



IMOBILIÁRIO E TURISMO

Regulação municipal da atividade de alojamento local

Com efeitos a partir de 1 de novembro de 2024, na sequência das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (RJEEAL), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, entraram em vigor as seguintes disposições

- Nos municípios com mais de 1000 estabelecimentos de alojamento local registados, a respetiva assembleia municipal ficou obrigada a deliberar, no prazo máximo de 12 meses contados da data em que o município atingisse aquele máximo de registos, sobre a criação e aprovação de um regulamento administrativo destinado a regulamentar a atividade do alojamento local naquele território (artigo 4.º, n.º 6 do RJEEAL);
- Os municípios passaram a poder determinar, no referido regulamento, o regime aplicável no seu território relativamente a áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável (artigos 15.º-A a 15.º-C do RJEEAL); e
- Os municípios passaram a poder suspender, pelo prazo máximo de 1 ano e até à entrada em vigor do referido regulamento, a autorização de novos registos em determinadas áreas do seu território (artigo 15.º-B, n.º 2 do RJEEAL).

Contudo, constata-se que a elaboração ou alteração de regulamentos municipais relativos à atividade do alojamento local acabou por não se verificar em vários municípios.

Para colmatar as dificuldades sentidas, foi aprovado o **Decreto-Lei n.º 151/2026 de 30 de julho** (DL 151/2026), que entrou em vigor no dia 31 de julho e produz efeitos até 31 de dezembro de 2026, no âmbito do qual foi criado um **regime temporário e extraordinário destinado a permitir aos municípios cumprir as disposições do RJEEAL** (artigo 1.º DL 151/2026).

Para colmatar as dificuldades sentidas, foi criado um regime temporário e extraordinário destinado a permitir aos municípios cumprir as disposições do RJEEAL.

Maria Goreti
Rebêlo

Equipa de Imobiliário
e Turismo

As disposições aplicam-se em particular aos municípios que tenham atingido 1000 registos de estabelecimentos de alojamento local até ao dia 31 de dezembro de 2025.

As disposições constantes do DL 151/2026 aplicam-se aos municípios que pretendam aprovar um regulamento administrativo tendo por objeto a atividade do alojamento local no respetivo território, em particular naqueles municípios **que tenham atingido 1000 registos de estabelecimentos de alojamento local até ao dia 31 de dezembro de 2025** (artigo 1.º, alínea a) DL 151/2026), permitindo que:

- Os municípios que ainda não tenham regulamento municipal sobre a atividade de alojamento local no seu território, possam redigi-lo e aprová-lo até 31 de dezembro de 2026 (artigo 2.º DL 151/2026);
- O prazo de suspensão de novos registos de estabelecimentos de alojamento local, que ainda esteja a decorrer à data de entrada em vigor do DL 151/2026, possa ser prorrogado por uma única vez, por deliberação da assembleia municipal sob proposta da câmara municipal, com o limite de 31 de dezembro de 2026 (artigo 3.º DL 151/2026);
- As áreas do território do município relativamente às quais o prazo de suspensão de novos registos de estabelecimentos de alojamento local tenha cessado por decurso do prazo possa ser objeto de suspensão adicional de novos registos (ao abrigo do artigo 15.º-B, n.º 2 do RJEEAL), por uma única vez, mediante deliberação da assembleia municipal sob proposta da câmara municipal, com o limite de 31 de dezembro de 2026 (artigo 4.º DL 151/2026);

O DL 151/2026 determinou ainda que a possibilidade de suspensão adicional e de prorrogação da suspensão de novos registos de estabelecimentos de alojamento local caduquem, automaticamente e consoante o que ocorrer primeiro (artigo 5.º DL 151/2026):

- i) Com a entrada em vigor do regulamento municipal ou respetiva alteração;
- ii) Na sequência de deliberação expressa da assembleia municipal que determine o termo da suspensão;
- iii) No termo do prazo de prorrogação ou da suspensão adicional;
- iv) A 31 de dezembro de 2026.

Os registos de estabelecimentos de alojamento local existentes e validamente efetuados antes da entrada em vigor da deliberação da assembleia municipal que determinar a prorrogação da suspensão ou a suspensão adicional dos registos não são afetados e permanecerão em vigor (artigo 6.º DL 151/2026). ■