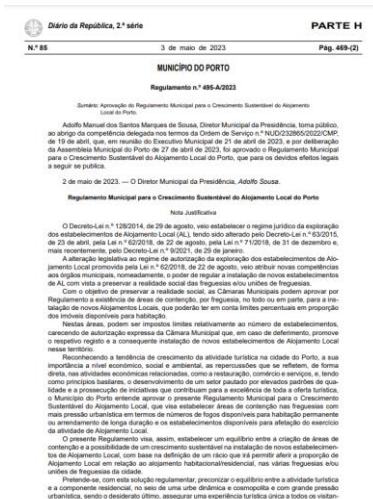
A previsão por via da qual a duração do registo de estabelecimentos de alojamento local ser concedido por prazos de 5 anos renováveis;

A obrigatoriedade de reapreciação em 2030 de todos os registos existentes à data da publicação do programa Mais Habitação (2023);

A caducidade oficiosa dos registos inativos, que era determinada sempre que não fosse feita prova da manutenção da atividade.



# REGULAMENTO MUNICIPAL PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO ALOJAMENTO LOCAL



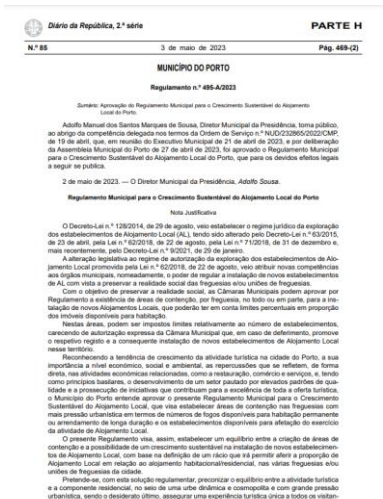
Com o Decreto-Lei n. 76/2024, de 23 de outubro, são repostas as competências reguladoras das Câmaras Municipais, nos seus territórios

Reposição do regulamento AL ainda em 2024

São revogadas 5 alíneas



# REGULAMENTO MUNICIPAL PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO ALOJAMENTO LOCAL



Dia 9 dezembro

Regulamento aprovado em Assembleia Municipal

Publicação em Diário da República até 20 de dezembro



## ALÍNEAS REVOGADAS

Alínea h) do n.º 1  
do artigo 5.º

*“Quando esteja em causa um edifício ou fração com um registo atribuído nos 24 meses anteriores onde, por motivo de divórcio ou óbito de um dos proprietários, ou mudança da empresa gestora do Alojamento Local, haja lugar a submissão de novo pedido de registo de Alojamento Local.”*

N.º 3 do artigo 5.º

*“Em qualquer caso, não poderá ser autorizado, nas áreas de contenção, o registo excecional previsto no n.º 1 do presente artigo, quando em causa estiverem frações ou partes de edifícios sobre os quais tenha vigorado um contrato de arrendamento ou de comodato para habitação, há menos de 3 anos.”*

N.º 1 do artigo 6.º

*“A decisão excecional, prevista no artigo anterior, dos pedidos de novos registos de Alojamento Local em áreas de contenção, deverá ser tomada num prazo máximo de 60 dias, contados após a submissão do mesmo, salvo prorrogação expressa e excecional deste prazo, comunicada ao requerente, sob pena de caducidade do pedido.”*

N.º 5 do artigo 6.º

*“O portal do município disponibiliza uma área dedicada aos pedidos excecionais de registo de Alojamento Local em área de contenção, na qual serão efetuadas todas as interações com os interessados.”*

N.º 1 do artigo 9.º

*“Sem prejuízo da sua revisão sempre que se verifique necessário, o presente Regulamento e os seus anexos serão obrigatoriamente revistos de dois em dois anos.”*



## ARTIGO 5.º

### AUTORIZAÇÃO EXCECIONAL PARA A INSTALAÇÃO DE NOVOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL EM ÁREAS DE CONTENÇÃO

Alínea a) do n.º 1  
do artigo 5.º

*“Operações urbanísticas relativas a novos edifícios, ou a edifícios objeto de obras de conservação, alteração ou ampliação ou quando o Município considere de especial interesse para a cidade, por darem origem a edifícios de uso multifuncional, em que o Alojamento Local esteja integrado em projeto de âmbito social ou cultural de desenvolvimento local ou integre oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis;”*

Alínea b) do n.º 1  
do artigo 5.º

*“Operações urbanísticas que promovam o comércio de rua através da afetação exclusivamente a comércio de unidades de utilização independente confrontantes diretamente com espaço público, que ocupem, no mínimo, 60% do piso térreo dos edifícios, sendo 20% da área restante afeta a habitação acessível, por um prazo não inferior a 25 anos;”*

Alínea c) do n.º 1 do  
artigo 5.º

*“Pedidos que tenham por objeto a totalidade de edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano totalmente devoluto há mais de três anos;”*



## ARTIGO 5.º

### AUTORIZAÇÃO EXCECIONAL PARA A INSTALAÇÃO DE NOVOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL EM ÁREAS DE CONTENÇÃO

Alínea d) do n.º 1  
do artigo 5.º

*“Quando tenham por objeto a totalidade de edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que tenha sido objeto de obras de reabilitação, realizadas nos dois últimos anos, permitindo subir dois níveis de conservação, quando se encontrassem em estado de conservação mau ou péssimo;”*

Alínea e) do n.º 1  
do artigo 5.º

*“Quando tenham por objeto a totalidade de edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que, nos dois últimos anos, tenha mudado o respetivo uso de indústria para habitação ou serviços;”*

Alínea f) do n.º 1 do  
artigo 5.º

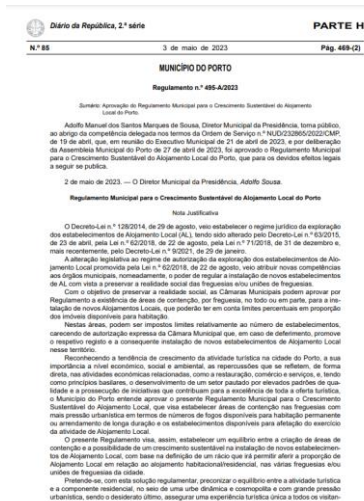
*“Quando promovam a demolição de edifícios existentes nos logradouros, legalmente constituídos, sem valia arquitetónica, urbanística ou cultural, de forma que, dessa demolição, resulte um índice de impermeabilização inferior a 70% da área da parcela;”*

Alínea g) do n.º 1 do  
artigo 5.º

*“Quando tenham por objeto novos edifícios construídos na sequência da demolição de edifício com fundamento em péssimo estado de conservação ou em risco de derrocada;”*



# REGULAMENTO MUNICIPAL PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO ALOJAMENTO LOCAL



Os pedidos de AL em zona de contenção são efetuados no Portal do Municipal, em formulário próprio;

Dependendo da alínea, é recomendada a inserção de informação adicional que comprove a viabilidade de deferimento do pedido.





No dia **1 de dezembro de 2024** entrou em vigor o **novo Regulamento da Taxa Municipal Turística do Porto (TMT)**.

Com esta atualização, o valor da Taxa Municipal Turística do Porto passou a ser de **3€ por dormida** (e não por reserva).





Novo folheto da Taxa Municipal Turística do Porto.

Disponível em:

- Português
- Inglês
- Espanhol
- Francês

Apenas disponível em formato digital.

Consultar [aqui](#).





Obrigado pela vossa atenção