

B O L E T I M

MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



3.º SUPLEMENTO AO BOLETIM MUNICIPAL N.º 1659

SUMÁRIO

RESOLUÇÕES DOS ÓRGÃOS DO MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Deliberações (2.ª Reunião / 2.ª Sessão Extraordinária - Realizada em 2025/12/02 - 1.º Extrato Parcial):

- **Deliberação n.º 570/AML/2025 - Proposta n.º 604/CM/2025** - Aprovar a Proposta da Câmara Municipal de alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local, termos da proposta - Subscrita pelo Senhor Vereador Vasco Moreira Rato
pág. 2032 (22)

RESOLUÇÕES DOS ÓRGÃOS DO MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Deliberações

2.ª Reunião / 2.ª Sessão Extraordinária realizada em 2025/12/02 - 1.º Extrato Parcial

Deliberação n.º 570/AML/2025

Proposta n.º 604/CM/2025 - Aprovar a Proposta da Câmara Municipal de alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local, termos da proposta.

Subscrita pelo Senhor Vereador Vasco Moreira Rato

Aprovada por maioria, com a seguinte votação: **Favor:** - PSD / IL / CHEGA / CDS-PP - **Contra:** PS / PCP / BE / PEV / LIVRE / PAN.

PROPOSTA N.º 604/2025

Assunto: Aprovar a proposta alternativa à Proposta n.º 605/2025, de alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local e aprovar o seu envio à Assembleia Municipal para aprovação, nos termos da proposta

Pelouros: Urbanismo

Serviço: Direção Municipal de Urbanismo

Considerando que:

- A.** A Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que aprovou a segunda alteração ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (RJEEAL), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, conferiu aos órgãos municipais o poder de regularem a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local, admitindo a aprovação de áreas de contenção para a instalação de novos estabelecimentos, com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares.
- B.** No uso dos poderes de regulação conferidos por esta lei, a Assembleia Municipal de Lisboa aprovou o Regulamento Municipal do Alojamento Local (RMAL), publicado através do Aviso n.º 17 706-C/2019, de 6 de novembro, no «Diário da República», 2.ª série, de 7 de novembro de 2019.

- C. Decorridos três anos da publicação do RMAL, tornou-se necessário avaliar os impactos da sua aplicação e proceder à sua revisão, a fim de adequar este regime à evolução entretanto verificada na cidade de Lisboa.
- D. Para o efeito, através da Deliberação n.º 123/AML/2022, publicada no *Boletim Municipal* n.º 1399, de 14 de abril de 2022, foi determinado dar início ao procedimento de alteração ao RMAL, tendo sido igualmente determinada a suspensão imediata da autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local, por um prazo de seis meses, nas zonas turísticas homogéneas (ZTH) e nas freguesias com um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de alojamentos familiares clássicos igual ou superior a 2,5%, sem prejuízo das zonas de contenção em vigor.
- E. Por Deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa n.º 481/AML/2022, publicada no *Boletim Municipal* n.º 1495, de 13 de outubro de 2022, Suplemento n.º 1, a referida suspensão foi prorrogada por novo prazo de seis meses.
- F. Foi elaborado o “Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local” (publicado a 1 de março de 2023), integrando a participação das juntas de freguesia, das entidades e associações representativas dos diversos interesses relevantes neste domínio, bem como o parecer da Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local.
- G. Com base nas conclusões do “Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local”, foi elaborada uma proposta de alteração ao RMAL, apresentada e discutida na Reunião de Câmara de 19 de abril de 2023.
- H. Nessa Reunião de Câmara, foi aprovada a Proposta n.º 178.º-A/2023, subscrita pelos Senhores Vereadores do Partido Socialista, Bloco de Esquerda, Livre e Cidadãos Por Lisboa, nos termos da qual se determinou que a votação da proposta de alteração ao RMAL só poderia ocorrer após a aprovação da Carta Municipal da Habitação.
- I. O Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, veio, entretanto, introduzir alterações significativas ao regime jurídico do Alojamento Local, revogando parte das medidas de restrição anteriormente aprovadas e conferindo aos municípios poderes regulamentares mais amplos.

- J.** Na sequência da publicação e entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, foi determinada, pela Deliberação n.º 609/AML/2024, de 5 de novembro de 2024, nova suspensão à autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local, pelo prazo de seis meses, enquanto o concelho de Lisboa, no seu todo, apresentasse um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de alojamentos familiares clássicos igual ou superior a 5%, e até à entrada em vigor da alteração ao RMAL. Esta suspensão foi depois renovada, por novo período de seis meses, pela Deliberação n.º 249/AML/2025, de 6 de maio de 2025.
- K.** Com a presente alteração ao RMAL, pretende-se proceder ao aperfeiçoamento da regulação do alojamento local no concelho de Lisboa, adotando medidas que se mostrem mais adequadas e eficazes na proteção da função habitacional, procurando garantir em todas as freguesias o desejável equilíbrio entre oferta turística e habitação.
- L.** Pretende-se igualmente adequar o RMAL às alterações entretanto introduzidas ao RJEEAL pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, e à Carta Municipal de Habitação recentemente aprovada, bem como o compromisso de fazer uso dos instrumentos que a lei confere aos municípios (incluindo a oposição à renovação dos registos), de modo a permitir que freguesias como Santa Maria Maior e Misericórdia, por exemplo, possam recuar progressivamente para o limiar dos rácios de contenção estabelecidos na presente proposta.
- M.** Nestes termos, apresenta-se em anexo a proposta de alteração ao RMAL, visando a adoção das seguintes medidas:
- a)** Adotar a freguesia como unidade geográfica de base para a regulação, monitorização e fiscalização do alojamento local, porquanto:
- i)** Conforme resulta da análise do “Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local”, verifica-se que as ZTH não assentam em unidades geográficas estáveis nem amplamente reconhecidas, podendo abranger territórios de várias freguesias. Além da maior dificuldade de conhecimento dos seus limites por parte dos agentes públicos e privados envolvidos, a falta de correspondência das ZTH com as unidades de informação estatística mais relevantes torna complexa a recolha e análise de informação estatística apropriada;

- ii) Pelo contrário, a freguesia constitui uma unidade territorial estável, tendo, aliás, sido esta a unidade territorial considerada para efeitos de suspensão da autorização de novos estabelecimentos de alojamento local, através da Deliberação n.º 123/AML/2022, publicada no *Boletim Municipal* n.º 1399, de 14 de abril de 2022, prorrogada através da Deliberação n.º 481/AML/2022, publicada no *Boletim Municipal* n.º 1495, de 13 de outubro de 2022, Suplemento n.º 1;
 - iii) A monitorização à escala da freguesia é complementada pela monitorização à escala do bairro enquanto subunidade de informação estatística do Instituto Nacional de Estatística, I.P.
- b) Proceder à adequação do rácio entre os estabelecimentos de alojamento local e os alojamentos familiares clássicos, subjacente à delimitação das áreas de contenção, tendo presente que:
- i) A necessidade de adequação dos rácios decorre da alteração da unidade geográfica de suporte à delimitação das áreas de contenção e, sobretudo, da necessidade de regular a expansão do alojamento local na envolvente das áreas de contenção atuais. Daí resulta a proposta de uma redução dos rácios entre os estabelecimentos de alojamento local e os alojamentos familiares clássicos de 20% para 10%, no caso das áreas de contenção absoluta, e de 10% para 5%, no caso das áreas de contenção relativa;
 - ii) Em concordância com o previsto na Carta Municipal de Habitação, estabelece-se uma área de contenção absoluta única, ao concelho, caso o concelho alcance um rácio igual ou superior a 10%.
- c) Admitir, em áreas de contenção relativa, a título de exceção, a possibilidade de oferta de alojamento local na modalidade de «quarto» em habitações de tipologia T2 ou superior que constituam a residência habitual do titular, assumindo-se a vocação da modalidade de «quarto» para a preservação da população residente e para promoção de uma forma de atividade turística mais integrada com a vida da comunidade local;
- d) Não admitir autorizações excecionais, em áreas de contenção, em imóveis que tenham sido adquiridos em hasta pública realizada pelo Município ou por freguesia do concelho de Lisboa, em momento posterior à entrada em vigor da presente alteração;

- e) Limitar usos complementares, nomeadamente estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e bebidas, em estabelecimentos de alojamento local;
 - f) Limitar a transmissibilidade do título de registo nas áreas de contenção, sem prejuízo das exceções legalmente previstas.
- N.** Nos termos previstos no n.º 1 do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), prevê-se que «quando a natureza da matéria o justifique, o órgão competente deve submeter o projeto de regulamento a consulta pública, para recolha de sugestões, procedendo, para o efeito, à sua publicação na 2.ª série do «Diário da República» ou na publicação oficial da entidade pública, e na *internet*, no sítio institucional da entidade em causa, com a visibilidade adequada à sua compreensão».
- O.** Apesar da relevância do processo de participação procedimental realizado no seguimento da Deliberação n.º 123/AML/2021, bem como no âmbito da elaboração do “Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local”, considerou-se que a matéria justificava um período de consulta pública que permitisse a todos os interessados analisarem as conclusões do referido Relatório e pronunciarem-se a respeito das opções e medidas preconizadas no projeto de alteração ao RMAL, dando assim o seu contributo para a melhoria da regulação do alojamento local em Lisboa.
- P.** Assim, por Deliberação n.º 758/CM/2024, de 4 de dezembro, foi aprovada a submissão do projeto de alteração ao RMAL a consulta pública, pelo período de 30 dias úteis, bem como a realização, nesse período, de três sessões públicas de apresentação e debate da proposta.
- Q.** A Deliberação n.º 758/CM/2024, de 4 de dezembro, incluiu as alterações introduzidas pelas Propostas n.º 758-A/2024 (apresenta pelos Vereadores do Partido Socialista), n.º 758-B/2024 (apresentada pelo Vereadora do Bloco de Esquerda), n.º 758-C/2024 (apresentada pelo Vereador do Livre) e n.º 758-D/2024 (apresentada pelos Vereadores do Partido Comunista Português).
- R.** O período de consulta pública decorreu entre 5 de março e 15 de abril de 2025, tendo as sessões públicas de apresentação e debate da proposta de alteração ao RMAL, sido realizadas nos dias 27 de março e 3 e 10 de abril de 2025, no CIUL - Centro de Informação Urbana de Lisboa.
- S.** Durante a consulta pública, foram rececionadas 71 participações escritas, tendo igualmente sido consideradas as intervenções do público presente nas três sessões públicas.

- T. Após a consulta pública, foi elaborado um relatório de ponderação das participações recebidas e incorporadas as consequentes alterações na proposta de alteração ao RMAL, ambos em anexo à presente proposta.

Proponho, nos termos do artigo 15.º-A do Regime Jurídico da Exploração de Estabelecimentos de Alojamento Local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual; e da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual:

- 1. Seja aprovada a proposta de alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local; e**
- 2. Seja remetida, para aprovação pela Assembleia Municipal da proposta aprovada nos termos do antecedente número um.**

Anexos:

- Relatório de ponderação das participações recebidas durante a consulta pública;
- Proposta de alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local.

Relatório de Ponderação da Consulta Pública

Proposta de Alteração ao Regulamento Municipal de Alojamento Local

Direção Municipal de Urbanismo
Câmara Municipal de Lisboa

Outubro de 2025

Índice

1. Enquadramento	
2. Período de Consulta Pública	
3. Metodologia.....	
4. Análise das Participações.....	
4.1 Análise das Participações – Caracterização.....	
4.2 Análise das Participações – Proveniência territorial das Participações	
4.3 Análise das Participações – Qualidade do Participante.....	
4.4. Análise das Participações – Contributos.....	
4.5 Análise das Participações – Contributos- por palavras chave.....	
5. Ponderação dos contributos	
6. Ponderação: síntese por temas.....	
6.1 Transmissibilidade do registo	
6.2 Limitação da atividade a 90 dias por ano	
6.3 Delimitação e critério de identificação das Áreas de Contenção	
6.4 Autorizações excecionais em Áreas de Contenção	
6.5 Rendimento familiar.....	
6.6 Uso adequado e usos complementares no Alojamento Local	
6.7 Alojamento Local e o mercado habitacional	

6.8 Fiscalização	
6.9 Monitorização.....	
6.10 Coexistência entre Alojamento Local e uso habitacional	
6. 11 Alojamento Local e Setor Hoteleiro.....	
6.12 Áreas de crescimento sustentável.....	
7. Conclusão	
Anexo 1-Participações	
Anexo 2 – Identificação de tópicos mencionados em cada participação	

1. Enquadramento

O presente documento constitui o Relatório de Ponderação das participações recebidas em sede de Consulta Pública elaborada sobre o projeto de alteração ao Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL).

A alteração ao Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL) foi promovida pela Câmara Municipal de Lisboa, através do Grupo de Trabalho de Urbanismo Comercial e Alojamento Local.

2. Período de Consulta Pública

Decorreu entre 5 de março e 15 de abril o período de Participação Pública com vista à alteração ao Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL).

Nos termos da Deliberação da Câmara Municipal de Lisboa n.º 758/CM/2024, de 4 de dezembro de 2024, tornou-se público o início do procedimento de alteração do Regulamento Municipal de Alojamento Local, para efeitos de recolha de contributos.

A divulgação foi feita na plataforma

<https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/regulamento-municipal-do-alojamento-local>

sendo ainda anunciados os meios de participação disponibilizados para a participação: correio eletrónico, via postal e formulário eletrónico.

No decorrer do período de consulta pública, foram realizadas três sessões públicas de apresentação do projeto de alteração, nos dias 27 de março, 3 e 10 de abril, no Centro de Informação Urbana de Lisboa (CIUL), com período de debate, em que se procurou responder durante a apresentação às questões colocadas pelos participantes.

Durante este período, o projeto de alteração, bem como as informações técnicas elaboradas pelos serviços municipais competentes, estiveram disponíveis para consulta no portal de Urbanismo da Câmara Municipal de Lisboa e no Campo Grande.

No decorrer do período de Consulta Pública, foram rececionadas 71 participações escritas, tendo igualmente sido considerados os contributos recebidos durante as sessões públicas realizadas.

O presente relatório faz a análise e caracterização das participações que chegaram, neste período, ao Grupo de Trabalho de Urbanismo Comercial e Alojamento Local.

3. Metodologia

Na elaboração do presente relatório foi aplicada uma metodologia similar à utilizada na elaboração do relatório de “Participação Pública: contributos para a revisão do RMAL” de 2022.

Os contributos recebidos foram analisados e tratados, constatando-se a referência a um conjunto de temáticas concretas que se repetem e interligam. Foi construída uma árvore de categorias e subcategorias, para classificar a(s) temática(s), abordada(s) em cada Participação:

- Sempre que necessário, os temas foram normalizados e agrupados em categorias com significado analítico comum. A frequência de menção por tema foi contabilizada para aferir a sua relevância relativa;
- A categoria constitui o âmbito da intervenção do participante, e as subcategorias 1 e 2 são definidoras da mensagem da participação, identificando, mais concretamente, o seu teor;
- Sempre que a designação atribuída à subcategoria 1 é suficientemente clara, a subcategoria 2 não é criada;
- Introduziu-se uma coluna designada “Unidades de registo” que contém citações na 1ª pessoa que são utilizadas para ilustrar o que os participantes referem;
- Como apoio da análise, foi ainda criada a subcategoria 3 que contém a(s) palavra(s) chave que rapidamente concretizam a mensagem do participante.

