

Vi IMOJURIS | SEMINÁRIOS

ASSIM FOI:

ALOJAMENTO LOCAL: O QUE ESPERAR EM 2025

UCP Porto - Campus Foz, Auditório Corticeira Amorim
4 de fevereiro, 2025

ORGANIZA:



APOIO:



ESPECIALISTAS DÃO NOTA POSITIVA ÀS ALTERAÇÕES AO ALOJAMENTO LOCAL

Após um período marcado por alguma instabilidade legislativa, os players do mercado do alojamento local antecipam uma progressiva consolidação do setor. Este foi o sentimento partilhado pelo painel do primeiro seminário Imojuris deste ano.



As novas regras do alojamento local, aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, representaram bem mais do que a revogação de muitas das medidas inscritas no âmbito do programa *"Mais Habitação"*. O alcance e impacto desta alteração legislativa foi debatido no seminário "Alojamento Local: O que esperar em 2025", promovido pelo Imojuris, Abreu Advogados e a Faculdade de Direito da UCP – Escola do Porto, com o apoio da ALEP – Associação Portuguesa do Alojamento Local, APEGAC – Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios, Confidencial Imobiliário e Vida Imobiliária, no dia 4 de fevereiro, no auditório Corticeira Amorim, na UCP Porto – Campus Foz.

Em vigor desde novembro, o Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, representa, em parte, um *"regresso ao passado"*, comentou Maria Santa Martha, Sócia da Abreu Advogados, explicando que esta alteração *"veio restabelecer um conjunto de medidas anteriores ao Mais Habitação"*. Entre as alterações mais significativas destacou a revogação das restrições na abertura e na transmissão de novos registos, mas também a eliminação da suspensão de novos registos de alojamento local, da reapreciação e necessidade de renovação, em 2030, dos registos já emitidos, ou ainda, da caducidade dos registos inativos.



Vitor Amaral, Presidente da APEGAC

“Criou-se uma relação que conjuga os interesses das duas partes, quem reside e quem investe”

Vitor Amaral, Presidente da APEGAC

Porém, esta alteração não se limitou a revogações e trouxe também algumas novidades. *“Há a atribuição de uma maior competência aos municípios, que através dos regulamentos municipais podem regular a atividade de alojamento local no seu território e estabelecer áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável”*, referiu. É, ainda, criada a figura do provedor do alojamento local, *“um mediador”* para dirimir potenciais diferendos.

“Um ponto quente desta alteração”, assinalou Maria Santa Martha, foram as alterações aos poderes do condomínio. A revogação da obrigatoriedade de decisão prévia e unânime da assembleia de condóminos a autorizar a instalação de alojamento local em frações autónomas foi percebida de diferentes formas. Foi muito veiculada a ideia de uma perda de poder dos condomínios, mas quer a ALEP quer a APEGAC consideram que estas alterações foram positivas. Para Vitor Amaral, não obstante esta alteração ter ficado *“aquém do que podia ser”*, no que diz respeito à propriedade horizontal a alteração *“foi positiva”*. Na sua opinião, a suposta perda de poderes do condomínio é *“aparente”*, explicando que *“os condóminos muitas vezes agem não pelo interesse comum do condomínio, mas por interesses particulares”* e, nessa medida, *“retirar este poder aos condomínios faz sentido porque criou-se uma relação que conjuga os interesses das duas partes, quem reside e quem investe”*.



Maria Santa Martha, Sócia da Abreu Advogados

Eduardo Miranda, por seu turno, considerou que *“a ideia de que os condomínios tinham mais poder na redação anterior da lei era uma mentira. Um condomínio alcançar a unanimidade é verdadeiramente difícil”*. Uma ideia partilhada por Maria Santa Martha, para quem *“com estas medidas, ficamos mais perto de soluções de equilíbrio”*. A lei prevê soluções que revelam *“mais maturidade, o regime está a entrar na fase adulta”*.

“Estamos a entrar na fase adulta deste regime”

Maria Santa Martha, Sócia da Abreu Advogados

Arrendamento volta a ser alternativa ao alojamento local

Observando a evolução da atividade do alojamento local, Ricardo Guimarães, Diretor da Confidencial Imobiliário, explicou que *“em resultado do aumento das rendas no arrendamento tradicional, o alojamento local é só uma alternativa. Há uma nova capacidade do lado dos proprietários para escolher entre uma atividade e outra”*. Para o especialista, trata-se de uma oportunidade importante, porque *“esta migração de imóveis do alojamento local para o arrendamento vai permitir uma maior profissionalização do setor”*. Ressalva, no entanto, que *“o setor do alojamento local começa também a manifestar uma necessidade de se renovar”* e *“não há capacidade de renovação num setor que está fechado a novos registos e aberturas”*. Nesse sentido, observou, *“não sei até que ponto faz sentido manter este racional de contenção quando o próprio mercado está a encarregar-se de ajustar a oferta”*.



