

ALOJAMENTO LOCAL	ANTERIOR REGIME (até 31 de outubro 2024)	<u>NOVO REGIME</u> (a partir de 1 de novembro 2024)
<b>SUSPENSÃO DE NOVOS REGISTOS</b>	Suspensão de novos registos de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício, em todo o território nacional, exceto territórios do interior devidamente identificados	<b>ELIMINADO</b>
<b>REAPRECIÇÃO DE REGISTOS</b>	Todos os registos seriam <b>reapreciados em 2030</b> , e teriam uma <b>validade de 5 anos</b>	<b>ELIMINADO</b>
<b>RENOVAÇÃO DO REGISTO</b>	Registos de AL <b>válidos por 5 anos, renováveis por igual período</b> e dependentes de deliberação expressa da Câmara Municipal	<b>ELIMINADO</b>
<b>CADUCIDADE DE REGISTOS INATIVOS</b>	Para manter a atividade era necessário <b>efetuar prova</b> , mediante apresentação de declaração contributiva, sobre a <b>manutenção da atividade</b> . Caso <b>não se fizesse prova</b> , o <b>registo caducava</b>	<b>ELIMINADO</b>
<b>TRANSMISSIBILIDADE DO REGISTO</b>	Registo de AL <b>pessoal e intransmissível</b>	<b>ELIMINADO</b> (Exceto quando estabelecido pela autarquia em áreas de contenção)
<b>CADUCIDADE DE REGISTOS</b>	O título válido de abertura <b>caducava</b> em caso de:  a) Transmissão da titularidade do registo, cessação de exploração, arrendamento ou outra forma de alteração da titularidade da exploração	<b>ELIMINADO</b>

ALOJAMENTO LOCAL	ANTERIOR REGIME (até 31 de outubro 2024)	<u>NOVO REGIME</u> (a partir de 1 de novembro 2024)
	b) Transmissão de qualquer parte do capital social da pessoa coletiva titular do registo, independentemente da percentagem	
<b>REGISTO DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL (uso da fração)</b>	Se o estabelecimento de AL fosse registado em fração autónoma de edifício em regime de propriedade horizontal que se destinasse, no título constitutivo, a habitação, o condomínio deveria decidir, por unanimidade, autorizar o exercício da atividade de alojamento local	<b>ELIMINADO</b>
<b>CANCELAMENTO DOS REGISTOS</b>	Cancelamento do registo poderia ser determinado por: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desconformidade em relação a informação ou documento constante do registo;</li> <li>• Instalação de novo alojamento local em violação de áreas de contenção</li> <li>• Violação dos requisitos legalmente definidos</li> </ul>	Para além dos motivos existentes no anterior regime, <b><u>pode ainda ser determinado o cancelamento do registo por:</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inexistência do seguro obrigatório válido ou falta de envio de comprovativo da celebração do mesmo</li> <li>• Prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, salvo nos casos em que o processo seja arquivado mediante aceitação de compromissos e condições</li> <li>• Em áreas de contenção, quando se verifique a existência de contratos de arrendamento para habitação permanente nos 2 anos anteriores ao pedido de registo, em violação do regulamento municipal</li> </ul>
<b>UTILIZAÇÕES VÁLIDAS E COMPATÍVEIS COM ALOJAMENTO LOCAL</b>	<b>Não especificava</b>	Regulamento municipal deverá definir as utilizações válidas para atividade de AL  Os regulamentos devem considerar que: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Na modalidade quartos, apenas se admite o uso habitacional</li> </ul>

ALOJAMENTO LOCAL	ANTERIOR REGIME (até 31 de outubro 2024)	<u>NOVO REGIME</u> (a partir de 1 de novembro 2024)
		b) Nas modalidades de moradia e de apartamento, a admissibilidade de uso não habitacional depende do cumprimento dos requisitos no Regime Jurídico do Alojamento Local 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
VISTORIAS	Realizadas no prazo de <b>30 dias</b> após a apresentação da comunicação prévia com prazo	Realizadas no prazo de <b>90 dias (em área de contenção)</b> ou <b>60 dias (fora de área de contenção)</b> , após a apresentação da comunicação prévia com prazo
ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO	Podia haver <b>oposição ao exercício de AL</b> por deliberação aprovada por maioria de 2/3 da permissão (exceto quando o próprio uso da fração fosse para a atividade de AL ou existisse deliberação expressa do condomínio a autorizar)	<b>Oposição ao exercício da atividade de AL</b> pode ocorrer mediante <b>deliberação fundamentada</b> , aprovada por mais de metade da permissão do edifício, com fundamento na <b>prática, reiterada e comprovada, de atos que perturbem a normal utilização do prédio</b> , bem como de <b>atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos</b>
CAPACIDADE MÁXIMA	9 quartos e 30 utentes (com exceção da modalidade “quarto” e “hostel”)  Cada unidade, se tivesse condições de habitabilidade adequadas, podia comportar, no máximo, duas camas suplementares para crianças até aos 12 anos	9 quartos e <b>27 utentes</b> (com exceção da modalidade “quarto” e “hostel”)  Se tiverem condições adequadas, podem ser instaladas camas convertíveis e/ou suplementares, desde que, no seu conjunto, não ultrapassem 50 % do número de camas fixas