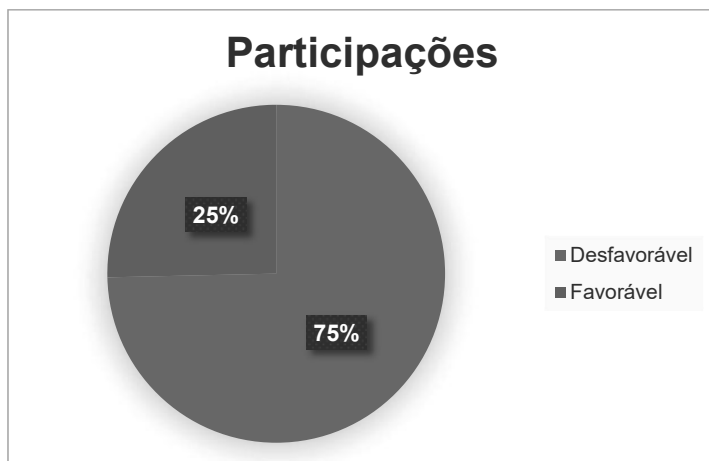
No contexto de definição das categorias e subcategorias 1 e 2 foram tidas em consideração as participações nas três sessões públicas que decorreram no CIUL. As participações nestas sessões públicas foram, na sua maioria, de teor semelhante aos contributos das participações recebidas.

4. Análise das Participações

4.1 Análise das Participações – Caracterização

Durante o “Período de participação”, foram recebidas 71 participações através dos meios disponibilizados para o efeito. Percentualmente, o teor das participações dividiu-se do seguinte modo:

• Participações Favoráveis à Proposta de Alteração	18	(25,4%);
• Participações Desfavoráveis à Proposta de Alteração	53	(74,6%);
• Total	71	(100%).

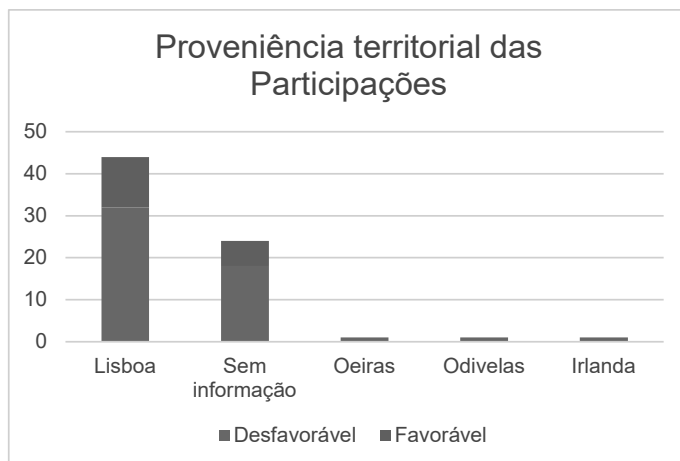


4.2 Análise das Participações – Proveniência territorial das Participações

As 71 participações são, na sua maioria, feitas por parte de intervenientes residentes ou sediados no concelho de Lisboa, mas há um número considerável de participações que não especificam a referência territorial. Além disso, há participações de outros municípios, como Odivelas e Oeiras, e também uma participação estrangeira, da Irlanda.

Realça-se a distribuição das participações, em função da geografia de residência:

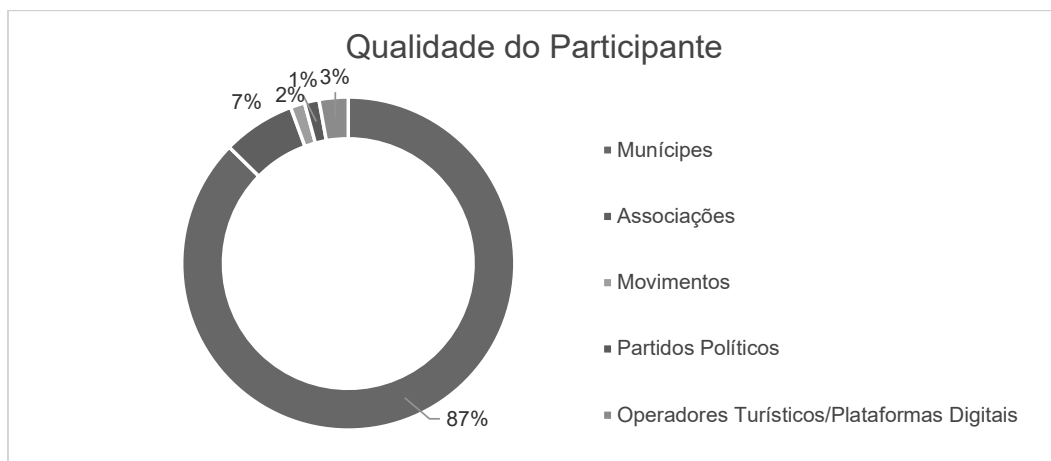
- 3 intervenientes residentes fora do concelho, na sua totalidade desfavoráveis (4,23%).
- 44 intervenientes de Lisboa, residentes nesta área geográfica (61,97%), dos quais:
 - 12 participações favoráveis (27,27%);
 - 32 participações desfavoráveis (72,73%).
- 24 intervenientes sem indicação de área geográfica (33,80%), dos quais:
 - 6 participações favoráveis (25,00%);
 - 18 participações desfavoráveis (75,00%).



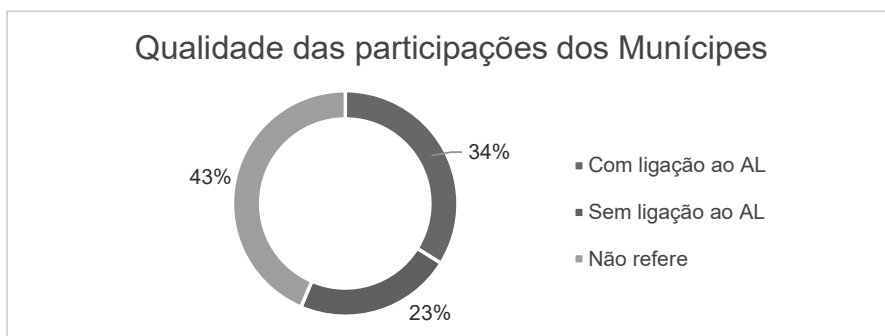
4.3 Análise das Participações – Qualidade do Participante

Realça-se a distribuição das participações, em função da qualidade do participante:

- Municípios: 62;
- Associações: 5;
- Movimentos: 1;
- Partidos Políticos: 1;
- Operadores Turísticos / Plataformas Digitais: 2.



Dos 62 Municípios, 21 enquadraram a sua participação como, direta ou indiretamente, ligada ao Alojamento Local, 14 sem ligação à atividade de Alojamento Local, 27 não fazem qualquer referência.



4.4. Análise das Participações – Contributos

Verifica-se que várias participações reproduzem literalmente o mesmo texto, ainda que enviadas por pessoas ou entidades diferentes. Foram recebidas outras participações que, apesar de repetirem partes do mesmo texto, adicionam outros comentários. Existem ainda repetições de contributos enviados pela mesma pessoa ou entidade.

A criação das categorias tem por base todos os contributos, enquadrando-se nas vantagens ou inconvenientes do AL, na necessidade de basear consistentemente as decisões e sustentar a regulamentação, na necessidade de rever a legislação e na necessidade de promover o equilíbrio entre alojamento local e habitação.

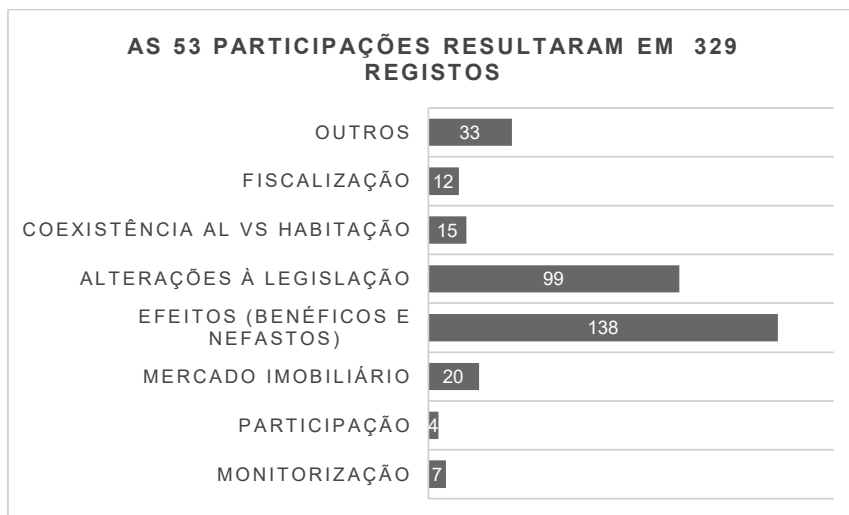
Existe ainda um pequeno número de considerações que não implicaram a criação de uma categoria específica e que ficaram agregados como “Outros”.

Alguns participantes manifestam disponibilidade para colaborar na revisão do Regulamento em parceria com a CML, tendo-se criado a categoria Participação.

Os contributos foram organizados numa árvore de categorias e subcategorias que agrega oito temas e 19 subcategorias de nível 1, apresentadas na figura seguinte.

Categorias	Efeitos	Subcategorias nível 1	Nefastos	Subcategorias nível 2	Descaracterização dos bairros
			Benéficos		Perda de habitação
					Outros
	Alterações à Legislação		RMAL		Rendimento familiar
			Política de habitação		Reabilitação do Edificado
			Outros		Competitividade
	Monitorização		Áreas de contenção		Impactes Económicos
			Transparência dos dados		Outros
	Mercado Imobiliário		Arrendamento		Artigos
			Especulação imobiliária		Licenças
	Coexistência AL vs Habitação		Tipologia		Áreas sustentáveis e de contenção
			Condomínio		Lei Arrendamento Urbano
	Fiscalização		Proteção		Outros
			Ilegalidade -Requisitos		
	Participação		Licenças inativas		Delimitação e Rácios
			Auscultar		N.º reais e Divulgação
					Menor oferta e aumento valores de Renda
	Outros		Gabinete de Fiscalização		Impactes Negativos
			Residências Universitárias		Autorização
			Outros		
			Provedor do AL		
					AHRESP
					Airbnb
					Alep
					ExpediaGroup
					Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL)

Como foi referido na metodologia, diversas participações abordaram mais do que um tema, tendo sido, nesses casos, desdobrada a Participação em mais do que um registo, que assim teve entrada nas diversas categorias. A distribuição das 53 participações resultou assim numa sistematização em 329 registos, com a seguinte distribuição temática:



4.5 Análise das Participações – Contributos- por palavras chave

Tendo por base a análise da subcategoria 3, mais desagregada, e que contém a(s) palavra(s) chave que rapidamente concretizam a mensagem do participante, foi elaborada a tabela de distribuição por tópicos apresentada na página seguinte, para os quais são indicadas as participações anonimizadas onde são mencionados.

Palavras Chave	N.º	Participações
Fonte de rendimento familiar	37	P.10, P.11, P.12, P.13, P.14, P.15, P.16, P.17, P.18, P.2, P.20, P.21, P.22, P.23, P.25, P.26, P.27, P.28, P.29, P.3, P.30, P.31, P.32, P.34, P.35, P.36, P.38, P.4, P.41, P.48, P.5, P.52, P.6, P.62, P.64, P.65, P.8
Economia	35	P.10, P.11, P.12, P.13, P.14, P.15, P.16, P.17, P.18, P.20, P.22, P.23, P.26, P.27, P.28, P.29, P.3, P.30, P.31, P.32, P.35, P.36, P.38, P.48, P.5, P.52, P.54, P.59, P.6, P.60, P.62, P.65, P.71, P.8, P.9
Desenvolvimento turístico	21	P.10, P.11, P.12, P.13, P.20, P.22, P.23, P.26, P.28, P.31, P.32, P.38, P.41, P.48, P.52, P.54, P.62, P.65, P.7, P.8, P.9
Restringir AL não resolve problemas habitacionais	21	P.1, P.10, P.11, P.12, P.13, P.15, P.16, P.17, P.18, P.20, P.28, P.3, P.31, P.32, P.38, P.40, P.41, P.59, P.60, P.62, P.65
Emprego	20	P.22, P.23, P.26, P.28, P.3, P.31, P.32, P.34, P.35, P.36, P.38, P.40, P.41, P.48, P.5, P.52, P.62, P.65, P.8, P.9
Reabilitação urbana	20	P.10, P.11, P.12, P.13, P.26, P.29, P.3, P.30, P.31, P.32, P.35, P.36, P.5, P.58, P.59, P.60, P.62, P.65, P.71, P.9
Coexistência al vs habitação	12	P.33, P.37, P.42, P.43, P.47, P.49, P.51, P.55, P.56, P.57, P.61, P.63
Pressão sobre a habitação	11	P.37, P.42, P.43, P.47, P.49, P.51, P.55, P.56, P.57, P.61
Empreendimento Hoteleiros	9	P.20, P.26, P.27, P.28, P.38, P.48, P.62, P.64, P.65
Exploração ocasional vs profissional	9	P.14, P.19, P.22, P.23, P.27, P.39, P.4, P.63, P.64
Reduzir AL	8	P.37, P.42, P.43, P.47, P.49, P.51, P.55, P.56
Fiscalização	7	P.25, P.37, P.38, P.41, P.55, P.56, P.57

5. Ponderação dos contributos

As participações, após anonimização, foram classificadas por tema e feita uma análise integral ao seu conteúdo. Os textos das participações são reproduzidos na íntegra (Anexo 1) bem como a sua ponderação individual. Pretendeu-se desta forma dar a conhecer de forma rigorosa a opinião expressa pelas pessoas que participaram na Consulta Pública (ver Anexo 2).

6. Ponderação: síntese por temas

Reconhecendo que há temas comuns a múltiplas participações, foi feita uma ponderação síntese dos temas recorrentes e com maior relevância para a proposta de Alteração ao RMAL ou para a sua possível adaptação. É apresentada resposta justificativa específica para cada um, correspondente aos fatores comuns às participações, que, resumidamente, são:

- 1) Transmissibilidade do registo**
- 2) Limitação da atividade a 90 dias por ano**
- 3) Delimitação e critério de identificação das Áreas de Contenção**
- 4) Autorizações excecionais em Áreas de Contenção**
- 5) Rendimento familiar**
- 6) Uso adequado e usos complementares no Alojamento Local**
- 7) Alojamento Local e o mercado habitacional**
- 8) Fiscalização**
- 9) Monitorização**
- 10) Coexistência entre Alojamento Local e uso habitacional**
- 11) Alojamento Local e Setor Hoteleiro**
- 12) Áreas de crescimento sustentável**

Cada um destes temas é objeto de uma análise e ponderação específicas nos pontos seguintes.

6.1 Transmissibilidade do registo

Durante a fase de participação pública, registaram-se posições favoráveis e desfavoráveis à limitação da transmissibilidade.

Alguns participantes sugerem que sejam contempladas exceções para além das previstas no RJEEAL.

Foi ainda suscitada a questão de existir uma ausência de consequência legal, uma vez que quer a presente proposta de Alteração ao RMAL quer o RJEEAL, na atual redação, é omissa quanto ao efeito legal em caso de violação da regra da intransmissibilidade.

Foi também apontado, embora de forma minoritária, que a imposição de tal regra poderia ultrapassar os limites da competência municipal.

Ponderação:

Nos termos do artigo 15.º-B, n.º 1, alínea e) do *Decreto-Lei n.º 128/2014*, com a redação introduzida pelo *Decreto-Lei n.º 76/2024*, os municípios encontram-se legalmente habilitados a “*Estabelecer limitações proporcionais à transmissibilidade dos novos números de registo do estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de ‘moradia’ e ‘apartamento’, sem que possam afetar os casos de: i) Sucessão; ii) Transmissão gratuita da unidade de alojamento local para cônjuge ou unido de facto, descendentes ou ascendentes; iii) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou dissolução de união de facto.*”.

A Câmara Municipal de Lisboa, no âmbito do processo de alteração ao Regulamento Municipal de Alojamento Local, pretende, ao abrigo desta norma, estabelecer a regra da intransmissibilidade dos registos nas zonas de contenção.

A proposta da CML encontra-se juridicamente habilitada, nos termos da norma legal supracitada, respeitando os princípios da Proporcionalidade (uma vez que a intransmissibilidade se aplica apenas nas zonas de contenção, previamente definidas com base em critérios objetivos), da Legalidade (porquanto se baseia em norma habilitante), da Tutela da confiança (na medida em que exclui do seu âmbito situações familiares protegidas, como a sucessão e as transmissões gratuitas entre familiares diretos).