A par desta evolução, Ricardo Guimarães recordou que continua a ser essencial “diferenciar entre registos de alojamento local ativos e não ativos. Em Lisboa, só 41% dos registos de alojamento local estão ativos e isto é importante porque muitas medidas são adotadas com base em números de registo, que, como se vê, não são registos ativos. Registo administrativo e alojamento ativo são realidades distintas”, que nem sempre coincidem, concluiu. Também Eduardo Miranda considera urgente a resolução dos alojamentos não ativos, “para trabalhar com números reais e, assim, mudar este debate”, disse.

“A migração de imóveis do alojamento local para o arrendamento vai permitir uma maior profissionalização do setor”

Ricardo Guimarães, Diretor da Confidencial Imobiliário



Ricardo Guimarães, Diretor da Confidencial Imobiliário

“Não é uma solução perfeita, mas é positiva. É impossível ser perfeita porque é um tema altamente politizado”

Eduardo Miranda, Presidente da ALEP

Direito à habitação vs direito à livre iniciativa económica privada

O debate que envolve o alojamento local surge invariavelmente associado à ponderação entre dois direitos, “o direito à habitação e o direito à livre iniciativa económica privada”, comentou Rita Henriques, Docente na Faculdade de Direito da UCP Porto. “Esta alteração de 2024 deu prevalência à livre iniciativa privada”, disse. “Neste confronto direito à habitação vs direito à iniciativa privada, a questão é se devemos permitir a exploração de alojamento local em imóveis destinados a habitação. E este era o objetivo do referendo sobre o alojamento local em Lisboa, apresentado em dezembro ao Tribunal Constitucional”.



Eduardo Miranda, Presidente da ALEP

A decisão chegou com o Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 1/2025. *“Além de várias vicissitudes formais, o Tribunal Constitucional decidiu que, pese embora todas as competências acrescidas, os municípios não podem estabelecer que um imóvel não pode ser destinado a alojamento local”.*

“No confronto entre direito à habitação e direito à livre iniciativa económica privada, esta alteração deu prevalência à segunda”

Rita Henriques, Docente na Faculdade de Direito da UCP Porto



Rita Henriques, Docente na Faculdade de Direito da UCP Porto.



António Barros, Chefe de Divisão Municipal do Alojamento Local da Câmara Municipal do Porto

Convidado para este debate, moderado por Ana Afonso, Docente na Faculdade de Direito da UCP Porto, António Barros, Chefe de Divisão Municipal do Alojamento Local da Câmara Municipal do Porto, disse que no Porto *“continua a ser fundamental que o direito à livre iniciativa económica privada possa funcionar”.* E, por isso, *“no Porto não proibimos, definimos requisitos, critérios, regras e quem cumpre com essas condições pode abrir o seu alojamento local”*, explicou. Com efeito, o município do Porto monitoriza desde longa data a atividade do alojamento local na cidade, aprovou um regulamento municipal, que já previa áreas de contenção e de crescimento sustentável, e instituiu a figura do mediador do alojamento local, muito antes da lei prever a atual figura do provedor.

Para o presidente da ALEP, a última alteração ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local *“recupera parte do que já tinha existido, e que funcionava, na busca por uma solução de equilíbrio e de proporcionalidade”*, e espera que não se volte a cair no erro da *“instrumentalização do discurso político”*, que, na sua opinião, *“só leva a posições polarizadas e que tornam quase impossível encontrar um meio termo”.*

“No Porto não proibimos, definimos regras e quem as cumpre pode abrir o seu alojamento local”

António Barros, Chefe de Divisão Municipal do Alojamento Local da Câmara Municipal do Porto



Ana Afonso, Docente na Faculdade de Direito da UCP Porto.

APRESENTAÇÃO:

Alterações ao regime do Alojamento Local
Abreu Advogados

vi IMOJURIS | SEMINÁRIOS

vi IMOJURIS

PARCEIROS:

Abreu:
advogados

GARRIGUES

M MORAIS LEITÃO
L GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA
& ASSOCIADOS

PL
MJ Transformative
Legal Experts

RS RAPOSO SUBTIL
& ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS
Law Firm

S
RS LEGAL

URÍA
MENÉNDEZ

VIA