ALOJAMENTO LOCAL	ANTERIOR REGIME (até 31 de outubro 2024)	<u>NOVO REGIME</u> (a partir de 1 de novembro 2024)
<b>ÁREAS DE CONTENÇÃO</b>	<p>* Criadas por regulamento municipal</p> <p>* Reavaliadas, no mínimo, de 2 em 2 anos</p> <p>Municípios podiam:            Impor limites relativos ao número de estabelecimentos de AL, que podiam ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação</p>	<p>* Criadas por regulamento municipal</p> <p>* Reavaliadas, no mínimo, de 3 em 3 anos</p> <p>Municípios podem determinar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que não podem ser autorizados novos registos de estabelecimentos de AL 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;</li> <li>• Limites relativos ao número de AL's, designadamente, na respetiva proporção face ao número de fogos disponíveis para habitação</li> <li>• Situações excecionais em que seja admitida a instalação de novos estabelecimentos de AL nessas áreas de contenção;</li> <li>• Condições e limites aplicáveis aos novos registos de AL, nomeadamente, quanto à sua duração e regras de atribuição</li> <li>• Estabelecer limitações proporcionais à transmissibilidade dos novos de AL, nas modalidades de moradia e apartamento (sem afetar casos de sucessão, transmissão gratuita da unidade de AL para cônjuge ou unido de facto, descendentes ou ascendentes, e divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou dissolução da união de facto)</li> </ul>

ALOJAMENTO LOCAL	ANTERIOR REGIME (até 31 de outubro 2024)	<u>NOVO REGIME</u> (a partir de 1 de novembro 2024)
<b>ÁREAS DE CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL</b>	<b>Não existiam</b>	<p>São áreas, criadas por regulo municipal, em que se justifiquem <b>especiais medidas</b> de monitorização e acompanhamento</p> <p>Municípios podem estabelecer requisitos adicionais para a instalação de AL, designadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Que nessas áreas não podem ser autorizados novos registos de AL 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</li> <li>b) Que o estado de conservação seja médio ou superior;</li> <li>c) Que o nível de eficiência energética seja igual ou superior a D</li> <li>d) 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 AL</li> </ul>
<b>REGULAMENTOS MUNICIPAIS PARA AL</b>	<b>Só para as áreas de contenção</b>	<p>Todos os municípios podem aprovar um regulamento que tenha por objeto a atividade do AL em todo o território</p> <p>Nos municípios que tenham mais de 1 000 estabelecimentos de AL registados, a assembleia municipal deve deliberar, expressamente, se aprova ou não um regulamento sobre a atividade de AL</p>

ALOJAMENTO LOCAL	ANTERIOR REGIME (até 31 de outubro 2024)	<u>NOVO REGIME</u> (a partir de 1 de novembro 2024)
<b>PROVEDOR DO ALOJAMENTO LOCAL</b>	<p>Não existia</p>	<p>Figura de carácter facultativo, criado por regulamento municipal</p> <p>Objetivo: apoiar o município na <b>gestão de diferendos</b> entre os residentes, os titulares de exploração de estabelecimentos de AL e os condóminos ou terceiros contrainteressados</p> <p>Competências:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Apreciar as queixas;</li> <li>b) Emitir recomendações</li> <li>c) Aprovar e fazer implementar guias de boas práticas sobre o funcionamento da atividade</li> </ul>
<b>FISCALIZAÇÃO</b>	<p>Juntas de Freguesia tinham poderes de fiscalização</p>	<p>Eliminados os poderes de fiscalização das Juntas de Freguesia</p>