Adicionalmente, a proposta encontra-se em consonância com os objetivos das políticas de habitação, versados na Carta Municipal de Habitação, nomeadamente o reequilíbrio entre função residencial e a atividade de Alojamento local em zonas de elevada pressão.

A manutenção da intransmissibilidade dos registos de alojamento local nas zonas de contenção afigura-se como uma medida juridicamente válida, adequada e justificada.

A medida é proporcional e equilibrada, respeita as exceções previstas na lei e deve ser acompanhada de uma redação regulamentar clara quanto às consequências da sua violação.

Para assegurar a aplicação efetiva da medida, deve ser ponderado incluir na proposta de alteração uma cláusula que estabeleça a consequência jurídica para a transmissão (ex.: caducidade, cancelamento, etc....);

Deve igualmente ser ponderada a redação da norma com referência expressa à habilitação legal conferida pelo artigo 15.º-B, n.º 1, alínea e), que clarifique o âmbito de aplicação para que não existam dúvidas sobre a legalidade da mesma.

6.2 Limitação da atividade a 90 dias por ano

Durante a fase de participação pública, vários participantes manifestaram-se contrários à introdução de uma limitação da atividade de Alojamento Local a 90 dias por ano, tal como prevista na proposta de alteração ao Regulamento Municipal de Alojamento Local.

Os contributos apontam que esta limitação constitui uma medida excessivamente restritiva e desproporcional. Foram ainda levantadas preocupações quanto à eficácia da fiscalização da medida e quanto ao risco de incentivar práticas informais.

Destaca-se também que vários participantes identificaram uma contradição entre esta medida e o regime das autorizações excecionais previsto no RMAL, nomeadamente o facto de essas autorizações terem, nos termos da proposta, um prazo de validade de cinco anos, o que pressupõe uma utilização regular e sustentada da atividade. Ao limitar automaticamente essa atividade a 90 dias por ano, a proposta esvaziaria o sentido prático das autorizações excecionais, tornando-as inócuas e contrariando o seu próprio fundamento, que é permitir exceionalmente, de forma justificada, a realização da atividade de AL em áreas de contenção.

Adicionalmente, foi assinalado que a limitação dos 90 dias não tem previsão expressa no Regime Jurídico dos Estabelecimentos de Alojamento Local, nem resulta de habilitação normativa direta conferida aos municípios pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, na redação do Decreto-Lei n.º 76/2024. Tal circunstância levanta dúvidas quanto à legalidade e competência regulamentar para a imposição genérica desta medida.

Ponderação:

A limitação da atividade de Alojamento Local a 90 dias por ano, não estando prevista na legislação nacional, carece de fundamentação legal clara, e revela-se incongruente com outros mecanismos regulatórios previstos no próprio RMAL, nomeadamente com o regime das autorizações excecionais, cuja concessão tem um horizonte temporal de cinco anos.

Esta incongruência normativa compromete a coerência interna do regulamento e enfraquece a legitimidade da medida, além de apresentar um risco de desproporcionalidade material, ao aplicar uma restrição absoluta e uniforme sem ponderação das realidades territoriais, sociais ou económicas.

Acresce que o cumprimento efetivo desta medida afigura-se de difícil verificação e fiscalização, sendo aliás conhecida a dificuldade da sua correta monitorização e controlo mesmo noutras cidades e países, como é o caso de Paris ou Amesterdão.

Esta medida poderia ser adotada, caso fosse contemplada uma autorização excecional de carácter sazonal, o que não se verifica.

Face ao exposto, deve ser ponderada a retirada da proposta de limitação da atividade de Alojamento Local a 90 dias por ano da alteração ao RMAL.

6.3 Delimitação e critério de identificação das Áreas de Contenção

Durante a fase de participação pública, foram apresentados diversos contributos relativamente à proposta de delimitação e critério de identificação das áreas de contenção.

Entre os argumentos contrários, destacam-se preocupações com a fundamentação técnica e alegada rigidez e desproporcionalidade da medida.

Foram apresentadas críticas quanto ao alcance territorial excessivo das áreas de contenção, especialmente em zonas onde, segundo os participantes, não se verificaria um impacto significativo do AL na função habitacional.

A contenção ao concelho é a medida mais contestada, sendo considerada como uma abordagem excessivamente abrangente e penalizadora, que não diferencia entre zonas com efetiva pressão habitacional e outras onde a presença de AL é residual. A área de contenção ao concelho é vista como uma forma indireta de estabelecer uma moratória municipal absoluta, o que pode ultrapassar os limites de proporcionalidade e razoabilidade exigidos. Alguns participantes questionam a legalidade desta medida, alegando que o regime jurídico prevê contenções localizadas e fundamentadas, mas não autoriza expressamente a contenção total do território municipal sem uma diferenciação territorial justificada. Questionou-se ainda a falta de critérios diferenciados dentro das zonas abrangidas.

Foram também levantadas dúvidas quanto à legalidade da fixação de rácios percentuais, por não estarem, no entender de alguns participantes, diretamente previstos no RJEEAL o que, alegadamente, limitaria a margem de atuação regulamentar do município.

Ponderação:

A proposta tem base legal clara e expressa no artigo 15.º-B, n.º 1, alínea b) do Decreto-Lei n.º 128/2014, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, que determina que:

“Os municípios podem [...] estabelecer limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local no território, designadamente na respetiva proporção face ao número de fogos disponíveis para habitação.”

A introdução de rácios e de zonas de contenção visa precisamente materializar essa faculdade legal, permitindo uma gestão urbanística equilibrada da presença do AL no tecido urbano. Trata-se de uma medida proporcional, que permite limitar a densificação excessiva da atividade em zonas já saturadas, assegurando a preservação da função habitacional, a diversificação do uso do solo e a qualidade de vida dos residentes.

A proposta mantém a abordagem regulamentar já existente, procedendo à atualização da delimitação das zonas de contenção com base em dados mais recentes.

A manutenção e atualização das áreas de contenção específicas revela-se juridicamente válida e urbanisticamente adequada, por estar prevista na legislação e por corresponder a uma prática já consagrada no regulamento em vigor. Permite uma gestão territorial rigorosa e localizada, focada nas zonas de maior saturação de AL, e assente em dados fidedignos como os Censos 2021.

Os rácios propostos foram definidos com base em critérios técnicos e dados estatísticos objetivos, nomeadamente:

- os Dados dos Censos 2021, produzidos pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), enquanto fonte estatística pública e fidedigna sobre a estrutura e uso do parque habitacional;
- Os registos de AL existentes no Registo Nacional de Alojamento Local;
- E os mapas de ponderação das unidades por freguesia e bairros, constantes do Anexo da proposta.

A utilização dos Censos como fonte principal permite garantir transparência, comparabilidade e rigor metodológico na definição dos rácios, assegurando a sua proporcionalidade e adequação à realidade demográfica e urbana do concelho.

Para garantir a sua proporcionalidade e transparência, a medida será acompanhada de um mecanismo de monitorização periódica, com base em indicadores objetivos e dados estatísticos atualizados, que permitirá avaliar a sua adequação e ajustá-la sempre que necessário à realidade habitacional da cidade.

Adicionalmente, deverá ainda proceder-se a uma verificação dos registos existentes de AL, com o objetivo de eliminar situações inativas ou irregularmente mantidas, contribuindo assim para restabelecer o equilíbrio efetivo entre a oferta habitacional e a atividade de alojamento local. Esta atuação simultânea sobre os novos registos e sobre os registos já existentes reforça a proporcionalidade da contenção proposta, garantindo que a intervenção municipal é equilibrada, legítima e tecnicamente fundamentada.

A introdução da delimitação ao “Bairro” constitui uma opção regulamentar que visa assegurar uma gestão fina e flexível do fenómeno do Alojamento Local, evitando a sua concentração excessiva em determinadas zonas e promovendo a sustentabilidade da função residencial.

Esta abordagem permite à Câmara Municipal de Lisboa adequar as medidas à realidade concreta de cada zona, reconhecendo que a intensidade e os efeitos do AL variam significativamente entre bairros com diferentes características urbanas, sociais e habitacionais.

A proposta de alteração, prevê ainda a criação de uma área de contenção ao “concelho” correspondente à totalidade do território do município de Lisboa. Esta nova categoria não existe no regulamento atualmente em vigor e representa, portanto, uma novidade substantiva no regime jurídico municipal do Alojamento Local, com o objetivo de reforçar os mecanismos de planeamento e controlo da expansão da atividade em todo o território, inclusive fora das zonas críticas já identificadas.

A criação de uma área de contenção ao “concelho” encontra fundamento nos objetivos definidos na Carta Municipal de Habitação, que assume como prioridade o reforço do direito à habitação e a valorização da função habitacional do edificado, em especial num contexto de pressão crescente sobre o mercado residencial.

No entanto, reconhecendo os contributos das participações recebidas, deverá ser ponderada a necessidade de clarificar e ajustar o alcance desta medida geral, distinguindo as zonas de contenção específicas e prever exceções justificadas, por forma a garantir que não se comprometa o princípio da proporcionalidade. Deverá ainda ser reforçada a natureza preventiva e transicional desta, nomeadamente tomando em consideração a previsível redução, a muito curto prazo, do número de registos, decorrente da verificação da apresentação do seguro obrigatório.

6.4 Autorizações excecionais em Áreas de Contenção

Durante a fase de participação pública, as autorizações em áreas de contenção, tanto absolutas como relativas, foram objeto de múltiplos contributos, que expressaram preocupações quanto à sua delimitação, critérios de aplicação e exceções previstas.

Entre as críticas mais frequentes, destacam-se a falta de clareza na fundamentação técnica para diferenciar áreas de contenção absoluta (onde se proíbem novos registos) das relativas (com exceções previstas) e a rigidez das exceções previstas.

Diversas participações alertaram que a ausência de qualquer regime de exceção nas áreas de contenção absoluta poderá configurar uma violação do princípio da legalidade e da proporcionalidade. Foi referido que, mesmo em zonas com elevada pressão habitacional, a imposição de uma proibição absoluta e inflexível de novos registos de Alojamento Local compromete a equidade da medida e a sua adequação jurídica. Assim, segundo os contributos, não prever qualquer possibilidade de exceção — mesmo em casos evidentes de reabilitação integral ou situações socialmente relevantes — poderá exceder os limites da legalidade regulamentar, tornando a norma suscetível de impugnação por excesso de regulamentação ou por desvio de finalidade.

Destaca-se ainda, ao nível dos contributos, a sugestão de introdução de exceções específicas, nomeadamente para as modalidades de “moradia” e “quarto”.

Ponderação:

A delimitação das áreas de contenção e respetivas exceções, encontra respaldo no artigo 15.º-A e 15.º-B do Decreto-Lei n.º 128/2014, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 71/2020, que atribui aos municípios a faculdade de restringir a emissão de novos registos de AL em zonas do seu território, com base em critérios como a pressão urbanística, densidade de AL ou desequilíbrio da função habitacional.

A proposta de alteração adota uma abordagem diferenciada:

- As zonas de contenção absoluta correspondem a áreas onde se considera estar atingido um limite crítico de saturação de AL, em que *“não são admissíveis novos registos de estabelecimentos de alojamento local”*.
- As zonas de contenção relativa aplicam-se a contextos onde a pressão é muito significativa, mas ainda passível de admitir situações excecionais de instalação de novos estabelecimentos de alojamento local.

Contudo, atendendo aos contributos, reconhece-se que deve ser ponderada a introdução de exceções adicionais, em zonas de contenção absoluta, nomeadamente *“quando digam respeito a operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios totalmente devolutos há mais de três anos, e 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 ou integre oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis atribuída no âmbito do Regulamento Municipal do Direito à Habitação”*. Recuperar-se-ia, assim, a única exceção admitida ao abrigo do RMAL na sua redação atual.

Poderá igualmente ser ponderada a possibilidade de, nas áreas de contenção ao “concelho”, admitir a exceção para a modalidade de “quartos” na residência habitual do titular, em zonas onde não se verifique pressão habitacional relevante ou concentração significativa de registos de AL. Esta possibilidade respeita o princípio da proporcionalidade, permitindo uma aplicação territorialmente ajustada da contenção geral, evitando restrições desnecessárias em zonas com baixo impacto. A atividade de arrendamento de quartos, por não alterar a função habitacional do imóvel e constituir frequentemente uma fonte complementar de rendimento para agregados familiares, deve ser tratada de forma diferenciada, indo de encontro às participações recebidas.

Quanto ao contributo de incluir a modalidade de “moradia” na exceção, considera-se que tal não deve ser objeto de ponderação. Este tipo de edificado, pela sua natureza, estrutura e localização, tem uma vocação habitacional plena, representando uma parte essencial da oferta de habitação familiar permanente. A sua exclusão do regime de contenção fragilizaria o objetivo de salvaguardar o acesso à habitação, especialmente em zonas de elevada pressão urbana. A permissividade nesta modalidade contrariaria, portanto, os objetivos do regulamento e da própria Carta Municipal de Habitação e comprometeria a eficácia da medida regulatória.

6.5 Rendimento familiar

Durante a fase de participação pública, vários participantes expressaram preocupações quanto ao impacto da proposta sobre o rendimento familiar, referindo casos em que a atividade constitui uma fonte relevante ou complementar de rendimento do agregado. As situações mais frequentemente referidas traduzem o receio de que as restrições previstas na proposta venham a impedir a continuidade ou renovação da atividade num futuro próximo.

As participações, na sua maioria, assumem o carácter de testemunho individual ou comentário social, relatando situações concretas, mas sem apresentar propostas normativas de alteração ao projeto de regulamento. Ainda assim, apontam para a importância de considerar os efeitos sociais da regulação e de assegurar que a política municipal não afeta o rendimento familiar.

Ponderação:

Os contributos recebidos nesta matéria, ainda que relevantes do ponto de vista social, são essencialmente descritivos, e por isso interpretados como comentários mais do que propostas de alteração regulamentar.

Reconhece-se a importância da dimensão social associada à atividade de Alojamento Local, especialmente no que respeita ao complemento de rendimento de algumas famílias.

Neste sentido, a proposta de alteração ao RMAL não prejudica a atividade existente, uma vez que os registos válidos atualmente atribuídos não são afetados pelas novas regras, pelo que a manutenção do rendimento associado a explorações em vigor está assegurada.

Por outro lado, a modalidade de alojamento local em “quartos” na residência habitual do titular é expressamente excecionada nas zonas de contenção relativa, permitindo a sua continuação mesmo em áreas sujeitas a limites. Para esta modalidade, o regulamento prevê ainda um regime de autorização excecional renovável anualmente para além do prazo geral de cinco anos, reconhecendo o seu caráter de baixo impacto urbano e elevado valor social.

6.6 Uso adequado e usos complementares no Alojamento Local

Diversos contributos manifestaram preocupações relativamente ao artigo 10.º da proposta de regulamento, que define os requisitos da autorização de utilização para efeitos de exercício da atividade de Alojamento Local (AL). As críticas centraram-se em dois planos distintos.

Algumas participações contestam o facto de a proposta restringir o exercício de AL ao uso habitacional, considerando que, à luz do artigo 6.º-B, n.º 1, do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, os municípios têm margem para definir usos válidos distintos do habitacional, designadamente serviços. Estas participações sugerem que a proposta poderia admitir o AL em imóveis com uso de serviços.

Outras participações criticam a proibição genérica e absoluta de usos complementares, nomeadamente estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e bebidas. Afirmam que a proposta ignora o artigo 15.º do RJEEAL, que permite, a instalação de usos complementares em estabelecimentos de hospedagem. Alegam a ilegalidade desta proibição absoluta.

Apontam ainda críticas ao facto de a proposta não fazer distinção entre modalidades de AL, aplicando-se a moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem.

É ainda referido que a proposta não prevê norma transitória, o que pode gerar efeitos retroativos e afetar negativamente estabelecimentos em funcionamento.

