

REGULAMENTO DO ALOJAMENTO LOCAL PARA A CIDADE DE LISBOA EM VIGOR DESDE 8 DE NOVEMBRO

DE ONDE SURGE?

Passado um ano da última alteração ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (“**RJEEAL**”), nos termos da Lei nº 71/2018, de 31 de Dezembro, que atribuiu, aos órgãos municipais, novas competências, nomeadamente, para, mediante regulamento, criar áreas de contenção no que diz respeito à instalação de novos estabelecimentos de alojamento local, foi aprovado, no passado dia 5 de Novembro, pela Assembleia Municipal de Lisboa (“**AML**”) o mais recente **Regulamento do Alojamento Local para a cidade de Lisboa** (“**RMAL**”).

O culminar deste processo parte da vontade do município lisboeta de limitar o registo de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas da cidade de Lisboa, em que a sua presença é considerada desproporcional em relação ao número total de unidades residenciais para habitação permanente disponíveis.

Vejamos o que é que a introdução desta mais recente peça legislativa implica.

ALTERAÇÕES DE RELEVO:

1. Áreas de contenção previstas no RMAL

O RMAL estabelece **áreas de contenção**, absoluta e relativa, para a instalação de novos estabelecimentos de AL e impõem limites ao número de registos de estabelecimentos nas áreas correspondentes às *zonas turísticas homogéneas* (“**ZTH**”), conforme definidas pelo **Estudo Urbanístico Sobre o Turismo em Lisboa**, publicado pela Câmara Municipal de Lisboa (“**CML**”) em 2018.

- a. **Áreas de contenção absoluta:** as ZTH ou subdivisões que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente que seja igual ou superior a 20%;

Nestas áreas não são admissíveis novos registos, salvo:

- Quando estejam em causa operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios totalmente devolutos há mais de três anos;
- Quando 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;
- Quando integrem oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis atribuídas no âmbito do Regulamento Municipal do Direito à Habitação.

São áreas de contenção absoluta as ZTH da **Baixa; Avenida da Liberdade; Avenida da República; Avenida Almirante Reis; Bairro Alto; Madragoa; Castelo; Alfama; Mouraria e Colina de Santana.**

- b. **Áreas de contenção relativa:** as ZTH ou subdivisões que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 10% e inferior a 20%.

Nestas áreas é admissível autorização excecional pela CML de novos registos de estabelecimentos de alojamento local, verificando-se pelo menos uma das seguintes situações:

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

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

São áreas de contenção relativa as ZTH da **Graça** e a **Zona Envolvente da Almirante Reis**.

Sublinhe-se, no entanto que, independentemente do tipo de zona de contenção, e sem prejuízo de se verificarem os requisitos para uma instalação excepcional de Alojamento Local, não é admissível a autorização para a instalação de novos estabelecimentos de AL 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.

2. Autorização excepcional de instalação de Alojamento Local

Com referência às situações de admissibilidade excecional de inscrição de estabelecimento de AL em zonas de contenção, **é de relevar que a autorização é conferida pelo prazo de 5 (cinco) anos** ou, tratando-se de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios devolutos há mais de três anos, **por prazo máximo de 10 (dez) anos**, a definir pela CML, em função do valor do investimento a realizar.

Os prazos referidos começam a contar da data da atribuição do número de registo ao respetivo estabelecimento.

3. Outras Disposições a apontar:

- No caso de registo de AL que corresponda a fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano é imperativa a junção ao pedido de registo documento que comprove a notificação do condomínio, na pessoa do administrador;
- Implementação de mecanismo do pedido de informação prévia, que promove maior celeridade quanto à hipótese da emissão de novos estabelecimentos

de AL em áreas de contenção, dispondo a CML de um prazo de 30 (trinta) dias para se pronunciar. A resposta afirmativa da CML é vinculativa e válida por um período de 2 (dois) anos, e prorrogável se devidamente fundamentado;

- A exploração de estabelecimento de AL localizado em áreas de contenção pode ser suspensa, mediante autorização da CML, desde que o imóvel seja objeto de contrato urbano para fins habitacionais enquanto durar a referida suspensão e pelo prazo de duração do referido contrato de arrendamento, até ao máximo de cinco anos;
- O RMAL procedeu à criação de uma Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local com o fim de acompanhar a evolução da actividade do AL na cidade de Lisboa, nomeadamente quanto à execução do Regulamento;
- Na sequência da apresentação de reclamações com fundamento em atos de perturbação que afetem o direito ao descanso por ruído, confere-se, ao Presidente da CML, o poder, mediante audiência prévia, determinar a obrigatoriedade de instalação de equipamento de medição do ruído;
- A previsão da criação, pela Câmara Municipal de Lisboa, de uma estrutura própria de fiscalização do cumprimento do RJEEAL.

Para mais informações, contactar:

- João Frias Costa (Sócio Coordenador das áreas de Contencioso e Turismo)
- Tiago Leal (Associado das áreas de Contencioso e Turismo)

GPA Advogados

Edifício Amoreiras Square
Rua Carlos Alberto da Mota Pinto, 17, 3B
1070-313 Lisboa
Tel.: 213 121 550