



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

**DL 22/XXIV/2024**

**2024.08.09**

O XXIV Governo Constitucional concebeu uma política pública para os setores da habitação e do turismo, em harmonia com seu programa de Governo, denominada «Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação», que visa a aprovação e implementação, no curto prazo, de medidas para incentivar a oferta, reforçar a confiança no mercado de arrendamento, fomentar a habitação jovem e assegurar a acessibilidade no setor da habitação.

No presente contexto, importa criar condições para que a atividade do alojamento local se consolide de forma equilibrada com o ambiente habitacional, com respeito dos direitos de iniciativa privada, de propriedade privada e de habitação, constitucionalmente consagrados, conciliando os impactos económicos e urbanísticos daquela atividade em Portugal.

Assim, o presente decreto-lei altera e adita normas ao regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, pelas Leis n.ºs 62/2018, de 22 de agosto e 71/2018, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro e pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Sem prejuízo das competências da Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) e do Turismo de Portugal, I.P., é necessário atribuir aos municípios as ferramentas jurídicas para decidir em matéria de atribuição, regulação, fiscalização e promoção de processos de intervenção nas unidades de alojamento local, nomeadamente definindo os procedimentos e os meios de atuação em regulamento próprio.

Outrossim, importa que os municípios possam assumir competências para acomodar, de forma sustentável e estratégica, a atividade do alojamento local, atendendo às características próprias dos seus territórios, através de regulamento próprio.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses. Foram ainda consultadas as associações representativas do setor, designadamente a Associação do Alojamento Local em Portugal, a Associação do Alojamento Local Porto e Norte e a Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal.

Assim:

Nos termos da alínea *a)* do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

#### Artigo 1.º

##### Objeto

O presente decreto-lei procede:

- a)* À sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, pelas Leis n.ºs 62/2018, de 22 de agosto, e 71/2018, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro, e pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local;
- b)* À segunda alteração à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, alterada pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, que aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas.

#### Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

Os artigos 4.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º-A, 15.º, 15.º-A, 20.º e 21.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

«Artigo 4.º

Prestação de serviços de alojamento e aprovação de regulamento

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - Os municípios podem aprovar um regulamento administrativo tendo por objeto a atividade do alojamento local no respetivo território.
- 6 - Nos municípios com mais de 1 000 estabelecimentos de alojamento local registados, a assembleia municipal deve deliberar expressamente se exerce o poder regulamentar previsto no número anterior.
- 7 - Os municípios que não aprovem a deliberação prevista no número anterior, ficam impedidos de cobrar a taxa municipal turística de estadia em alojamento local.
- 8 - O regulamento previsto no número 5 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 contrainteressados, competindo-lhe, designadamente:
  - a) apreciar as queixas que lhe sejam apresentadas;
  - b) emitir recomendações; e
  - c) aprovar e fazer implementar guias de boas práticas sobre o funcionamento da atividade.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

Artigo 6.º

[...]

1 - [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...].
- h) [Revogada].

2 - [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];

f) Ata da assembleia de condóminos autorizando a instalação, no caso dos *hostels*, quando estes se situem em prédios submetidos ao regime de propriedade horizontal;

g) [...].

3 - [...].



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - A comunicação prévia com prazo, à qual não haja oposição, e as comunicações previstas nos n.ºs 3 e 4 são remetidas, automaticamente, para o Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos previstos no artigo 10º.
- 8 - O titular da exploração do estabelecimento está dispensado da apresentação dos documentos previstos no presente decreto-lei que estejam na posse de qualquer serviço e organismo da Administração Pública, quando der o seu consentimento para que o município proceda à sua obtenção através da Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública.
- 9 - Pode haver oposição à comunicação prévia com prazo se, num prazo máximo de 60 dias, contados a partir da sua apresentação, ou num prazo máximo de 90 dias, no caso de pedidos para exploração de alojamento local em áreas de contenção, o presidente da câmara municipal, com faculdade de delegação nos vereadores ou dirigentes, se oponha ao respetivo registo, com um dos seguintes fundamentos:
  - a) [...];
  - b) [...];
  - c) Violação das restrições à instalação decididas pelo município, nos termos dos artigos 15.º-A, 15.º-B, e 15.º-C ou falta de autorização de utilização adequada do edifício;
  - d) Desconformidade com a legislação aplicável.
- 10 - [...].