Durante as três sessões públicas que decorreram no CIUL, uma das questões mais abordadas foi a possibilidade de as residências de estudantes poderem exercer, de forma complementar e sazonal, a atividade de Alojamento Local, nomeadamente durante os períodos de pausa letiva. Os participantes propuseram que essa possibilidade fosse expressamente contemplada no regulamento municipal, como forma de rentabilizar infraestruturas já existentes e contribuir para o aumento da oferta de residências estudantis, colmatando uma necessidade premente.

Ponderação

O artigo 6º B do RJEEAL; estabelece que *“são utilizações válidas as que venham a ser assim definidas em regulamento municipal”*, estabelecendo ainda que as disposições regulamentares e autorizações devem considerar que a *“modalidade «quartos», apenas se admite o uso habitacional”*, que no caso das modalidades de «moradia» e de «apartamento» *“a admissibilidade de uso não habitacional depende do cumprimento dos requisitos estabelecidos no presente decreto-lei”* e que 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 em conformidade com o disposto no artigo 15.º”*

A presente proposta, ao abrigo do artigo 6.º-B, n.º 1, do RJEEAL, de acordo com o estabelecido no Plano Diretor Municipal (PDM), definiu que autorização de utilização ou título de utilização válido a que se refere o n.º 1 do artigo 6.º do RJEEAL é, para efeitos do presente Regulamento, a autorização de utilização ou título válido para habitação, não se admitindo outros usos, , tal como já se encontrava previsto no regulamento atualmente em vigor.

Pelo exposto, a opção adotada vai de encontro ao previsto no RJEEAL.

Relativamente às participações que sugerem que se admita o exercício de alojamento local em usos distintos do habitacional, designadamente em frações afetas a serviços ou comércio, considera-se que tal possibilidade poderia comprometer os objetivos de equilíbrio urbano, tendo em conta a própria natureza da atividade de alojamento local e a dificuldade de garantir a sua reversão futura para uso habitacional. Acresce que esta solução agravaria a pressão turística sobre o edificado e potenciaría a conversão de imóveis atualmente afetos à habitação para outro uso, o que contrariaria os objetivos de política habitacional do município.

Nos termos do n.º 3 do artigo 10º da proposta de alteração *“Em estabelecimentos de alojamento local não são admitidos usos complementares, nomeadamente estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e bebidas”*.

No entanto, o artigo 15.º do RJEEAL permite, exclusivamente para a modalidade de estabelecimentos de hospedagem, a instalação de atividades como comércio ou restauração, desde que haja título de utilização compatível.

Deste modo, deverá ser ponderada a clarificação da norma, explicitando a que modalidade se aplica, de acordo com o estipulado no artigo 15º do RJEEAL, assegurando a conformidade com o quadro legal nacional.

Quanto à crítica que refere que a proposta de alteração estabelece aplicação retroativa da proibição de usos complementares, considera-se que a mesma não se verifica, uma vez que a proposta salvaguarda os estabelecimentos de alojamento local já registados, desde que tais serviços complementares cumpram os requisitos previstos na legislação e regulamentação então vigentes. Assim, por se aplicar apenas a novos registos, considera-se não se justifica a criação de uma norma transitória específica, contrariamente ao que é sugerido em algumas participações.

Relativamente às questões suscitadas sobre residências de estudantes, considera-se o que está verdadeiramente em causa nas participações apresentadas é a possibilidade de as residências de estudantes, cuja função principal é o alojamento universitário, poderem exercer a atividade de Alojamento Local de forma complementar e sazonal, nomeadamente durante os períodos de pausa letiva. Trata-se, portanto, não de uma atividade complementar ao Alojamento Local, mas sim do Alojamento local como atividade complementar à residência de estudantes, o que implica uma inversão do enquadramento habitual previsto no regime jurídico do Alojamento Local (RJEEAL).

Neste sentido, considera-se que esta possibilidade deveria estar expressamente prevista e regulada no quadro legal aplicável às residências universitárias e não no regulamento municipal que visa disciplinar a atividade de Alojamento Local.

A ausência de previsão legal específica para esse tipo de utilização, aliada à distinção de usos urbanísticos estabelecida pelo Plano Diretor Municipal (PDM), dificulta a sua integração na proposta de alteração ao regulamento.

Ainda assim, poderá ser ponderada a inclusão de uma exceção regulamentar limitada, que permita, de forma expressa e devidamente enquadrada, o exercício de Alojamento Local em residências de estudantes, com caráter temporário e sazonal. No entanto, tal obrigará que seja admitido Alojamento Local em uso distinto do habitacional, contrariando o estipulado no n.º 2 do artigo 10º da proposta.

6.7 Alojamento Local e o mercado habitacional

A relação entre o Alojamento Local e o agravamento das dinâmicas do mercado habitacional foi um dos temas frequentemente mencionados nas participações recebidas. Muitos dos contributos referem que o alojamento local está associado à redução da oferta de habitação permanente, ao aumento dos preços do arrendamento tradicional.

Os participantes alertam que a maior rentabilidade do Alojamento Local face ao arrendamento tradicional funciona como um incentivo direto à transferência de imóveis para o mercado turístico, contribuindo para a pressão especulativa sobre o valor do solo urbano e comprometendo o acesso à habitação acessível.

Foram ainda apontadas propostas como a reconversão de imóveis de AL em habitação para arrendamento acessível, com apoio de incentivos fiscais ou mecanismos de transição promovidos pelo município.

Outros contributos relativizam o impacto do AL, atribuindo a crise habitacional a falhas estruturais nas políticas públicas de habitação, à escassez de oferta pública de imóveis e à liberalização do mercado imobiliário.

Também foi referida a inadequação de grande parte dos imóveis em Alojamento Local às exigências da habitação familiar, muitas vezes com localização e características que os tornam menos funcionais para a vida quotidiana.

Importa notar que, na sua maioria, estas participações assumem a forma de comentários e reflexões sobre os efeitos sociais e económicos do AL, não configurando propostas concretas sobre a proposta de Alteração.

Ponderação

Os contributos recebidos nesta matéria, ainda que relevantes do ponto de vista social, são essencialmente descritivos, e por isso interpretados como comentários mais do que como propostas de alteração regulamentar.

Entende-se que a crise habitacional tem origem multifatorial, sendo o AL apenas um dos fatores contributivos. Reconhece-se, no entanto, que a atividade de Alojamento Local, particularmente em zonas com forte atratividade turística, pode contribuir para a redução da disponibilidade de habitação para arrendamento de longa duração e influenciar a valorização dos imóveis, agravando as desigualdades no acesso à habitação.

Esta constatação fundamenta a manutenção das áreas de contenção e a diminuição dos rácios, enquanto instrumento de gestão urbanística em conformidade com os objetivos definidos na Carta Municipal de Habitação de Lisboa, que preconiza um reequilíbrio entre a função habitacional e a atividade de alojamento local no território urbano.

Importa sublinhar que muitas das sugestões apresentadas não podem ser objeto de ponderação na alteração ao regulamento, uma vez que implicariam alterações à legislação nacional, nomeadamente em matéria fiscal e de política de arrendamento, extravasando a competência do município e do RMAL. Entre essas propostas encontram-se, por exemplo, a aplicação de penalizações fiscais, a obrigatoriedade de reconversão de imóveis em arrendamento acessível.

6.8 Fiscalização

A fiscalização da atividade de Alojamento Local foi objeto de múltiplas referências nas participações recebidas durante o período de consulta pública.

Importa notar que, na sua maioria, estas participações assumem a forma de comentários e reflexões, não configurando propostas concretas sobre a proposta de Alteração.

Os participantes denunciam fenómenos como a existência de registos inválidos ou fantasmas, a exploração de imóveis em condições inadequadas, e o desrespeito pelos requisitos legais, o que compromete a confiança na eficácia da regulação e penaliza os operadores que atuam dentro da legalidade. Foi ainda sublinhada a ausência de meios para assegurar uma fiscalização eficaz.

Vários contributos propõem o reforço dos mecanismos de controlo, a criação de equipas especializadas e a adoção de critérios de atuação equilibrados que assegurem o cumprimento das regras sem comprometer o exercício legítimo da atividade.

Algumas participações destacam ainda o impacto negativo dos “registos fantasmas”, unidades sem atividade efetiva, mas contabilizadas como válidas, que inflacionam artificialmente os números do AL e dificultam o desenho de políticas públicas com base em dados reais.

Ainda que com nuances distintas, os contributos são unânimes quanto à necessidade de uma fiscalização ativa, proporcional e transparente, como condição essencial para a efetividade do regulamento.

Ponderação:

Reconhece-se a relevância da fiscalização enquanto pilar central para a eficácia do regime aplicável ao Alojamento Local. De facto, a simples existência de normas e restrições não garante por si só os objetivos de ordenamento e equilíbrio urbano, sendo essencial assegurar o seu cumprimento através de mecanismos robustos e operacionais.

A proposta de alteração já contempla esse reforço da fiscalização, prevendo a revisão do artigo 13.º do RMAL, com vista a reforçar os mecanismos de verificação do cumprimento dos requisitos legais e de controlo efetivo da atividade.

Importa, porém, salientar que a eficácia do regulamento dependerá igualmente dos recursos humanos e técnicos afetos à fiscalização pelo que deve ser ponderado o seu reforço.

O Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, na redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, passou a prever a obrigatoriedade de disponibilização online no Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) de informações relacionadas com o seguro de responsabilidade civil, artigo 13ºA, prevendo o cancelamento dos registos em caso de incumprimento.

Deste modo, esta disposição constitui um meio idóneo para assegurar o cumprimento efetivo das regras aplicáveis à atividade, nomeadamente no combate aos chamados “registos fantasmas”, não existindo, por isso, necessidade de contemplar uma regra específica sobre esta matéria no RMAL.

6.9 Monitorização

O tema da monitorização foi amplamente abordado nos contributos recebidos, refletindo uma preocupação transversal com a necessidade de maior transparência, rigor na regulação e produção de políticas públicas baseadas em dados fiáveis e atualizados.

As participações reclamam a necessidade de um sistema contínuo de recolha, tratamento e divulgação de dados sobre o Alojamento Local, nomeadamente no que se refere à concentração geográfica dos registos, à sua evolução ao longo do tempo e aos efeitos sobre o tecido habitacional e económico da cidade.

A inexistência de mecanismos estruturados de monitorização é vista como uma das fragilidades do modelo atual, contribuindo para a proliferação de narrativas contraditórias e para uma perceção pública difusa da real dimensão e impacto da atividade.

Foram apresentadas propostas que incluem a necessidade de critérios de delimitação das áreas de contenção baseados em dados atualizados e transparentes.

No geral, os contributos entendem a monitorização como instrumento para assegurar justiça na aplicação das medidas e para reforçar a confiança dos cidadãos nas decisões públicas.

Ponderação

A proposta reconhece plenamente a centralidade da monitorização na eficácia da política pública de regulação do Alojamento Local. A existência de dados rigorosos e atualizados é condição essencial para garantir a proporcionalidade das medidas adotadas, a justiça na delimitação das zonas de contenção e a avaliação contínua do impacto do AL sobre a habitação.

A proposta de alteração ao RMAL incorpora este princípio, prevendo dispositivos de acompanhamento contínuo, com base em indicadores objetivos e com atualização periódica. A monitorização não constitui um fim em si, mas sim um instrumento estruturante para o equilíbrio entre os usos habitacional e a atividade de alojamento local, permitindo ajustes futuros e sustentações técnicas das decisões regulamentares.

Neste sentido, a proposta de alteração contempla esta necessidade, procedendo ao aditamento do artigo 16.º-A, que estabelece que a execução do regulamento e a evolução da atividade de alojamento local e dos seus impactos são objeto de monitorização regular pelos serviços municipais responsáveis pela fiscalização do alojamento local e pelas áreas da habitação e da economia.

Estabelece ainda que a monitorização da execução do regulamento deve ser realizada de forma aberta, com disponibilização ao público da informação relevante, em formato de dados abertos, no portal Lisboa Aberta, em colaboração com as demais entidades públicas e privadas relevantes.

Deste modo, considera-se que a proposta de alteração já responde de forma adequada às necessidades e preocupações expressas nas participações, ao prever, através do artigo 16.º-A, um mecanismo claro e transparente de monitorização contínua, essencial para uma gestão informada, equilibrada e ajustável da atividade de Alojamento Local.

6.10 Coexistência entre Alojamento Local e uso habitacional

Algumas participações sugerem medidas mais restritivas, como a proibição de alojamento local em edifícios exclusivamente habitacionais ou a exigência de autorização expressa dos condóminos, para proteger o ambiente residencial e os direitos dos coproprietários.

Outros contributos mantêm uma posição crítica das más práticas, mas reconhecem o papel legítimo do Alojamento Local, defendendo condições mais rigorosas e melhor regulamentação, de forma a compatibilizar a atividade de alojamento local com o uso residencial no mesmo espaço urbano.

Foram também propostas medidas de reconversão de Alojamento local para arrendamento acessível, através de incentivos fiscais ou programas de aquisição pública.

Ponderação

As sugestões apresentadas excedem as competências regulamentares atribuídas aos municípios, nomeadamente as que propõem a exigência de autorização expressa ou unânime do condomínio para o exercício da atividade de Alojamento Local, a implementação de mecanismos de reconversão forçada de AL em habitação para arrendamento acessível e a atribuição de incentivos fiscais específicos para a transição de imóveis.

Neste contexto, a proposta de alteração não pode introduzir regras mais restritivas, por se tratar de uma matéria que deve estar expressamente prevista na legislação nacional aplicável, sob pena de violação do princípio da legalidade.

6. 11 Alojamento Local e Setor Hoteleiro

Diversos contributos, denunciam a alegada assimetria de tratamento entre o Alojamento Local e o setor hoteleiro, considerando que existe uma discriminação face ao setor.

Consideram que a proposta de alteração impõe restrições excessivamente penalizadoras para o AL, como a criação de uma área de contenção absoluta ao nível do concelho, ao passo que continua a permitir novos licenciamentos hoteleiros, mesmo em zonas onde já se verifica forte pressão turística. Esta diferenciação é classificada por vários participantes como uma discriminação positiva injustificada do setor hoteleiro, que ocupa maior volumetria. Defendem ainda que o combate à crise habitacional não pode recair apenas sobre os operadores de AL, ignorando o impacto cumulativo da expansão da oferta hoteleira em larga escala.

Na sua maioria, estas participações assumem a forma de comentários e reflexões , não configurando propostas concretas.

No entanto, uma das participações propõe medidas concretas como a moratória para novos empreendimentos hoteleiros nas freguesias mais pressionadas e a criação de um programa de reconversão de hotéis obsoletos em habitação acessível.

Ponderação:

A proposta de alteração tem como foco a regulação específica da atividade de Alojamento Local, nos termos do Decreto-Lei n.º 128/2014, na sua redação atual, que atribui aos municípios competência para intervir no domínio do Alojamento Local.

O RJEEAL, não prevê mecanismos de intervenção direta sobre o setor hoteleiro.

Por este motivo, as propostas apresentadas, extravasam o âmbito de atuação do regulamento municipal de Alojamento Local, carecendo de análise noutros instrumentos de política urbanística e habitacional ou regulamentos próprios para a atividade hoteleira.

Conclui-se assim que as participações em apreço não podem ser acolhidas no âmbito da presente alteração.

6.12 Áreas de crescimento sustentável

Participações:

Diversas participações, em especial associações do setor, manifestaram-se favoravelmente à criação de áreas de crescimento sustentável no âmbito do regulamento municipal. Consideram que este instrumento, previsto nos artigos 15.º-A e 15.º-C do RJEEAL, oferece uma solução proporcional, preventiva e flexível para gerir a expansão da atividade de Alojamento Local, sem recurso imediato a medidas de proibição generalizada.

Defendem que as áreas de crescimento sustentável permitem acompanhar de forma contínua e preventiva a evolução da atividade de AL, evitando situações abruptas de saturação e permitindo ajustar as regras à realidade de cada freguesia ou bairro e consideram que este regime é especialmente adequado a zonas ainda não saturadas, nas quais uma monitorização ativa pode garantir que o AL se desenvolva de forma controlada e compatível com a função habitacional. Permite introduzir requisitos adicionais graduais, como a exigência de um estado de conservação mínimo dos imóveis, maior responsabilização dos proprietários, ou condicionantes urbanísticas adaptadas à especificidade local, sem bloquear completamente novos registos.

