

NOTA INFORMATIVA

Regulamento Municipal de Alojamento Local de Lisboa

No dia 7 de novembro de 2019 foi publicado em Diário da República, II Série, o Aviso n.º 17706-D/2019, que tornou pública a deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa, de 5 de novembro, que aprovou o Regulamento Municipal de Alojamento Local.

A alteração ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (doravante “RJEEAL”), promovida pela Lei n.º 63/2018, de 22 de agosto, que alterou o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, veio atribuir aos órgãos municipais o poder de regular a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local.

Neste contexto, e na sequência das deliberações que impuseram a suspensão proibição da atribuição de novos registos em determinadas zonas da cidade, a Assembleia Municipal de Lisboa deliberou, em 5 de novembro de 2019, sob proposta da Câmara Municipal de Lisboa, aprovar o Regulamento Municipal de Alojamento Local, que estabelece as regras aplicáveis ao registo de estabelecimentos de alojamento local no Município de Lisboa, nomeadamente as aplicáveis aos novos registos localizados em áreas de contenção.

De acordo com o Regulamento agora aprovado, o título de utilização adequado para efeitos de registo de novos estabelecimentos de alojamento local no Município de Lisboa é a autorização de utilização para habitação, encontrando-se a atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local sujeita à disciplina do RJEEAL e demais legislação aplicável.

O Regulamento delimita quinze zonas turísticas homogéneas¹, considerando a localização e a dispersão ou a concentração dos estabelecimentos de alojamento local, que servem de referência para as áreas de contenção.

Para efeitos de aplicação do Regulamento Municipal de Alojamento Local, são consideradas as seguintes modalidades de áreas de contenção:

- Áreas de contenção absoluta: as zonas turísticas homogéneas que apresentam um rácio entre estabelecimentos de alojamento local e número de fogos de habitação que seja superior a 20% onde apenas excecionalmente e mediante deliberação fundamentada são autorizados novos registos de estabelecimentos de alojamento local quando digam respeito a operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios totalmente devolutos há mais de três anos e sejam considerados de especial interesse para a cidade, por darem origem a edifícios de uso multifuncional, em que o alojamento local esteja integrado em projeto de âmbito social ou cultural de desenvolvimento local ou integre oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis atribuídas no âmbito do Regulamento Municipal do Direito à Habitação;
- Áreas de contenção relativa: as zonas turísticas homogéneas que apresentem um rácio entre estabelecimentos de alojamento local o número de fogos de habitação, entre 10% e 20%, onde as autorizações expressas de novos registos de estabelecimento de alojamento local ficam dependentes da verificação de um dos seguintes requisitos:
 - Quando se refiram à totalidade de edifício em ruínas ou que esteja declarado totalmente devoluto há mais de três anos;
 - Quando se refiram a fração autónoma ou parte de prédio urbano que tenha sido declarada devoluta há mais de três anos, quando o edifício se encontrasse num estado

1 O Regulamento delimita as seguintes zonas turísticas homogéneas: 1. Baixa / Avenida da Liberdade / Avenida da República / Avenida Almirante Reis; 2. Bairro Alto / Madragoa; 3. Castelo / Alfama / Mouraria; 4. Graça; 5. Colina de Santana; 6. Avenidas Novas; 7.1. Zona Envolvente Almirante Reis – Encosta Poente; 7.2. Zona Envolvente Almirante Reis Bairro dos Atores e Arroios; 7.3. Zona Envolvente Almirante Reis Bairro das Colónias; 8. Ajuda; 9. Alcântara; 10. Alvalade; 11. Campo de Ourique; 12. Lapa/Estrela; 13. Penha de França; 14. Parque das Nações; 15. Restante Cidade.

de conservação mau ou péssimo e tenha sido objeto de obras de reabilitação, realizadas nos últimos dois anos, que tenham permitido subir dois níveis de conservação; ou,

- Quando se refiram à totalidade edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que, nos dois últimos anos, tenha mudado o respetivo uso de logística, indústria ou serviços para habitação.

Ainda que se verifique alguma das exceções acima identificadas, não são suscetíveis de autorização novos registos de estabelecimentos de alojamento local sempre que estes respeitem a edifício, fração ou parte de edifício sobre os quais tenha vigorado contrato de arrendamento para fins habitacionais, há menos de cinco anos, com exceção do próprio contrato de arrendamento que serviu de base ao registo, quando o novo pedido de registo tenha sido feito na qualidade de arrendatário.

A autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção é conferida por um prazo de cinco anos, ou, tratando-se de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios devolutos há mais de três anos, por um prazo máximo de dez anos, a definir pela Câmara Municipal, em função do valor do investimento a realizar.

A Câmara Municipal deve deliberar sobre os pedidos de autorização excecional em áreas de contenção no prazo de 90 dias, podendo qualquer interessado pode requerer à Câmara Municipal informação prévia sobre a possibilidade de emissão de autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção, devendo esta deliberar no prazo de 30 dias.

A informação prévia favorável vincula a Câmara Municipal pelo prazo de 2 anos a contar da data de notificação da mesma ao interessado, podendo tal prazo ser prorrogado, mediante requerimento do interessado devidamente fundamentado.

Os serviços municipais podem realizar vistorias, sempre que seja necessário para fiscalização do cumprimento do Regulamento, podendo a Câmara Municipal determinar a interdição temporária, total ou parcial, da exploração de estabelecimentos de alojamento local cujo incumprimento de normas aplicáveis ponha em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, independentemente de procedimento contraordenacional.

Através do Aviso n.º 17706-C/2019, de 7 de novembro de 2019, foi publicada a deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa, também de 5 de novembro de 2019, que delimitou as áreas de contenção:

- Áreas de contenção absoluta: Baixa /Eixos Avenida da Liberdade /Avenida da República /Avenida Almirante Reis; Bairro Alto /Madragoa, Castelo /Alfama / Mouraria; Colina de Santana;
- Áreas de contenção relativa: Graça; Zona Envolvente da Av. Almirante Reis - Bairro das Colónias.

As áreas de contenção são aprovadas por deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa, sob proposta da Câmara Municipal de Lisboa, com uma periodicidade mínima de reavaliação de um ano.

O Regulamento Municipal de Alojamento Local de Lisboa e as respetivas áreas de contenção entram em vigor no dia 8 de novembro de 2019.

TELLES, 8 de novembro de 2019

TELLES DE ABREU E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL