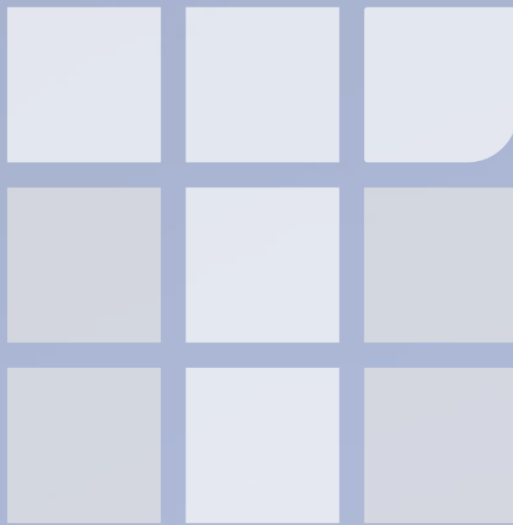


O NOVO REGULAMENTO MUNICIPAL DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA



No passado dia 8 de novembro de 2019 entrou em vigor o Regulamento Municipal do Alojamento Local (RMAL), aprovado pela Assembleia Municipal de Lisboa.

Ana Sofia Catarino, Sócia
ana.sofia@tfra.pt

Bruno Plácido, Advogado Estagiário
bruno.placido@tfra.pt

No passado dia 8 de novembro de 2019 entrou em vigor o [Regulamento Municipal do Alojamento Local](#) (RMAL), aprovado pela Assembleia Municipal de Lisboa (AML).

Este diploma prevê a criação de duas **novas zonas de contenção** do Alojamento Local porque o número de unidades turísticas existentes ultrapassa os 20%. Contudo, também foram aprovadas exceções dentro destas zonas, podendo ser abertos novos alojamentos caso estes tenham, em simultâneo, rendas acessíveis.

1. Áreas de contenção

De acordo com o regulamento, as áreas de contenção absoluta correspondem às zonas turísticas homogéneas ou subdivisões que apresentem um número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente **superior a 20%**. Aqui estão incluídas as seguintes zonas:

- Bairro Alto, Madragoa;
- Castelo, Alfama, Mouraria;
- Colina de Santana;
- Baixa, Avenida da Liberdade, Avenida da República, Avenida Almirante Reis.

As áreas de contenção relativa, respeita às zonas turísticas homogéneas 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%**. Aqui estão incluídas as seguintes zonas:

- Graça;
- Zona Envolvente Almirante Reis – Bairro das Colónias.

2. Exceções

No RMAL prevê-se a possibilidade da CML autorizar, a título excecional, a abertura de novos alojamentos nas zonas de contenção, desde que, **nas zonas de contenção relativa**, se verifique umas das seguintes situações:

- Edifício devoluto por mais de 3 anos;
- Edifício reabilitado nos últimos 2 anos com melhoria de 2 níveis de conservação;
- Mudanças de uso nos últimos 2 anos de logística, indústria ou serviços para habitação;

Validade: a autorização de novos estabelecimentos de alojamento local nesta área 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 CML. Este prazo começa a contar da data da atribuição do número de registo ao respetivo estabelecimento.

Fora da exceção: não são suscetíveis de autorização novos 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.

Nas **zonas de contenção absoluta**, o regulamento também prevê que possam ser autorizados novos estabelecimento de alojamento local, desde que, se verifique umas das seguintes situações:

- Quando digam respeito a operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios devolutos há mais de 3 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 (**novo requisito**);
- Quando integrem oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis atribuídas no âmbito do Regulamento Municipal do Direito à Habitação (**novo requisito**);

Validade: não são suscetíveis de autorização novos 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.

Fora da exceção: não são suscetíveis de autorização novos 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.

3. Outros aspetos do RMAL

Além da alteração na definição das áreas de contenção para instalação de novos estabelecimentos de alojamento local, bem como das situações excecionais, o RMAL estabeleceu outros pontos importantes, nas quais se destacam:

- A criação do mecanismo do pedido de informação prévia sobre a possibilidade de emissão de autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção, dispondo a Câmara Municipal de um prazo de 30 dias para se pronunciar. A resposta favorável da Câmara é vinculativa sendo válida por um período de 2 anos, prorrogável se devidamente fundamentado.
- A criação da Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local, que tem por missão acompanhar a evolução da atividade de alojamento local na cidade de Lisboa, na perspetiva do Município;
- O dever de criação, pela CML, de uma estrutura própria para efeitos de fiscalização do cumprimento do RJEEAL.

TFRA - TEIXEIRA DE FREITAS, RODRIGUES & ASSOCIADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS SP RL

Esta publicação é de distribuição reservada e não deve ser interpretada como qualquer forma de publicidade. A sua cópia ou circulação é expressamente proibida e o seu conteúdo não pode ser reproduzido. Toda a informação facultada nesta publicação e opiniões expressas são de caráter geral, não substituindo o aconselhamento jurídico para a resolução de casos jurídicos concretos. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre estes ou outros assuntos de caráter jurídico contacte Ana Sofia Catarino (ana.catarino@tfra.pt).

PORTUGAL

Lisboa

Av. da República 32 - 4.º Esq.
1050-193 Lisboa
T +351 217 815 660
F +351 217 815 679
lawfirm@tfra.pt

Funchal

Av. do Infante 8, Edifício Executivo
2.º Andar, Sala K
9000-060 Funchal – Madeira
T +351 291 202 400
F +351 291 237 188



/ Teixeira de Freitas, Rodrigues & Associados | TFRA