Realçam igualmente que as áreas de crescimento sustentável evitam agravamentos fiscais automáticos que decorrem da classificação como área de contenção (nos termos da Lei n.º 56/2023 e do Código do IRS, , a afetação de um imóvel a uma zona de contenção implica o agravamento do coeficiente de tributação em sede de IRS de 0,35 para 0,50, mesmo em freguesias com baixa pressão de AL), minimizando o impacto sobre pequenos operadores que atuam em zonas onde ainda não existe efetiva pressão habitacional.

Diversas participações manifestaram preocupações com a extensão e impacto das áreas de contenção propostas e defendem, em alternativa, a utilização preferencial do conceito de "áreas de crescimento sustentável" como forma mais proporcional e ajustada à realidade territorial.

Ponderação:

A legislação nacional (RJEEAL - artigos 15.º-A a 15.º-C) permite aos municípios a criação simultânea de áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável, com finalidades distintas:

- As áreas de contenção destinam-se a prevenir ou limitar a sobrecarga de AL onde já existem sinais de pressão social, ambiental e habitacional efetivos;
- As áreas de crescimento sustentável são zonas que ainda não apresentam esses níveis de pressão, mas que requerem acompanhamento e monitorização especial para evitar situações futuras de sobrecarga.

As áreas de crescimento sustentável têm assim uma função essencialmente preventiva, permitindo um acompanhamento próximo da evolução da pressão em territórios ainda não saturados, mas não produzem por si efeitos restritivos na atividade de AL.

A proposta de regulamento, ao definir uma área de contenção, pretende dar resposta à concentração atual de AL em Lisboa. Considera-se que a criação de áreas de crescimento sustentável não substitui nem anula a necessidade de áreas de contenção.

A utilização das áreas de crescimento sustentável pode ser ponderada como instrumento complementar, em zonas onde a pressão habitacional ainda não atinge níveis críticos, garantindo uma atuação faseada e proporcional, mas não é apta a substituir as áreas de contenção como pretendido em alguns contributos.

Por fim, sublinha-se que o agravamento fiscal associado às zonas de contenção decorre diretamente da lei nacional (Lei n.º 56/2023 e alterações ao Código do IRS), não podendo ser afastado ou modulado pelo regulamento municipal, pelo que qualquer revisão da incidência fiscal do AL terá necessariamente de ser ponderada a nível da legislação nacional e não do presente regulamento.

7. Conclusão

A análise e ponderação dos contributos recebidos durante a Consulta Pública sobre a alteração ao Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL) demonstram um reconhecimento geral da necessidade de equilibrar a atividade de alojamento local com a função habitacional na cidade.

Embora o projeto de alteração seja considerado, na maioria das suas disposições, juridicamente válido e alinhado com os objetivos da política de habitação do município, vários aspetos foram identificados para ponderação e eventual ajuste.

As principais propostas e reflexões que emergiram dos participantes e foram consideradas na análise incluem:

- A) **Legislação e Regulamentação:** A proposta de limitação de 90 dias para a atividade de alojamento local carece de base legal clara na legislação nacional e é inconsistente com o regime de autorizações excecionais de cinco anos previsto no próprio RMAL, o que sugere a sua retirada. As exceções para as áreas de contenção absoluta devem ser revistas para incluir a reabilitação de edifícios em ruínas ou devolutos há mais de três anos e projetos multifuncionais de interesse para a cidade, como habitação a preços acessíveis. A proibição de usos complementares deve ser clarificada, aplicando-se apenas a modalidades específicas de alojamento local conforme a legislação nacional, e as residências de estudantes podem ser consideradas para o exercício sazonal da atividade.
- B) **Fiscalização e Monitorização:** A necessidade de uma fiscalização robusta e transparente foi amplamente defendida para combater o alojamento ilegal e os "registos fantasma". A proposta de alteração já prevê o reforço da fiscalização e um mecanismo de monitorização contínua, com a divulgação de dados, o que é visto como um passo essencial para garantir a proporcionalidade e a eficácia das medidas.
- C) **Áreas de Contenção:** A proposta de áreas de contenção é considerada legal e tecnicamente fundamentada, especialmente com base em dados como os Censos de 2021. No entanto, a criação de uma área de contenção ao nível do concelho deve ser clarificada para não comprometer o princípio da proporcionalidade, distinguindo-se das áreas de contenção específicas. O conceito de "áreas de crescimento sustentável" poderá ser ponderado como um instrumento complementar para monitorizar zonas com baixa pressão, não sendo, no entanto, evidente a mais-valia da sua utilização relativamente às áreas de contenção, já com tradição de aplicação no município.
- D) **Rácios de Contenção:** Alguns contributos recebidos referem que os rácios definidos para as áreas de contenção, tal como propostos, poderão revelar-se excessivamente restritivos e pouco ajustados às diferentes realidades territoriais do concelho. Muitos participantes salientaram que a aplicação uniforme de limites rígidos pode penalizar zonas onde o impacto do AL é reduzido, ao mesmo tempo que compromete a estabilidade económica de inúmeros pequenos operadores que dependem desta atividade como fonte essencial ou complementar de rendimento familiar. Assim, importa ponderar uma revisão dos rácios, garantindo que a sua aplicação seja proporcional e territorialmente adequada e sensível às distintas dinâmicas socioeconómicas identificadas na consulta pública. Este ajustamento permitiria assegurar simultaneamente a proteção da função habitacional e a manutenção de condições equilibradas para o exercício legítimo da atividade de Alojamento Local

- E) **Questões Sociais e Económicas:** Foram reconhecidas as preocupações sobre o impacto da regulação no rendimento familiar, mas a análise conclui que a proposta não afeta as atividades existentes e a modalidade de "quartos" é protegida como fonte de rendimento complementar. Propostas de reconversão forçada de alojamento local para habitação acessível e moratórias para o setor hoteleiro não podem ser incorporadas no RMAL por excederem as competências municipais.

Anexo 1-Participações

Participação	Unidades de registo	Ponderação
P.1	Se o problema associado ao alojamento local está, sobretudo, e alegadamente, ligado à indisponibilidade de frações para habitação retiradas ao mercado de arrendamento ou da venda para os residentes (famílias) de Lisboa, não compreendo porque não se admitiu a exceção dos imóveis em alojamento local não destinados à habitação (isto é, destinados/afetos a serviços). Tal poderia incentivar que apenas imóveis com esta afetação possam ser destinados ao alojamento local, aliviando o mercado de arrendamento ou de venda para os imóveis destinados à habitação.	Desfavorável
P.2	Comprei este apartamento quando fui despedida em 2011, e ate ao momento este rendimento do AL e o meu suporte para poder viver e pagar as minhas contas , e o unico rendimento que tenho	Desfavorável
P.3	Lisboa não estaria no estado em que está hoje sem o Alojamento Local. Há 20 anos, o centro da cidade estava abandonado, degradado, sem comércio, sem vida. Foi o investimento privado no AL que reabilitou prédios, revitalizou bairros e atraiu novos residentes e negócios. Hoje, querem travar esse progresso justo quando a cidade colhe os frutos desse esforço? Restrições cegas ao AL não resolvem o problema da habitação – apenas afastam investimento, empurram a atividade para a ilegalidade e fazem Lisboa estagnar. Se o objetivo é criar mais oferta habitacional, porque não incentivar a recuperação de outras zonas da cidade, em vez de atacar quem fez Lisboa renascer? Mais do que isso, que mensagem passa Lisboa ao mundo se, depois de anos a incentivar milhares de investidores, empreendedores e pequenas empresas a apostarem na cidade com a promessa do AL, agora quer mudar as regras e penalizá-los? Quem confiará em Lisboa no futuro se as regras mudam sempre que dá jeito? Basta olhar para a Baixa, Príncipe Real, Mouraria – bairros que estavam em declínio e que hoje fervilham de vida, comércio e dinamismo graças ao AL. Há 10 anos, estas zonas estavam esquecidas. Hoje, são motores económicos. Agora que a cidade está recuperada, a solução não pode ser travar quem a tornou atrativa. Isso não é planeamento urbano – é um erro estratégico que Lisboa pode pagar caro no futuro.	Desfavorável
P.4	Olá, boa tarde. Queria expor a minha situação pessoal como detentora de uma licença de AL para o meu apartamento. Sou mãe solteira, e fiquei desempregada em 2016. Como não conseguia arranjar emprego, decidi abrir actividade nas finanças e pôr o meu apartamento como AL. É o único que tenho. É a minha única fonte de rendimento para mim e para o meu filho. Falo inglês e sou comunicativa, a experiência de ter o meu apartamento como AL , sendo eu a fazer tudo, desde a limpeza até à contabilidade, tem sido enriquecedor. Não sou uma empresária com vários AL nem exploro várias casas. Está diferença devia ter peso nas decisões sobre o AL. A diferença entre quem tem uma licença para um AL e é a única fonte de rendimento, para as situações de empresas que exploram vários prédios, tendo essa situação um grande estrago no mercado de arrendamento. Penso que diferenciar as duas situações é crucial para evitar injustiças que possam pôr em causa, pessoas como eu, que sou a única fonte de rendimento em casa, e trabalho no meu AL, no meu apartamento e consigo fazer o meu próprio emprego.	Desfavorável
P.5	O AL trouxe vida aos bairros completamente degradados, que até representavam um perigo de saúde e segurança pública. Trouxe emprego para muitas pessoas, que agora trabalham nos serviços relacionados. Mais importante de tudo, a esmagadora maioria de apartamentos em AL são constituídos por T0 e T1 muito pequenos (de 20 a 30 mq) que só podem abrigar uma ou duas pessoas durante uma temporada limitada. Ainda por cima muitos destes apartamentos são inacessíveis a pessoas com mobilidade reduzida e ficam em bairros e ruas difíceis de aceder, nomeadamente no centro (Alfama, Mouraria, Madragoa, etc).	Desfavorável
P.6	Apoie a AL . porque ela pode trazer turistas, economia e empregos. Se não tiver dinheiro e trabalho,viver é difícil	Desfavorável
P.7	Os alojamentos oferecem mais opções de turismo em Lisboa e seu desenvolvimento deve ser apoiado.	Desfavorável

P.8	O AL gera emprego, dinamiza o comércio local e promove Lisboa como um destino turístico de qualidade. Pequenos negócios, como cafés, restaurantes e lojas tradicionais, dependem do fluxo de visitantes que se hospedam em LAs. Além disso, muitos proprietários usam essa renda para pagar hipotecas e despesas familiares, contribuindo para a economia da cidade.	Desfavorável
P.9	O governo deve continuar a apoiar o desenvolvimento sustentável dos alojamentos locais, pois isso beneficia a economia local, expande ainda mais a indústria do turismo, gera mais empregos e renda, e promove o uso eficiente dos recursos, revitalizando imóveis vazios.	Desfavorável
P.10	Discordo totalmente com o novo regulamento pois trata-se de um forma de acabar com o Alojamento Local na cidade de Lisboa, sem que com isso vá resolver a falta de habitação em Lisboa. Será uma catástrofe para muitas famílias que têm o Alojamento local como forma de subsistência ou ajuda para a mesma, além de dar uma manchada enorme no turismo da cidade que tanto tem contribuído para a economia e recuperação dos edifícios da mesma, Espero que as ideias deste regulamento não sejam totalmente aplicadas na realidade !!!	Desfavorável
P.11	Discordo totalmente com o novo regulamento pois trata-se de um forma de acabar com o Alojamento Local na cidade de Lisboa, sem que com isso vá resolver a falta de habitação em Lisboa. Será uma catástrofe para muitas famílias que têm o Alojamento local como forma de subsistência ou ajuda para a mesma, além de dar uma manchada enorme no turismo da cidade que tanto tem contribuído para a economia e recuperação dos edifícios da mesma, Espero que as ideias deste regulamento não sejam totalmente aplicadas na realidade !!!	Desfavorável
P.12	Discordo totalmente com o novo regulamento pois trata-se de um forma de acabar com o Alojamento Local na cidade de Lisboa, sem que com isso vá resolver a falta de habitação em Lisboa. Será uma catástrofe para muitas famílias que têm o Alojamento local como forma de subsistência ou ajuda para a mesma, além de dar uma manchada enorme no turismo da cidade que tanto tem contribuído para a economia e recuperação dos edifícios da mesma, Espero que as ideias deste regulamento não sejam totalmente aplicadas na realidade !!!	Desfavorável
P.13	Discordo totalmente com o novo regulamento pois trata-se de um forma de acabar com o Alojamento Local na cidade de Lisboa, sem que com isso vá resolver a falta de habitação em Lisboa. Será uma catástrofe para muitas famílias que têm o Alojamento local como forma de subsistência ou ajuda para a mesma, além de dar uma manchada enorme no turismo da cidade que tanto tem contribuído para a economia e recuperação dos edifícios da mesma, Espero que as ideias deste regulamento não sejam totalmente aplicadas na realidade !!!	Desfavorável
P.14	Boa noite, escrevo na qualidade de pequena proprietária de uma casinha onde comecei praticamente desde o início do airbnb em Portugal alugando um quarto na minha casa para me ajudar a fazer face às despesas que cada vez mais se avolumavam naquela altura. Muitos outros fizeram como eu e conseguimos até o estatuto de superhost. As pessoas que procuravam o meu quarto na minha humilde casa, eram sobretudo viajantes solitários e gostavam da interação com uma pessoa local, da imersão na cultura e na vida portuguesa e não procuravam luxos mas autenticidade é talvez até um pouco de companhia à hora das refeições. Fiz bons amigos que ainda hoje me perguntam se podem cá ficar. Isto era a origem do airbnb que lamentavelmente foi totalmente desvirtuado ao longo do tempo, tornando-se vítima da crescente especulação que tomou conta desta bonita cidade, atraindo investidores sem escrúpulos e expulsando pequenos proprietários e pequenos locatários das suas casinhas nos bairros que os viram nascer e onde moravam os seus antepassados. Por cada pequeno alojamento local que se perde, um pouco deste intercâmbio morre, abrindo espaço para mais e mais hotéis cujos donos também são estrangeiros e apenas servem para empregar mão de obra escrava, pois os lucros não ficam no nosso país. Os pequenos proprietários gastam dinheiro nos restaurantes e nos cafés dos bairros, dinamizam o comércio local e falam a língua original que se deixou de ouvir em alguns bairros criminosamente abandonados nas mãos de especuladores. Corrijam isto, por favor porque eu sou a única pessoa que aqui permaneceu entre tantos amigos da minha idade.	Desfavorável
P.15	Não concordo com o novo regulamento, uma injustiça para quem trabalha na área que tanta de mais valia tem trazido para a cidade. Não são estes novos regimentos que vão resolver o problema da habitação, deveriam sim fazer uma análise mais profunda dos Alojamentos Locais que não estão ativos e ser retirada a respetiva licença. Estas medidas iram por em risco várias famílias que têm neste negócio sua única forma de subsistência ou ajuda na vida financeira	Desfavorável
P.16	Não concordo com o novo regulamento, uma injustiça para quem trabalha na área que tanta de mais valia tem trazido para a cidade. Não são estes novos regimentos que vão resolver o problema da habitação, deveriam sim fazer uma análise mais profunda dos Alojamentos Locais que não estão ativos e ser retirada a respetiva licença. Estas medidas iram por em risco várias famílias que têm neste negócio sua única forma de subsistência ou ajuda na vida financeira.	Desfavorável

