



Alojamento Local (AL) | [Lei 56/2023, de 6 de outubro de 2023](#)

Área	Impacto
<p>Modalidades suspensas</p> <p>[Art.º 19.º]</p>	<p>Está suspensa a emissão de novos registos de estabelecimentos de AL nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma ou edifício.</p> <p>[Exceção: interior do país e regiões autónomas]</p> <p>Os Municípios definem nas suas <u>Cartas Municipais de Habitação</u> o equilíbrio entre a oferta de habitações e o alojamento estudantil – permitindo o termo da suspensão de novos registos. A suspensão pode manter a totalidade ou apenas uma parte da área do município em que tenha sido declarada a situação de carência habitacional.</p> <p>O <u>Município do Porto</u> ainda não criou a sua <u>Carta Municipal de Habitação</u>.</p>
<p>Registo, duração e renovação</p> <p>[Art.º 18.º e 20.º]</p>	<p>Só é possível a emissão de novos registos de estabelecimentos de AL nas modalidades de moradias, quartos e estabelecimentos de hospedagem em regime de propriedade total, sem divisões suscetíveis de utilização independente.</p> <p>O <u>Regulamento Municipal para o Crescimento Sustentável do Alojamento Local do Porto</u> vigorou de 04/05/2023 a 04/12/2023.</p> <p>Este Regulamento foi revogado a partir de 05/12/2023 [Edital n.º 2052/2023, publicado no Diário da República n.º 233/2023, Série II de 2023-12-04] e foram extintas as áreas de crescimento sustentável e de contenção.</p> <p style="text-align: right;"><i>Pedido de registo de AL » Portal EPortugal</i></p> <div style="text-align: right;"> FORMULÁRIO  </div> <p>Os registos de AL têm a <u>duração de 5 anos</u> (renovável por iguais períodos por deliberação da Câmara Municipal). A data da primeira renovação é contada a partir da data de emissão do título de abertura ao público.</p> <p>Os registos de AL emitidos até 07/10/2023 só serão reapreciados em 2030.</p> <p>[Exceção: os estabelecimentos de alojamento local que constituam garantia real de contratos de mútuo celebrados até 16 de fevereiro de 2023, e que ainda não tenham sido liquidados a 31 de dezembro de 2029. A primeira reapreciação só tem lugar após a amortização integral inicialmente contratada]</p>

Área	Impacto
<p>Caducidade dos registos</p> <p>[Art.º 21.º]</p>	<p>Os titulares do registo de AL são <u>obrigados a efetuar prova</u> da manutenção da atividade de exploração. A falta desta prova implica o cancelamento dos registos, por decisão do presidente da Câmara Municipal.</p> <p>[Exceção: esta obrigação não se aplica à exploração de unidade de alojamento local em habitação própria permanente (modalidade de QUARTOS), desde que essa exploração não ultrapasse os 120 dias/ ano]</p> <p>Prazo: 07/10/2023 a 07/12/2023 (durante 2 meses a contar da entrada em vigor da Lei) Este prazo foi alargado até 13/12/2023 (motivo: constrangimentos do Portal EPortugal)</p> <p style="text-align: right;">FORMULÁRIO </p> <p style="text-align: center;"><i>Envio de comprovativo de exercício de atividade de AL » Portal EPortugal</i></p>
<p>Transmissão dos registos</p> <p>[Art.º 17.º]</p>	<p>O registo de AL é <u>pessoal</u> e <u>intransmissível</u>, ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva. O registo caduca em caso de transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo, independentemente da percentagem.</p> <p>[Exceção: este regime de caducidade não se aplica em caso de SUCESSÃO]</p> <p style="text-align: center;"><i>Pedido de alteração de titularidade (sucessão) » Portal do Município</i></p> <p style="text-align: right;">FORMULÁRIO </p>
<p>Condomínios: novos registos</p> <p>[Art.º 17.º]</p>	<p>Sempre que o estabelecimento de AL seja registado em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destine, no título constitutivo, a habitação, é necessária <u>autorização do condomínio</u> (decisão por unanimidade)</p> <p>No pedido de registo de atividade (Portal EPortugal) é obrigatório apresentar a ata da assembleia de condóminos que autoriza a instalação daquele AL.</p>

Área	Impacto
<p>Condomínios: registos existentes</p> <p>[Art.º 17.º]</p>	<p>Se a atividade de AL é exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos (por deliberação de pelo menos dois terços da permissão do edifício) pode <u>opor-se ao exercício da atividade de AL</u> daquela fração.</p> <p>[Exceção: se o título constitutivo prever expressamente a utilização da fração para fins de AL ou tiver havido deliberação expressa da assembleia de condóminos a autorizar a utilização da fração esses fins]</p> <p style="text-align: right;"> Cancelamento de AL por oposição do condomínio » Portal do Município FORMULÁRIO  </p> <p>O cancelamento do registo só produz efeitos no prazo de 60 dias após o envio da deliberação ao Presidente da Câmara Municipal.</p>
<p>Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local (CEAL)</p> <p>[Art.º 22.º]</p>	<p>Contribuição extraordinária anual sobre os <u>apartamentos</u> e <u>estabelecimentos de hospedagem</u> integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local.</p> <p>Estão <u>excluídos da incidência objetiva</u> da CEAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imóveis localizados nos territórios do interior. - Imóveis localizados em freguesias que: <ul style="list-style-type: none"> - sejam abrangidas por Carta Municipal de Habitação em vigor que evidencie o adequado equilíbrio de oferta de habitações e alojamento estudantil no município. - Integrem municípios nos quais tenha sido declarada a situação de carência habitacional; ~ - não tenham qualquer parte do seu território definida como zona de pressão urbanística. <p>Isenções:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imóveis habitacionais que não constituam frações autónomas, nem partes ou divisões suscetíveis de utilização independente. - unidades de alojamento local em habitação própria e permanente (quartos), desde que a exploração não ultrapasse 120 dias por ano.

Área	Impacto
<p>Benefícios fiscais</p> <p>[Art.º 74.º-A]</p>	<p>Isenção de tributação de IRS e IRC dos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para fins habitacionais, desde que se verifiquem as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none">- Registo e afetação do AL até 31.12.2022;E- Transferência do AL para arrendamento, para habitação permanente;E- Celebração de arrendamento inscrição no Portal das Finanças até 31.12.2024

Legenda:



Formulário do Portal do Município



Formulário do Portal EPortugal