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

- 11 - Em qualquer fase do procedimento para o registo de estabelecimento de alojamento local, o interessado pode solicitar, por uma única vez, a realização de uma vistoria pelos serviços municipais competentes, com vista à revisão da decisão de oposição, suportando os custos da sua realização.

Artigo 7.º

[...]

1. O documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico dos serviços contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local constitui o único título válido de abertura ao público.
2. [Revogado].
3. [Revogado].
4. [Revogado].

Artigo 8.º

[...]

- 1 - O município territorialmente competente realiza, no prazo de 90 dias ou de 60 dias após a apresentação da comunicação prévia com prazo, consoante a unidade de alojamento local em processo de registo se situe em área de contenção ou não, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no presente decreto-lei, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem.
- 2 - Os municípios podem solicitar ao Turismo de Portugal, I. P., a qualquer momento, a realização de vistorias para a verificação do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

Artigo 9.º

[...]

1 - O presidente da câmara municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais, pode determinar, precedido de audiência prévia, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, o cancelamento do registo do respetivo estabelecimento nas seguintes condições:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) Verificando-se a inexistência do seguro obrigatório válido ou a falta de envio da informação e comprovativo previstos no n.º 7 do artigo 13º-A;
- e) Quando se verifique a prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio urbano, nos casos em que não se efetive o arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições, a que se refere o n.º 12;
- f) 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, em violação do regulamento municipal aplicável.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

- 2 - No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício, ou parte de prédio suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, através de deliberação fundamentada aprovada por mais de metade da permissão 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, nos termos dos números seguintes.
- 3 - [...].
- 4 - Uma vez recebida a deliberação da assembleia de condóminos aprovada nos termos do disposto no n.º 2, o presidente da câmara municipal pode ordenar a realização do procedimento previsto nos n.ºs 12 e 13.
- 5 - O presidente da câmara municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais, decide sobre o pedido de cancelamento bem como sobre outras medidas que lhe sejam propostas em relatório final do procedimento de cancelamento.
- 6 - O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento, sem prejuízo do direito de audiência prévia.
- 7 - Nos casos em que o município verifique que o estabelecimento é explorado sem registo para o efeito, comunica o facto à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) para os devidos efeitos, sem prejuízo das ações imediatas que possa, desde logo, tomar.
- 8 - [*Anterior prómio do n.º 7*]:



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

a) [*Anterior alínea a) do n.º 7*];

b) Quando esteja em causa o cancelamento nos termos do n.º 2, a impossibilidade de o imóvel em questão ser explorado como alojamento local, independentemente da respetiva entidade, por um período fixado na decisão, que não poderá exceder 5 anos.

9 - [*Anterior n.º 8*].

10 - [*Anterior n.º 9*].

11 - [*Anterior n.º 10*].

12 - Em alternativa ao cancelamento do registo do estabelecimento, o presidente da câmara municipal pode convidar os intervenientes à obtenção de um acordo, acompanhado, quando exista, por um provedor do alojamento local, com vista ao arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições.

13 - O procedimento referido no número anterior deve estar concluído no prazo máximo de 60 dias, com aprovação de relatório final, e conter as soluções e propostas de medidas a adotar, ou a conclusão de inviabilidade de acordo, com vista a decisão final do órgão competente.

Artigo 10.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

- 5 - O Turismo de Portugal, I. P., disponibiliza no seu sítio na Internet informação sobre os estabelecimentos de alojamento local, nomeadamente a informação discriminada no n.º 1, bem como o endereço eletrónico do titular da exploração do estabelecimento e a data de validade do seguro obrigatório contratado nos termos previstos no artigo 13º-A.

#### Artigo 11.º

[...]

- 1 - A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção da modalidade de «quartos» e «hostels», é de nove quartos e de 27 utentes, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
- 2 - [...].
- 3 - Se tiverem condições adequadas, podem ser instaladas, nas unidades de alojamento local, camas convertíveis e/ou suplementares, desde que, no seu conjunto, não ultrapassem 50 % do número de camas fixas.
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...].

#### Artigo 12.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - [...].
- 8 - [...].
- 9 - O responsável do estabelecimento deve disponibilizar ao condomínio o seu contacto telefónico e o seu endereço de correio eletrónico.