P.17	Discordo com estas medidas do regulamento, são sim uma forma de acabar com este tipo de negócio. Parece com isto que não queremos turismo na cidade que tanto tem ajudado a economia do país. Não são estas medidas que vão resolver o problema da habitação, mas sim por várias famílias em problemas financeiros assim como vários outros negócios que vivem do trabalho que o Alojamento Local lhes dá.	Desfavorável
P.18	Discordo com estas medidas do regulamento, são sim uma forma de acabar com este tipo de negócio. Parece com isto que não queremos turismo na cidade que tanto tem ajudado a economia do país. Não são estas medidas que vão resolver o problema da habitação, mas sim por várias famílias em problemas financeiros assim como vários outros negócios que vivem do trabalho que o Alojamento Local lhes dá.	Desfavorável
P.19	Julgo que até aqui as medidas atuaram de forma geral sem fazer a diferença entre quem tem 1 AL e as empresas que tem 10 senão 100. Assim julgo que devia haver uma discriminação positiva por forma a sim impedir os grandes intervenientes que podem dar cabo de um bairro, versus o individual que por uma ou outra razão decidiu por o seu alojamento ou um alojamento em AL. Não deveria ser autorizado fazer prédios todos dedicados a esta atividade, os investidores que tenham edifício completos devia lhe ser obrigados a parte do mesmo edifício estar em aluguer normal de rendas acessíveis ou não. Dai também, achar que a medida que visava limitar o AL em cada local em 120 dias anuais, me parece adequada pois por um lado permite a quem precise economicamente de ter alguma entrada e obriga a que a ligação dele se mantenha no local da sua morada.	Favorável
P.20	Para um breve enquadramento: O meu nome é Inês Santos, sou sócia e gerente de uma empresa que começou em meados de 2018 com 2 Alojamentos Locais em Lisboa, em zonas centrais, e um alojamento local no Algarve, hoje em dia, mantemos os mesmos alojamentos e temos também 3 imóveis em arrendamento em zonas fora da cidade de Lisboa. Sinto que, para além do desenvolvimento profissional e económico, próprios, contribuí para o desenvolvimento da economia local e para a divulgação de Lisboa e Portugal no mundo. É, claro, importante regular e adaptar os regulamentos atuais ao Alojamento Local, que se traduz, nos dias de hoje, por um importante motor económico para cidade e para os habitantes que nela trabalham, direta ou indiretamente. Gostaria de enumerar alguns pontos que me parecem importantes: > Qual o número de Alojamentos Locais em funcionamento efetivo e real em cada uma das freguesias? Os dados que existem estão atualizados? São reais?; > Porque razão os Hotéis continuam a crescer a uma velocidade alucinante na cidade e os Alojamentos Locais enfrentam novas proibições? Não deveria haver rácios também para os hotéis? Porque os grandes investidores (até internacionais) têm preferência aos pequenos investidores locais?; > Sobre a oferta habitacional versus Alojamento Local, asseguro que cerca de 50% (ou até mais) dos Alojamentos locais existentes não se adequam à habitação familiar de que necessitamos em Lisboa e em Portugal. São antes, pequenos e micro imóveis adequados a curtas estadias, muitos deles com acessos restritos a veículos próprios, com áreas muito reduzidas e pouco funcionais para a vida diária dos habitantes e trabalhadores da cidade.; > Por último, questiono a razão lógica pela qual uma licença de Alojamento Local em vigor não pode ser transmitida, caso o proprietário do imóvel seja diferente do proprietário da licença.	Desfavorável
P.21	Tenho, conjuntamente com a minha namorada, um apartamento em regime de AL, apartamento que comprámos para alugar como AL, afim de ter um vencimento extra aos nossos trabalhos precários. Este investimento tem nos possibilitado fazer face à crise do custo de vida, sendo como tal uma peça importantíssima nas nossas vidas como habitantes de Lisboa e como cidadãos portugueses que pagam os seus impostos devidamente. Qualquer alteração ao regime em que temos o nosso AL vai ter um impacto extremamente negativo na nossa condição de vida. Agradeço o tempo prestado e estou disponível para quaisquer esclarecimentos.	Desfavorável

P.22	Primeiramente apresento-me, o meu nome é _____ sou formada em _____ e tenho um AL desde 2013, 'formato' quarto privado, num apartamento dos anos 60 do séc. XX, onde habito. Venho aqui expor a minha experiência, a minha sugestão relativa ao AL e a sua importância: 1 - O AL não é todo igual. E não deve ser tratado todo por igual. A origem do alojamento local é: o hospede ficar na casa do proprietário e partilhar o espaço com as pessoas da casa havendo troca de cultura, conhecimento, experiências, língua, entre outros aspetos a um custo reduzido. 2 -Sucintamente alugo a turistas, um único quarto no meu apartamento, no qual habito. Este tipo de alojamento que faço é específico, os turistas vêm e querem ficar na casa de uma pessoa local, querem experienciar a casa, o modo de vida do cidadão local e não a experiência banal de uma estadia impessoal num hotel. 3 -Como arquiteta, cidadã lisboeta, amante de Portugal, sou anfitriã e partilho história e estórias deste país aos turistas que passam pelo quarto no meu apartamento em Olivais. A atividade de receber turistas de todo o mundo dá-me muito prazer, a troca de experiências e a companhia, pois moro sozinha. 4 -Tenho uma licença e pago todos os meus impostos. O AL não é todo igual. E não deve ser tratado todo por igual. Um QUARTO PRIVADO num apartamento compartilhado com o anfitrião residente, não é um apartamento, não é um hostel, não é uma pensão, não é uma moradia. Os hóspedes são recebidos como se se tratasse de amigos, para passarem uma noite, ou duas, eu própria faço a entrega das chaves para check-in e depois o check-out. O AL no 'formato'quarto privado e a sua importância. Seguintes aspetos a considerar: Para os hóspedes - experiência única, (decoração própria, com estórias, degustações, etc...) - conhecimento local, da área envolvente; - conhecimento da história de Portugal; - acesso a livros; - acesso a casas e apartamentos que representam a arquitetura portuguesa; - conhecimento alternativo aos guias comerciais/sítios; - companhia familiar (pois muitos hóspedes viajam sozinhos); - disponibilidade flexível para checkin e checkout; - disponibilidade para resolver imprevistos associados à viagem; - sociabilização; - acesso a cultura do país; - valores monetários acessíveis; - poderem ficar em zonas que não há hotéis, hostels; - hospedagem pessoalizada. Para o comércio local (rendimento) - restaurantes; - cafés; - padaria; - lojas locais; - minimercados; - táxi; - uber; - lavandaria; - metro. Para o anfitrião - rendimento; - rentabilizar um bem imóvel; - experiências únicas; - conhecimento; - companhia. Para a cidade/urbanismo - diversidade de ofertas nas tipologias de alojamentos; - diversidade de ofertas na localização dos alojamentos; - descentralização dos alojamentos; - cidade moderna, que acompanha as necessidades dos turistas/visitantes; - cidade socialmente abrangente/inclusiva; - sustentabilidade. Para a Autarquia/ Estado - rendimento dos impostos - rendimento nas taxas de turismo (se a diversidade do alojamento for pouca e cara, os turistas poderão optar por outra cidade, ou outro país, ou vir apenas uma vez); - reconhecimento do turismo exercido em Portugal; No entanto, considero também a importância de serem estabelecidos critérios claros, que valorizem e representem o AL. Assim, considero haver: - muitas licenças; - centralização em zonas históricas; - apartamentos com quartos avulso; - perda de identidade. Primeiramente deveria haver a separação do ALOJAMENTO do ALOJAMENTO LOCAL. Só depois estabelecer os critérios para o Alojamento e para o Alojamento Local separadamente, porque efetivamente são conceitos diferentes. Apartamentos, quartos avulsos em apartamentos, moradias, pensões, hostels, hotéis deveriam ser considerados ALOJAMENTO, (como sempre houve), e não ALOJAMENTO LOCAL, pois não representam a sua essência (acima descrita). Considero que há uma discussão de uma miscelânea que não é benéfica para hóspedes, anfitriões, cidadãos, cidades, turismo, país, não é benéfica para ninguém esta mistura. Estou certa de que, todos nós, queremos dar e mostrar o melhor de Portugal, receber bem, que os turistas regressem às suas casas com boas memórias, e que queiram voltar novamente.	Desfavorável
------	---	--------------

P.23	Primeiramente apresento-me, o meu nome é _____ sou formada em _____ e tenho um AL desde 2013, 'formato' quarto privado, num apartamento dos anos 60 do séc. XX, onde habito. Venho aqui expor a minha experiência, a minha sugestão relativa ao AL e a sua importância: 1 - O AL não é todo igual. E não deve ser tratado todo por igual. A origem do alojamento local é: o hospede ficar na casa do proprietário e partilhar o espaço com as pessoas da casa havendo troca de cultura, conhecimento, experiências, língua, entre outros aspetos a um custo reduzido. 2 -Sucintamente alugo a turistas, um único quarto no meu apartamento, no qual habito. Este tipo de alojamento que faço é específico, os turistas vêm e querem ficar na casa de uma pessoa local, querem experienciar a casa, o modo de vida do cidadão local e não a experiência banal de uma estadia impessoal num hotel. 3 -Como arquiteta, cidadã lisboeta, amante de Portugal, sou anfitriã e partilho história e estórias deste país aos turistas que passam pelo quarto no meu apartamento em Olivais. A atividade de receber turistas de todo o mundo dá-me muito prazer, a troca de experiências e a companhia, pois moro sozinha. 4 -Tenho uma licença e pago todos os meus impostos. O AL não é todo igual. E não deve ser tratado todo por igual. Um QUARTO PRIVADO num apartamento compartilhado com o anfitrião residente, não é um apartamento, não é um hostel, não é uma pensão, não é uma moradia. Os hóspedes são recebidos como se se tratasse de amigos, para passarem uma noite, ou duas, eu própria faço a entrega das chaves para check-in e depois o check-out. O AL no 'formato'quarto privado e a sua importância. Seguintes aspetos a considerar: Para os hóspedes - experiência única, (decoração própria, com estórias, degustações, etc...) - conhecimento local, da área envolvente; - conhecimento da história de Portugal; - acesso a livros; - acesso a casas e apartamentos que representam a arquitetura portuguesa; - conhecimento alternativo aos guias comerciais/sítios; - companhia familiar (pois muitos hóspedes viajam sozinhos); - disponibilidade flexível para checkin e checkout; - disponibilidade para resolver imprevistos associados à viagem; - sociabilização; - acesso a cultura do país; - valores monetários acessíveis; - poderem ficar em zonas que não há hotéis, hostels; - hospedagem personalizada. Para o comércio local (rendimento) - restaurantes; - cafés; - padaria; - lojas locais; - minimercados; - táxi; - uber; - lavandaria; - metro. Para o anfitrião - rendimento; - rentabilizar um bem imóvel; - experiências únicas; - conhecimento; - companhia. Para a cidade/urbanismo - diversidade de ofertas nas tipologias de alojamentos; - diversidade de ofertas na localização dos alojamentos; - descentralização dos alojamentos; - cidade moderna, que acompanha as necessidades dos turistas/visitantes; - cidade socialmente abrangente/inclusiva; - sustentabilidade. Para a Autarquia/ Estado - rendimento dos impostos - rendimento nas taxas de turismo (se a diversidade do alojamento for pouca e cara, os turistas poderão optar por outra cidade, ou outro país, ou vir apenas uma vez); - reconhecimento do turismo exercido em Portugal; No entanto, considero também a importância de serem estabelecidos critérios claros, que valorizem e representem o AL. Assim, considero haver: - muitas licenças; - centralização em zonas históricas; - apartamentos com quartos avulso; - perda de identidade. Primeiramente deveria haver a separação do ALOJAMENTO do ALOJAMENTO LOCAL. Só depois estabelecer os critérios para o Alojamento e para o Alojamento Local separadamente, porque efetivamente são conceitos diferentes. Apartamentos, quartos avulsos em apartamentos, moradias, pensões, hostels, hotéis deveriam ser considerados ALOJAMENTO, (como sempre houve), e não ALOJAMENTO LOCAL, pois não representam a sua essência (acima descrita). Considero que há uma discussão de uma miscelânea que não é benéfica para hóspedes, anfitriões, cidadãos, cidades, turismo, país, não é benéfica para ninguém esta mistura. Estou certa de que, todos nós, queremos dar e mostrar o melhor de Portugal, receber bem, que os turistas regressem às suas casas com boas memórias, e que queiram voltar novamente.	Desfavorável
P.24	Existem unidades de AL pertencentes a proprietários com morada fiscal no estrangeiro. Estas pessoas usam os seus apartamentos para períodos de férias ou em deslocações a Portugal, alugando o seu espaço nos restantes períodos. Estas situações deveriam de ser tomadas em consideração e não dar o mesmo tratamento de outras unidades adquiridas especificamente para esta atividade, pois este foi o princípio do verdadeiro AL.	Desfavorável
P.25	A minha actividade de AL é absolutamente crucial para o meu rendimento familiar. Tenho um apartamento em AL no Bairro de Alvalade, que não é de todo um bairro com excesso de AL e continua a ser um Bairro bem vivo, familiar e residencial. Os meus hóspedes são sobretudo estudante de Mestrado e Doutoramento ou familiares que vêm visitar os seus Filhos, portanto estadias de mais de 30 dias. Considero que se deve inspecionar os AL que não têm tudo a funcionar de acordo com a lei, ou seja, clandestinos, que devem ser muitos porque não é justo para a cidade e para os que cumprem a lei. Considero que os bairros mais congestionados de AL já vão um pouco tarde na reação por parte das autoridades e a cidade está completamente descaracterizada em alguns sítios. Vivo em Lisboa à 20 anos e sei bem do que estou a falar.	Desfavorável

P.26	O meu nome é Susana, e entro em contacto para manifestar a minha oposição às alterações previstas ao Regulamento Municipal do Alojamento Local. Desde que começamos a fazer Airbnb o imóvel mudou de cara, estão arrumados limpos e com outra imagem que se reflete na vida lisboeta. O Alojamento local trouxe vida aos bairros e trás movimento as ruas de Lisboa. Acho bem que parem com novas licenças mas nao deveriam impedir o comercio local de fazer a sua parte. Atribuir alojamento apenas a hotéis e estruturas importantes nao é em beneficio dos lisboetas mas apenas de uma mão de empresários que obviamente agradecera que sejam diminuídas as camas na cidade. Esta regulamentação é extremamente restritiva, põe em risco o investimento que fiz e prejudica os meus direitos à liberdade económica. O AL ajuda-me a mim e à minha família a enfrentar o aumento do custo de vida. Peço-lhe que, antes de aprovar o novo Regulamento, tenha em consideração as preocupações de quem investiu no AL e consequentemente na cidade de Lisboa. De quem, diariamente, trabalha para gerar um rendimento essencial, e que contribui para a economia local.	Desfavorável
P.27	O meu nome é Yevheniy, e entro em contacto para manifestar a minha oposição às alterações previstas ao Regulamento Municipal do Alojamento Local. Parar novas licenças para novas propriedades em toda Lisboa para faser AL . Parar dar permissoes para novos particulares que moram no proprio apartamento e partilham quartos onde mora para turistas , como existentes profissionais de AL. Isto dar mais qualidade no atendimento para existentes licenças . Mais quartos para quem qere alugar um quarto por mes. E mais impostos de maneiras diferentes . Esta regulamentação é extremamente restritiva, põe em risco o investimento que fiz e prejudica os meus direitos à liberdade económica. O AL ajuda-me a mim e à minha família a enfrentar o aumento do custo de vida. Peço-lhe que, antes de aprovar o novo Regulamento, tenha em consideração as preocupações de quem investiu no AL e consequentemente na cidade de Lisboa. De quem, diariamente, trabalha para gerar um rendimento essencial, e que contribui para a economia local.	Desfavorável
P.28	O meu nome é Graziano, e entro em contacto para manifestar a minha oposição às alterações previstas ao Regulamento Municipal do Alojamento Local. Os dois T1 que possuo e que são AL nunca retiraram habitação a ninguém, uma vez que ambos eram apartamentos vazios havia muitos anos. As pessoas que lá alojam trazem vida aos bairros e ainda por cima trazem enriquecimento cultural e sobretudo económico, uma vez que utilizam todos os serviços relacionados, e de facto nos dois bairros nos últimos anos abriram várias atividades comerciais além de bares e restaurantes (cabeleireiros, mercearias, salas de chá, clínicas, etc.). Seria uma grande perda económica, cultural e civil limitar de forma abrupta a atividade destes estabelecimentos e de forma nenhuma essa medida iria suavizar a crise habitacional de Lisboa, uma vez que as causas disso são outras (a falta de uma política habitacional, a construção de dezenas de hotéis, que retiram quarteirões inteiros que podiam ser habitação, a venda a estrangeiros endinheirados que, para terem os vistos gold, são dispostos a pagar as casas muito acima do real valor comercial, etc). Esta regulamentação é extremamente restritiva, põe em risco o investimento que fiz e prejudica os meus direitos à liberdade económica. O AL ajuda-me a mim e à minha família a enfrentar o aumento do custo de vida. Peço-lhe que, antes de aprovar o novo Regulamento, tenha em consideração as preocupações de quem investiu no AL e consequentemente na cidade de Lisboa. De quem, diariamente, trabalha para gerar um rendimento essencial, e que contribui para a economia local.	Desfavorável
P.29	O meu nome é Patricia, e entro em contacto para manifestar a minha oposição às alterações previstas ao Regulamento Municipal do Alojamento Local. Bom dia, Tenho um apartamento no bairro da Mouraria, em Lisboa. Emprego uma agência de marketing para a gestão, um contabilista e uma empregada de limpeza. Fiz a remodelação deste apartamento com empresas locais. O bairro da Mouraria continua habitável porque os turistas vêm ocupar o lugar dos toxicodependentes. Se não houver mais alojamento para turistas, esta área será perdida devido à baixa frequência. O serviço da Câmara Municipal não intervém nesta zona e se não houver mais turistas, Lisboa será uma cidade de toxicodependentes e pedintes. Esta regulamentação é extremamente restritiva, põe em risco o investimento que fiz e prejudica os meus direitos à liberdade económica. O AL ajuda-me a mim e à minha família a enfrentar o aumento do custo de vida. Peço-lhe que, antes de aprovar o novo Regulamento, tenha em consideração as preocupações de quem investiu no AL e consequentemente na cidade de Lisboa. De quem, diariamente, trabalha para gerar um rendimento essencial, e que contribui para a economia local.	Desfavorável

