

ALOJAMENTO LOCAL E O PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO

UM NOVO CAMINHO



O Programa Mais Habitação, fruto da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, tem como objetivo, segundo o próprio diploma, “garantir mais habitação”.

No entanto, os olhares têm estado postos no Alojamento Local já que as medidas deste programa com todas as suas alterações legislativas trouxeram severos impactos no Alojamento Local, nomeadamente naquilo que diz respeito às licenças de Alojamento Local (doravante AL) e às novas taxas aplicadas aos rendimentos provenientes desta atividade.

Desde logo, e no que diz respeito às licenças de AL, o programa Mais Habitação vem determinar a imediata suspensão da emissão de

novas licenças de alojamento local nas modalidades de “apartamento” e em “fração autónoma de edifício”, com exceção dos territórios do interior.

À comunicação prévia dirigida à câmara municipal através do balcão único electrónico com os requisitos formais já outrora obrigatórios para pedido de licença de alojamento local, veio agora somar-se a necessidade de junção de uma ata de assembleia de condomínio que autorize por deliberação expressa a instalação de estabelecimentos de AL na fração autónoma em edifício em regime de propriedade horizontal.

PORTO

Largo da Paz, 41
4050-460
Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
Rua de Campolide,
31, 1.º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
Rua Tabatinguera,
140, 17.º - Centro
01020-901 São
Paulo - SP - Brasil

MEMBRO ASSOCIADO DA
ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE
ADVOGADOS (AEA)

RIGOR E PROFISSIONALISMO,
NA PROCURA DAS MELHORES
SOLUÇÕES.

A presente Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo desta Newsletter não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.

Poderá haver uma oposição dos condóminos por deliberação de pelo menos 2/3 da permissão do edifício

Por outro lado, poderá haver uma oposição dos condóminos por deliberação de pelo menos 2/3 da permissão do edifício – que conduz ao cancelamento da respetiva licença num prazo de 60 dias desde a comunicação -, salvo se o título constitutivo expressamente prever a utilização da fração para estes efeitos, ou se outrora já tiver havido deliberação por assembleia no sentido da utilização daquela fração para aquele fim.

Por outro lado, se a licença for cancelada nos termos da oposição do condomínio, não será possível que o mesmo imóvel seja explorado enquanto AL até nova ata do condomínio no sentido de autorização.

Já no caso das habitações próprias e permanentes utilizadas para AL, os particulares passam a estar obrigados a declarar o período de sazonalidade não superior a 120

À data da entrada em vigor da nova lei os registos de AL passam a ter uma duração de 5 anos, a contar da sua data de emissão.

dias.

Já no que respeita à reapreciação dos registos de AL já emitidos, à data da entrada em vigor da nova lei os registos de AL passam a ter uma duração de 5 anos, a contar da sua data de emissão.

Outra importante alteração no âmbito das renovações das licenças

de AL é que estas passarão a estar sujeitas aos mesmos critérios de emissão de novas licenças. Portanto, as renovações passarão a estar sujeitas a autorização, recorrendo o titular do registo ao balcão único eletrónico num prazo de 120 dias antes da caducidade da licença em questão.

Uma outra sublinhável alteração



diz respeito à caducidade das licenças de alojamento local. A Lei n.º 56/2023 vem estabelecer que todas as licenças de AL, são pessoais e intransmissíveis, sendo que qualquer licença caducará em caso de transmissão, sendo agora irrelevante a localização da propriedade e a titularidade por uma pessoa singular ou coletiva.

Em sede tributária, a Lei n.º 56/2023 veio criar a chamada Contribuição Extraordinária sobre os Apartamentos em Alojamento Local (CEAL), que se aplica não só aos apartamentos, como também aos que estiverem integrados numa fração autónoma, em todo o território português.

A presente newsletter é da autoria de Helena Jesus Santos, Advogada Estagiária.

MEMBRO ASSOCIADO DA
 ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE
 ADVOGADOS (AEA)

www.nfs-advogados.com

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Largo da Paz, 41
 4050-460
 Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1.º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17.º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil

RIGOR E PROFISSIONALISMO,
 NA PROCURA DAS MELHORES
 SOLUÇÕES.