Artigo 13.º-A

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - [...].
- 6 - [...].
- 7 - É da responsabilidade do titular da exploração a cobertura, através de contratos de seguro, dos riscos previstos no presente diploma e na Portaria n.º 248/2021, de 29 de junho, inerentes à exploração de estabelecimento de alojamento local objeto do registo e o município pode exigir, sempre que o entender conveniente, prova documental da celebração do contrato de seguro referido nos números anteriores, devendo o segurado fornecê-la no prazo máximo de três dias, sob pena de cancelamento do registo e demais consequências previstas na lei.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

Artigo 15.º

[...]

Nos estabelecimentos de hospedagem, com autorização de utilização nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e da Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro, bem como nos imóveis anteriores a 1951, podem ser instalados, complementarmente, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na lei.

Artigo 15.º A

Áreas de contenção e de crescimento sustentável

- 1 - Com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, o município territorialmente competente pode aprovar, no regulamento previsto no n.º 5 do artigo 4.º, a existência de áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável, por freguesia ou união de freguesias, no todo ou em parte, para instalação de novo alojamento local.
- 2 - O regulamento previsto no número anterior pode impor limites relativos ao número de novos registos de alojamento local permitido para cada uma dessas áreas, em função de fatores como a pressão habitacional e ambiental nelas verificado.
- 3 - Para os efeitos da presente lei consideram-se:
  - a) «Áreas de contenção», as áreas em que se verifique uma sobrecarga de estabelecimentos de alojamento, que possa justificar restrições à instalação de novos estabelecimentos;



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

b) «Áreas de crescimento sustentável», as áreas em que se justifiquem especiais medidas de monitorização e acompanhamento, no sentido de prevenir uma situação de sobrecarga com efeitos indesejáveis para os bairros e lugares.

4 - [Anterior n.º 2].

5 - As áreas de contenção e as áreas de crescimento sustentável devem ser reavaliadas, no mínimo, de três em três anos, sendo as respetivas conclusões comunicadas ao Turismo de Portugal, I. P..

6 - A criação e avaliação periódica de áreas de contenção e de crescimento sustentável devem ser fundamentadas com base em estudo que avalie, designadamente, a concentração e o impacto do alojamento local nas diferentes zonas e territórios do concelho, de modo a assegurar a proporcionalidade dos indicadores e regras aplicáveis.

7 - [Anterior n.º 4].

Artigo 20.º

[...]

1 - Os estabelecimentos de alojamento local devem dispor de livro de reclamações, nos termos e condições estabelecidos no Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro, na sua redação atual.

2 - [...].



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

Artigo 21.º

[...]

- 1 - Compete à ASAE e à câmara municipal territorialmente competente fiscalizar o cumprimento do disposto no presente decreto-lei, cabendo à ASAE, no âmbito da missão e atribuições que lhe estão atribuídas pelo Decreto-Lei n.º 194/2012, de 23 de agosto, controlar e zelar pelo cumprimento da atividade do alojamento local regulada no presente diploma, e à câmara municipal territorialmente competente, designadamente através da polícia municipal, exercer os poderes de autoridade e os meios coercivos que estejam ou venham a ser fixados em regulamento municipal, podendo qualquer uma delas, conjunta ou separadamente, abrir e instruir os respetivos processos, aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.
- 2 - [...].
- 3 - [...].
- 4 - [...].
- 5 - Findo o prazo fixado nos termos do número anterior sem que o estabelecimento tenha iniciado o processo de autorização de utilização para fins turísticos, o Turismo de Portugal, I. P. informa a ASAE, a câmara municipal territorialmente competente e a AT.»

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

São aditados ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, os artigos 6.º-B, 15.º-B e 15.º-C, com a seguinte redação:



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

«Artigo 6.º-B

Utilizações válidas e compatíveis com alojamento local

- 1 - Para efeitos da alínea *a)* do n.º 1 do artigo 6.º, são utilizações válidas as que venham a ser assim definidas em regulamento municipal.
- 2 - Na ausência da previsão em regulamento municipal referida no número anterior, são admissíveis as utilizações estabelecidas pela câmara municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação no presidente da câmara municipal e de subdelegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais, como sendo compatíveis com o exercício da atividade de alojamento local, nomeadamente os usos autorizados pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, ou outros usos que o município venha a considerar como conciliáveis com o exercício dessa atividade.
- 3 - As disposições regulamentares e autorizações previstas nos números anteriores devem considerar que:
  - a)* Na modalidade «quartos», apenas se admite o uso habitacional;
  - b)* Nas modalidades de «moradia» e de «apartamento», a admissibilidade de uso não habitacional depende do cumprimento dos requisitos estabelecidos no presente decreto-lei;
  - c)* Na modalidade «estabelecimentos de hospedagem», incluindo aqueles que utilizarem a denominação *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 no artigo 15.º.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