P.30	O meu nome é Luca, e entro em contacto para manifestar a minha oposição às alterações previstas ao Regulamento Municipal do Alojamento Local. Lisboa não estaria no estado em que está hoje sem o Alojamento Local. Há 20 anos, o centro da cidade estava abandonado, degradado, sem comércio, sem vida. Foi o investimento privado no AL que reabilitou prédios, revitalizou bairros e atraiu novos residentes e negócios. Hoje, querem travar esse progresso justo quando a cidade colhe os frutos desse esforço? Restrições cegas ao AL não resolvem o problema da habitação – apenas afastam investimento, empurram a atividade para a ilegalidade e fazem Lisboa estagnar. Se o objetivo é criar mais oferta habitacional, porque não incentivar a recuperação de outras zonas da cidade, em vez de atacar quem fez Lisboa renascer? Mais do que isso, que mensagem passa Lisboa ao mundo se, depois de anos a incentivar milhares de investidores, empreendedores e pequenas empresas a apostarem na cidade com a promessa do AL, agora quer mudar as regras e penalizá-los? Quem confiará em Lisboa no futuro se as regras mudam sempre que dá jeito? Basta olhar para a Baixa, Príncipe Real, Mouraria – bairros que estavam em declínio e que hoje fervilham de vida, comércio e dinamismo graças ao AL. Há 10 anos, estas zonas estavam esquecidas. Hoje, são motores económicos. Agora que a cidade está recuperada, a solução não pode ser travar quem a tornou atrativa. Isso não é planeamento urbano – é um erro estratégico que Lisboa pode pagar caro no futuro. Esta regulamentação é extremamente restritiva, põe em risco o investimento que fiz e prejudica os meus direitos à liberdade económica. O AL ajuda-me a mim e à minha família a enfrentar o aumento do custo de vida. Peço-lhe que, antes de aprovar o novo Regulamento, tenha em consideração as preocupações de quem investiu no AL e consequentemente na cidade de Lisboa. De quem, diariamente, trabalha para gerar um rendimento essencial, e que contribui para a economia local.	Desfavorável
P.31	O meu nome é Joana, e entro em contacto para manifestar a minha oposição às alterações previstas ao Regulamento Municipal do Alojamento Local. Ser anfitriã de Alojamento Local (AL) em Lisboa tem sido uma experiência enriquecedora, tanto a nível pessoal como comunitário. Ao abrir as portas do meu espaço a hóspedes de todo o mundo, tive a oportunidade de conhecer diferentes culturas e mostrar o que Lisboa tem de melhor. Além do impacto pessoal, o AL tem um papel fundamental na economia local, especialmente no bairro onde estou inserida. Pequenos negócios, como cafés, restaurantes, lojas tradicionais e serviços de transporte, beneficiam diretamente do fluxo constante de visitantes que o meu AL e outros proporcionamos. Muitos destes estabelecimentos dependem, nos dias de hoje, do turismo para se manterem sustentáveis ao longo do ano, especialmente em bairros históricos onde a atividade comercial diminuiu com o tempo. As recentes restrições ao AL têm gerado preocupações sobre o impacto na economia da cidade. A redução da oferta de alojamentos pode afastar turistas que procuram experiências autênticas e acessíveis, levando-os a escolher outros países como destino. Para além disso, estas limitações afetam diretamente famílias e pequenos investidores, como eu, que encontraram no AL a sua única fonte de rendimento. No meu caso, foi também através do AL que consegui investir na reabilitação de imóveis que, de outra forma, ficariam devolutos. Em vez de medidas restritivas indiscriminadas, Lisboa poderia beneficiar de uma regulação equilibrada, que permita a coexistência harmoniosa entre residentes e visitantes, garantindo que o turismo continue a ser a principal fonte de rendimento da cidade e da sua comunidade. O desafio está em encontrar soluções para a habitação de famílias fora dos bairros históricos, os quais não estão adaptados para a vida familiar devido à falta de escolas, supermercados e outros serviços essenciais. Desta forma, seria possível alcançar um equilíbrio, mantendo o AL nos bairros históricos e, ao mesmo tempo, preservando a identidade da nossa cultura e da cidade, garantindo que Lisboa continue a ser vibrante e acolhedora para todos. Esta regulamentação é extremamente restritiva, põe em risco o investimento que fiz e prejudica os meus direitos à liberdade económica. O AL ajuda-me a mim e à minha família a enfrentar o aumento do custo de vida. Peço-lhe que, antes de aprovar o novo Regulamento, tenha em consideração as preocupações de quem investiu no AL e consequentemente na cidade de Lisboa. De quem, diariamente, trabalha para gerar um rendimento essencial, e que contribui para a economia local.	Desfavorável

P.32	O meu nome é Assen, e entro em contacto para manifestar a minha oposição às alterações previstas ao Regulamento Municipal do Alojamento Local. Ser anfitrião de Alojamento Local (AL) em Lisboa tem sido uma experiência enriquecedora, tanto a nível pessoal como comunitário. Ao abrir as portas do meu espaço a hóspedes de todo o mundo, tive a oportunidade de conhecer diferentes culturas e mostrar o que Lisboa tem de melhor. Além do impacto pessoal, o AL tem um papel fundamental na economia local, especialmente no bairro onde estou inserida. Pequenos negócios, como cafés, restaurantes, lojas tradicionais e serviços de transporte, beneficiam diretamente do fluxo constante de visitantes que o meu AL e outros proporcionamos. Muitos destes estabelecimentos dependem, nos dias de hoje, do turismo para se manterem sustentáveis ao longo do ano, especialmente em bairros históricos onde a atividade comercial diminuiu com o tempo. As recentes restrições ao AL têm gerado preocupações sobre o impacto na economia da cidade. A redução da oferta de alojamentos pode afastar turistas que procuram experiências autênticas e acessíveis, levando-os a escolher outros países como destino. Para além disso, estas limitações afetam diretamente famílias e pequenos investidores, como eu, que encontraram no AL a sua única fonte de rendimento. No meu caso, foi também através do AL que consegui investir na reabilitação de imóveis que, de outra forma, ficariam devolutos. Em vez de medidas restritivas indiscriminadas, Lisboa poderia beneficiar de uma regulação equilibrada, que permita a coexistência harmoniosa entre residentes e visitantes, garantindo que o turismo continue a ser a principal fonte de rendimento da cidade e da sua comunidade. O desafio está em encontrar soluções para a habitação de famílias fora dos bairros históricos, os quais não estão adaptados para a vida familiar devido à falta de escolas, supermercados e outros serviços essenciais. Desta forma, seria possível alcançar um equilíbrio, mantendo o AL nos bairros históricos e, ao mesmo tempo, preservando a identidade da nossa cultura e da cidade, garantindo que Lisboa continue a ser vibrante e acolhedora para todos. Esta regulamentação é extremamente restritiva, põe em risco o investimento que fiz e prejudica os meus direitos à liberdade económica. O AL ajuda-me a mim e à minha família a enfrentar o aumento do custo de vida. Peço-lhe que, antes de aprovar o novo Regulamento, tenha em consideração as preocupações de quem investiu no AL e consequentemente na cidade de Lisboa. De quem, diariamente, trabalha para gerar um rendimento essencial, e que contribui para a economia local.	Desfavorável
P.33	Protecção dos condomínios nos casos de má utilização/gestão de alojamento local em prédios de habitação.	Favorável
P.34	O meu nome é Joana, e entro em contacto para manifestar a minha oposição às alterações previstas ao Regulamento Municipal do Alojamento Local. Em 2012 a minha família e eu encontrámo-nos numa situação financeira muito complicada. A única escapatória que encontrámos foi arrendar como AL a nossa casa para sobrevivermos. Foram tempos difíceis e tivemos de nos separar para podermos ter espaço em casas de familiares. O Alojamento Local salvou a nossa vida. Graças ao AL, hoje em dia a nossa família aumentou, somos agora 5 pessoas, temos 4 AL's em Lisboa, damos trabalho a várias pessoas que tirámos do desemprego e pagamos os respectivos impostos. É o único rendimento familiar que temos. Esta regulamentação é extremamente restritiva, põe em risco o investimento que fiz e prejudica os meus direitos à liberdade económica. O AL ajuda-me a mim e à minha família a enfrentar o aumento do custo de vida. Peço-lhe que, antes de aprovar o novo Regulamento, tenha em consideração as preocupações de quem investiu no AL e consequentemente na cidade de Lisboa. De quem, diariamente, trabalha para gerar um rendimento essencial, e que contribui para a economia local.	Desfavorável
P.35	Faço gestão de alojamentos locais no Bairro da Mouraria há 8 anos. Praticamente todos os edifícios do Bairro estavam a cair de podres e foram os investidores do Alojamento Local que reconstruíram aqueles prédios investindo e arriscando e dando trabalho na época a muitas empresas de construção. Naquela época as casas eram baratíssimas e ninguém queria ir para ali viver. Nasci e cresci em Lisboa e nunca conheci ninguém que quisesse ir viver para a Mouraria. As pessoas evitavam aquele bairro. Porquê agora quererem ir viver para a Mouraria ? por causa do que os investidores em Alojamento Local conseguiram, não foi por causa do trabalho da câmara de Lisboa ou do governo. Todos os problemas de há 10 anos de droga, prostituição, insegurança e imigração ilegal mantêm-se hoje em dia, a única coisa positiva daquele bairro são os turistas. O meu negócio sustenta diretamente 5 famílias, paralelamente haverá muitos serviços e outros negócios na zona que beneficiam e vivem destes turistas que alBERgo, em especial restaurantes, cafés e supermercados. Espero que tenham consciência da história recente da Mouraria nas vossas decisões	Desfavorável

P.36	O meu nome é _____, e entro em contacto para manifestar a minha oposição às alterações previstas ao Regulamento Municipal do Alojamento Local. Faço gestão de alojamentos locais no Bairro da Mouraria há 8 anos. Praticamente todos os edifícios do Bairro estavam a cair de podres e foram os investidores do Alojamento Local que reconstruíram aqueles prédios investindo e arriscando e dando trabalho na época a muitas empresas de construção. Naquela época as casas eram baratíssimas e ninguém queria ir para ali viver. Nasci e cresci em Lisboa e nunca conheci ninguém que quisesse ir viver para a Mouraria. As pessoas evitavam aquele bairro. Porquê agora quererem ir viver para a Mouraria ? por causa do que os investidores em Alojamento Local conseguiram, não foi por causa do trabalho da Câmara de Lisboa ou do governo. Todos os problemas de há 10 anos de droga, prostituição, insegurança e imigração ilegal mantêm-se hoje em dia, a única coisa positiva daquele bairro são os turistas. O meu negócio sustenta diretamente 5 famílias, paralelamente haverá muitos serviços e outros negócios na zona que beneficiam e vivem destes turistas que alBERgo, em especial restaurantes, cafés e supermercados. Espero que tenham consciência da história recente da Mouraria nas vossas decisões	Desfavorável
P.37	A possibilidade de não renovar registos de AL em zonas sobrelotadas é fundamental. Sem redução efetiva do AL, apenas estaremos a prolongar o problema. A colocação de limites máximos de noites por ano para o aluguer de AL, à semelhança do que já se faz em outras cidades europeias, é uma medida a ponderar. A Modalidade Quarto levanta preocupações devido a Redução da Oferta de Habitação : potencial agravamento da crise habitacional pela redução da oferta de arrendamento tradicional e Aumento dos preços; Alteração do Tecido Social dos bairros com a perda de residentes permanentes; Dificuldade na Fiscalização da residência permanente do proprietário e do número de quartos alugados. A fiscalização em Portugal tem sido um problema, o que leva a que mesmo com legislação mais apertada, a mesma não tenha o efeito desejado. O processo de fiscalização não está definido. Como será fiscalizado? Terá a CML uma equipa própria?	Favorável
P.38	Somos proprietários de um imóvel na Graça, Lisboa, desde 2017, e atualmente somos residentes temporários, com planos de solicitar residência permanente em 2026. Desde a compra do imóvel, passamos pelo menos três meses por ano em Lisboa, alugando-o em regime de alojamento local e para amigos e familiares quando não estamos na cidade. Temos dificuldade em compreender a constante negatividade em relação ao alojamento local e o motivo pelo qual este assunto não está a ser tratado de forma mais objetiva pelo governo. Só o nosso imóvel contribui, de forma conservadora, com cerca de 60.000€ anuais para a economia portuguesa. Este valor inclui impostos sobre o rendimento, taxa municipal turística e a criação de emprego para prestadores de serviços locais, como empregadas de limpeza, gestor de propriedade e empresa de lavandaria – todos portugueses. Além disso, a nossa presença apoia negócios locais, como restaurantes, serviços públicos, clínicas privadas e consultores financeiros. E isto é apenas um imóvel. Acabar com o alojamento local teria um impacto significativo na economia e reduziria a atratividade turística de Lisboa. Nas cidades onde foram impostas restrições ao alojamento local, não houve um aumento significativo na disponibilidade de habitação nem uma redução nos preços do arrendamento. Os principais beneficiários destas medidas foram os hotéis e os grandes investidores, que compram edifícios inteiros e os transformam em unidades menores de aluguer de curta duração – muitas das quais nem sequer aparecem registadas no Alojamento Local, pois não são obrigadas a tal. Restrições excessivas também incentivam o aumento de arrendamentos ilegais no chamado "mercado negro". Os verdadeiros problemas estão nas políticas governamentais relacionadas com o planeamento urbano, a promoção dos Vistos Gold e o incentivo aos nómadas digitais – sem que, ao mesmo tempo, se tomem medidas para garantir habitação acessível. Conhecemos pessoalmente um casal que comprou um edifício na Graça, onde o promotor imobiliário teve permissão para converter o que provavelmente seriam três apartamentos familiares em cinco pequenas unidades de um só quarto. Esses investidores nunca puseram os pés em Lisboa e, muito provavelmente, não pagam impostos locais – e, no entanto, ninguém questiona esta situação. O incentivo aos nómadas digitais pode beneficiar o comércio local, mas não ajuda o mercado de arrendamento. Muitos recebem salários em moedas estrangeiras e podem pagar rendas mais altas, tornando Lisboa ainda menos acessível para os residentes locais. Uma abordagem mais eficaz poderia passar por incentivar os proprietários portugueses a venderem os seus imóveis a outros portugueses, através de uma amnistia fiscal. Sabemos que há muitos proprietários em Portugal com várias casas vazias. De acordo com alguns relatórios, há cerca de 47.000 imóveis desocupados em Lisboa – será que esta não deveria ser a prioridade?	Desfavorável

