

Alojamento Local: Encerramento dependerá de provas apresentadas por Condóminos



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Largo da Paz, 41
4050-460
Porto - Portugal

LISBOA

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

SÃO PAULO

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

Nos últimos tempos, a procura por pedidos de alojamento local tem crescido de forma significativa, no entanto os condóminos dos prédios têm vindo a impor mais obstáculos.

Por esse motivo, no dia 16 de agosto de 2024, foi aprovado em Conselho de Ministros, um diploma que reduzirá os poderes dos condóminos no que diz respeito ao impedimento dos alojamentos locais nos prédios onde residem.

Assim, os condóminos terão de fundamentar e comprovar que o alojamento local é um incómodo para o prédio, pelo que terão de demonstrar que existe uma **prática reiterada de atos que perturbem o prédio**, de modo a levar ao encerramento de alojamentos locais nos edifícios de habitação.

Contudo, essa demonstração terá de ser efetuada por **dois terços do prédio**, sendo que a **decisão final passa pelas Câmaras Municipais** competentes que, em alternativa ao cancelamento imediato do registo do estabelecimento de AL, pode convidar as partes a obterem um acordo, num prazo limite de 60 dias, na medida em que deverão ficar definidas as soluções a adotar no prédio ou, se for o caso, a inviabilidade de um consenso.

Para além do supra mencionado, as regras de funcionamento de Alojamento Local em “zonas de maior pressão” passam a ser redigidas pelos municípios por aprovação de um regulamento administrativo para o seu território. Neste âmbito, os regulamentos municipais podem prever a designação de um **“Provedor de Alojamento Local”** que apoie o município na gestão de conflitos entres os condóminos, residentes e os titulares de exploração de estabelecimento de AL.

Deste modo, pretende-se conferir novamente poderes mais reforçados às Câmaras, ao contrário de se permitirem “proibições disfarçadas”, como acontecia com a necessidade de aprovação por unanimidade do condomínio ou a possibilidade de cancelamento de um alojamento local sem justa causa, vislumbrando-se assim, obter formas dos condomínios atuarem, mas sempre de forma justificada.

Em suma, o objetivo passa por encontrar um **equilíbrio** nos vários pontos que influenciam o **alojamento local**, voltando a remeter para as Câmaras, a decisão final de manter ou não, o Alojamento Local mediante reclamações justificáveis dos condóminos.

A presente Nota informativa 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 Nota informativa 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.