- 4 - Sem prejuízo da eventual proibição do exercício da atividade de alojamento local 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 a aprovar nos termos do número seguinte, a instalação e exploração de estabelecimentos de alojamento local em fração autónoma não constitui uso diverso do fim a que é destinada, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 1422.º do Código Civil, devendo coexistir no quadro dos usos urbanísticos dominantes admissíveis para a respetiva zona territorial, salvaguardando a harmonia e a coexistência das atividades que decorrem nas outras frações.
- 5 - A deliberação posterior de criação ou alteração do regulamento de condomínio, prevista no número anterior, com o objetivo de proibir o exercício da atividade do alojamento local, deve ser aprovada pela assembleia de condóminos por maioria representativa de dois terços da permissão do prédio e produz efeitos para futuro, aplicando-se apenas aos pedidos de registo de alojamento local submetidos em data posterior à deliberação.

#### Artigo 15.º-B

##### Regime das áreas de contenção

- 1 - Os municípios podem determinar, no regulamento previsto no n.º 5 do artigo 4.º, relativamente às áreas de contenção:
- a) Que nessas áreas não podem ser autorizados novos registos de estabelecimentos de alojamento local em prédios urbanos, frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, e que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação nos dois anos anteriores ao registo;



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

- b) Limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local no território, designadamente na respetiva proporção face ao número de fogos disponíveis para habitação;
- c) Situações excecionais em que seja admitida a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local nessas áreas de contenção;
- d) Condições e limites aplicáveis aos novos registos de alojamento local, nomeadamente quanto à sua duração e regras de atribuição, respeitando a tutela da confiança dos titulares e a concorrência entre operadores;
- e) Estabelecer limitações proporcionais à transmissibilidade dos novos números de registo do estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de «moradia» e «apartamento», sem que possam afetar os casos de:
  - (i) Sucessão;
  - (ii) Transmissão gratuita da unidade de alojamento local para cônjuge ou unido de facto, descendentes ou ascendentes;
  - (iii) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou dissolução da união de facto.

2 - Para assegurar a eficácia do regulamento municipal, podem os municípios, por deliberação fundamentada da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um período máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

### Artigo 15.º-C

#### Regime das áreas de crescimento sustentável

- 1 - Nas áreas de crescimento sustentável os pedidos de registo são igualmente feitos através de comunicação prévia com prazo, nos termos previstos no artigo 6.º.
- 2 - Sem prejuízo dos demais requisitos aplicáveis nos termos do presente decreto-lei, os municípios podem, no regulamento previsto no n.º 5 do artigo 4.º, estabelecer requisitos adicionais para a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de crescimento sustentável, nomeadamente:
  - a) Estado de conservação médio ou superior, a atestar por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado para o efeito, suscetível de ser confirmado em vistoria a realizar pelos serviços da câmara municipal;
  - b) Nível de eficiência energética igual ou superior a D, atestado por certificado emitido para esse fim por entidade competente para o efeito;
  - c) Manutenção de determinada proporção ou número mínimo de frações ou partes de prédio suscetíveis de utilização independente destinadas a habitação em que não funcionem estabelecimentos de alojamento local.
- 3 - O regulamento municipal que cria e regula as áreas de crescimento sustentável pode estabelecer exceções às limitações nele previstas, nomeadamente, para imóveis anteriores a 1951.



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

Artigo 4.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) Os n.ºs 4 e 5 do artigo 5.º, a alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º, o artigo 6.º-A, os n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 7.º, e o n.º 4 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual;
- b) Os artigos 18.º, 19.º, 20.º, 21.º e o artigo 52.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na sua redação atual.

Artigo 5.º

Republicação

É republicado em anexo ao presente decreto-lei e do qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação introduzida pelo presente decreto-lei.

Artigo 6.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

O presente decreto-lei entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro Adjunto e da Coesão Territorial

O Ministro das Infraestruturas e da Habitação



Ministério d.....



Decreto ..... n.º .....

Anexo

(a que se refere o artigo 5.º)

[Replicação do Decreto-Lei n.º 128/2014]

[...]

{A2E9BB5D5E-50C2-4CC5-AC3D-E63AAF254C80} {A2E9BB5D5E-50C2-4CC5-AC3D-E63AAF254C80}