	Amamos Lisboa, adoramos a Graça e apoiamos ativamente a nossa comunidade. Os nossos hóspedes também contribuem para a economia local, jantando em restaurantes do bairro e fazendo compras no comércio local. No entanto, regressámos recentemente de uma viagem a Lisboa e descobrimos que três dos nossos restaurantes favoritos fecharam, e muitos outros estão a lutar para sobreviver devido à queda no número de turistas. Esta é uma perda não só para os proprietários dos negócios, mas para toda a economia. Apelamos para que reconsidere a abordagem às restrições ao alojamento local e se foque em políticas que realmente enfrentem os desafios habitacionais sem prejudicar aqueles que dependem do turismo para viver.	
P.39	limitar valor maximo suportavel de renda para o cidadão residente no país que aufera pouco mais que o SMN ou até um subsidio/ pensão inferior terminar com acumulação de AL por parte de empresas privadas	Favorável
P.40	Relativamente ao regulamento e legislação relacionada com o tema, as licenças de alojamento local na modalidade de "Estabelecimento de Hospedagem", não deveriam ser canceladas, nem lhes retirarem a possibilidade de serem transmitidas, e também não deveriam ser alvo de ficarem dependentes de uma renovação. Estes estabelecimentos foram adquiridos para esse fim devido às suas características de especial dimensão. Foi feito um grande investimento na sua aquisição, remodelação, mobílias, roupas, equipamentos, adaptação à atividade de forma a dar cumprimento à legislação em vigor (centrais de incêndio, sinalética de emergência, seguros, etc), envolvem postos de trabalho, trabalhadores afetos à actividade de limpeza, manutenção, lavandaria, gestão, contabilidade, e prestações de serviços com outras empresas. Tratando-se de Estabelecimentos de grande dimensão, é praticamente impossível aos proprietários arrendarem estes estabelecimentos a famílias que precisem de casa para viver, para fazer face à falta de habitação, pois tratam-se de Estabelecimentos com areas muito grandes, alguns com 9 quartos, que a grande maioria das famílias não procuram, nem precisam. Estes Estabelecimentos de hospedagem/guest house distinguem-se de um hotel ou pousada pela ausência de funcionários presentes em tempo integral, o que em alguns casos nem acontece. Retirando a licença, a transmissibilidade, ou colocando um ónus sobre a sua validade e/ou renovação, estes estabelecimentos de hospedagem vão ficar vazios, perdendo-se milhares de postos de trabalho, e retirando aos investidores destes estabelecimentos, o retorno do investimento na recuperação destes imóveis de grande dimensão, que não iriam ser recuperados para habitação tradicional de qualquer das formas, se não fosse para operar como Estabelecimento de Hospedagem. Espero ter explicado o meu ponto de vista, pois o regulamento e as leis aplicáveis devem levar em conta a realidade de ambos os lados: colmatar a falta de habitação para as famílias, sim, mas apenas com imóveis que tenham características que interessem às famílias.	Desfavorável
P.41	Desde que que enveredei por esta actividade que vivo com o coração nas mãos e não tirei nada a ninguém. A instabilidade fiscal é uma constante e o imposto já aumentou mais de 250% pois antes era taxada sobre 0,15 dos rendimentos, depois passou para 0,35 e depois, com as zonas de contenção pagou para 50% em toda a cidade. Considero este agravamento de imposto injusto pois se há licenças a mais, foi porque as autarquias as atribuíram é delas a responsabilidade. A fiscalização aos registos falsos do mercado paralelo é de tal modo reduzida que nem as denúncias que tenho feito ao longo dos anos tiveram qualquer efeito. Já tive um hostel ilegal a funcionar ao aldo de um dos meus AL durante 3 anos num imóvel que pertence a um elemento da CML. E tenho agora ao lado de casa um hotel a operar há mais d 2 anos, sem uma única janela, só com quartos interiores. Ninguém repara nestas ilegalidades? Também reporte os palheiros ilegais na Costa da Caparica que andam há mais de sete anos a facturar uma média de 500 euros por noite na época alta, em propriedade pública (no areal das praias) mas as denúncias não foram consideradas, talvez por estes palheiros serem propriedade de um magnata francês, será? Em Barcelona, a alcaide Ada Colau mandou há já vários anos (2017) rque deu ordens para retirar de plataformas como a Booking e a airbnb TODOS os registos falsos de alojamento, multando as plataformas em milhares de euros e reduzindo a oferta apenas ao mercado legal. Em Portugal, nada é feito neste sentido e as plataformas recusam retirar propriedades ilegais pois dizem que não têm essa responsabilidade. Acresce ainda que a airbnb cobra SEMPRE taxa turística às crianças, não permitindo discriminar idades, pelo que anda a facturar indevidamente milhares de euros com cobranças indevidas e desde 2016! É URGENTE fazer uma limpeza aos registos e RESPONSABILIZAR AS PLATAFORMAS DE RESERVAS. Porque razão as zonas de contenção turística não são IGUAIS PARA TODOS? Tenho visto prédios inteiros a serem transformando-os em AT- apartamentos turísticos . Esta categoria do AT foi criada precisamente quando proibiram o AL, em 2017. Um claro aproveitamento do sector hoteleiro que fica em vantagem para explorar prédios inteiros e em zonas de contenção! O AL e o AT fazem exactamente o mesmo negócio pelo que creio que há aqui uma grane violação do Direito de Igualdade de Concorrência. Em Santa Maria Maior, a freguesia mais gentrificada da cidade, estão por nascer mais de 400 AT.... É justo? E logo na freguesia que mais se queixa do turismo.	Desfavorável

	- Acresce que temos ainda um "elefante na sala", pois muitas destas renovações para AT ou condomínios de luxo acabam por esventrar imóvel de interesse público que perdem azulejos seculares, ferragens, cantarias, frescos.... Mas continuam isentas de IMI. Não faz qualquer sentido a quem só mantém as achadas de edifícios classificados ficar isento de IMI eternamente, deveriam era pagar a dobrar por terem retirado valor aos imóveis. O Dispensário de Alcantara é disto exemplo. - Quantas lojas com História é que já encerraram por causa de novos hotéis e apartoteis? - Quantas fracções de habitação que eram públicas foram parar ao sector da hotelaria desde a proibição de novas licenças de AL? Quantos despejos foram feitos? Sabemos que Lisboa está no top 3 das cidades europeias com mais investimento hoteleiro e o município só olha para o sector ao AL que tem licenças congeladas há quase 8 anos? Os hotéis e apartoteis não deveriam também estar incluídos nas zonas de contenção, como já sucede noutras capitais europeias? Por fim, gostaria de saber o critério que pensa utilizar para poder vir a cancelar licenças. Acho prematuro falarem de renovar licenças sem antes fazerem a devida LIMPEZA de REGISTOS quer nas bases de dados publicas quer nas plataformas de reservas. Nunca tive queixas de ruído ou incómodos por causa do meu AL, pelo contrário. Tenho é muitos vizinhos com caes que ladram sem parar ou surdos e que falam e ouvem TV as berros, mas nunca me queixei deles. Ter casais novos como vizinhos, o estudantes ou velhotes surdos, é bem pior que um AL onde os hóspedes mudam regularmente e estão sempre identificados para efeitos de controlo do SEF. Mais respeito por favor, não tirei casa a ninguém e só quero trabalhar em paz a receber bem quem nos visita.	
P.42	A população está farta de AL, um negócio nada ético que tem apenas ajudado a concentrar ainda mais a riqueza mas maos de poucos, que só é conveniente para os proprietários e para o governo que continua a insistir em políticas nada sustentáveis que apenas tem em vista o turismo desregulada. Queremos casas para viver, queremos rendas acessíveis e equipararás aos ordenados miseráveis que ganhamos em Portugal.	Favorável
P.43	A população está farta de AL, um negócio nada ético que tem apenas ajudado a concentrar ainda mais a riqueza mas maos de poucos, que só é conveniente para os proprietários e para o governo que continua a insistir em políticas nada sustentáveis que apenas tem em vista o turismo desregulada. Queremos casas para viver, queremos rendas acessíveis e equipararás aos ordenados miseráveis que ganhamos em Portugal.	Favorável
P.44	Extinção de AL em freguesias/ núcleos urbanos/ bairros em que o mesmo atinja valores superiores a 20% face a habitações permanentes e/ou primeira habitação essas áreas	Favorável
P.45	Extinção dos AL em núcleos urbanos / freguesias/ bairros onde o mesmo tenha um rácio igual ou superior a 10% de habitação permanente e/ou domicílio fiscal	Favorável
P.46	Pedimos mais e melhor fiscalização do cumprimento das leis de AL; limite máximo de noites por ano em zonas sobrelotadas, como já muitas cidades europeias estão a fazer; limite máximo ou restrição total de AL em zonas com elevada oferta hoteleira	Favorável
P.47	A população está farta de AL, um negócio nada ético que tem apenas ajudado a concentrar ainda mais a riqueza mas maos de poucos, que só é conveniente para os proprietários e para o governo que continua a insistir em políticas nada sustentáveis que apenas tem em vista o turismo desregulada. Queremos casas para viver, queremos rendas acessíveis e equipararás aos ordenados miseráveis que ganhamos em Portugal.	Favorável
P.48	O meu nome é RENE, e entro em contacto para manifestar a minha oposição às alterações previstas ao Regulamento Municipal do Alojamento Local. Tenho um AL em Lisboa desde 2017. Fiz um investimento significativo em Lisboa de cerca de 800.000 euros, dos quais 300.000 foram utilizados para a renovação. Todos os meses, o dinheiro que recebo das locações para estrangeiros é totalmente reinvestido em Portugal. Estimo que reinjeto anualmente cerca de 150.000 euros na economia portuguesa, ao contrário das cadeias hoteleiras, que declaram os seus lucros em paraísos fiscais. Acho normal regular o número de licenças de AL em alguns bairros, mas é uma loucura querer acabar com o AL. Esta regulamentação é extremamente restritiva, põe em risco o investimento que fiz e prejudica os meus direitos à liberdade económica. O AL ajuda-me a mim e à minha família a enfrentar o aumento do custo de vida. Peço-lhe que, antes de aprovar o novo Regulamento, tenha em consideração as preocupações de quem investiu no AL e consequentemente na cidade de Lisboa. De quem, diariamente, trabalha para gerar um rendimento essencial, e que contribui para a economia local.	Desfavorável
P.49	A população está farta de AL, um negócio nada ético que tem apenas ajudado a concentrar ainda mais a riqueza mas maos de poucos, que só é conveniente para os proprietários e para o governo que continua a insistir em políticas nada sustentáveis que apenas tem em vista o turismo desregulada. Queremos casas para viver, queremos rendas acessíveis e equipararás aos ordenados miseráveis que ganhamos em Portugal.	Favorável
P.50	Um AL num prédio em regime de propriedade horizontal devia obrigar a acordo da totalidade dos condóminos, já que as salvaguardas do art. 12º são uma mera panaceia que nada garante por ineficaz.	Favorável

P.51	Sinto que as medidas propostas para o alojamento local (AL) não resolvem realmente o problema. Estão a tentar remendar uma situação que exige uma mudança mais profunda. Não basta impor algumas restrições aqui e ali—é preciso reduzir ativamente o número de AL, especialmente nas zonas residenciais. A cidade precisa de voltar a ser para quem vive nela, não apenas para turistas. Enquanto houver tantos AL a ocupar prédios inteiros, os preços das casas vão continuar impossíveis e muita gente não vai conseguir encontrar um sítio para morar. Medidas tímidas não chegam, é preciso coragem para reduzir o número de AL e devolver as casas a quem realmente precisa delas.	Favorável
P.52	Venho por este meio expressar a minha preocupação com as recentes medidas que limitam o Alojamento Local (AL) em Lisboa, bem como destacar o impacto positivo desta atividade na economia local e na preservação da identidade da cidade. Como anfitrião de um AL, sou responsável por gerar empregos diretos e indiretos. Para manter a qualidade do serviço oferecido aos visitantes, colaboro regularmente com carpinteiros, eletricitas, empregadas de limpeza e serviços de lavandaria, proporcionando-lhes trabalho e contribuindo para o sustento de várias famílias. Este setor dinamiza pequenos negócios e promove uma distribuição mais justa da riqueza na cidade. Além disso, o AL desempenha um papel fundamental na divulgação da cultura e tradição lisboeta. No meu caso, atuo também como guia para os meus hóspedes, fornecendo recomendações personalizadas sobre restaurantes autênticos, locais históricos e experiências tipicamente portuguesas. Este tipo de interação beneficia diretamente os comércios de bairro e promove um turismo mais consciente e integrado na comunidade local. Entendo a necessidade de um planeamento urbano equilibrado, mas acredito que a solução passa pela regulamentação adequada e não pela restrição excessiva do AL. O turismo é uma das maiores fontes de receita da cidade, e penalizar um setor que contribui tão positivamente pode ter consequências económicas e sociais adversas. Peço que a Câmara Municipal de Lisboa reavalie as restrições impostas ao AL, considerando o impacto positivo que esta atividade tem na economia e na cultura local. Estou disponível para contribuir com ideias e soluções que permitam um equilíbrio entre o crescimento do turismo e a preservação da qualidade de vida dos residentes.	Desfavorável
P.53	permitir transmissão de registo AL	Desfavorável
P.54	Lisboa tem vindo a reforçar a sua posição no panorama turístico internacional devido às dinâmicas que nela têm prosperado, como a atração de eventos internacionais, a modernização das suas infraestruturas, espaços públicos e a expansão da sua oferta de alojamento como o Alojamento local (AL), entre outros. Ao longo da última década, as plataformas online contribuíram para este sucesso, impulsionando a transformação digital do turismo, aumentando a visibilidade e permitindo que milhões de turistas visitassem Portugal e Lisboa a níveis sem precedentes. Por exemplo, de acordo com um estudo da Oxford Economics, mais de 80% dos fornecedores de alojamento portugueses efetuam vendas online, o que é superior à média da UE e a alguns mercados de origem. Compromisso local - Como parte do ecossistema de tecnologia de viagens, o Grupo Expedia tem colaborado com autoridades e instituições a nível local, nacional ou global com grande intensidade nos últimos anos. Orgulhamo-nos de ser signatários da Declaração de Lisboa sobre Turismo Urbano Sustentável da Organização Mundial do Turismo (ex-OMT), que enfatiza o nosso compromisso em apoiar viagens responsáveis e respeitadoras em todos os destinos. Aderimos também à Declaração do Porto da OMT sobre Turismo e o Futuro das Cidades e comprometemo-nos a trabalhar para o estabelecimento de um setor do turismo inclusivo e mais sustentável. Por último, mas não menos importante, o Grupo Expedia também colaborou em iniciativas locais para abordar estas questões, a fim de realçar a contribuição económica do turismo, respeitando e preservando as comunidades locais. A nossa campanha “#EnjoyRespect” em algumas cidades como Barcelona ou Veneza, por exemplo, tem como objetivo promover a sensibilização dos viajantes para os costumes locais e incentivar um turismo responsável que respeite o ambiente, a paisagem e a identidade dos destinos e dos seus residentes. Regulamento Municipal do Alojamento Local de Lisboa A nova proposta de alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local (RMAL) reforça as restrições ao setor, impondo zonas de contenção absolutas e estabelecendo um limite máximo fixo de 5% de imóveis de AL em relação ao número total de unidades residenciais em certos bairros. Embora compreendamos a necessidade de políticas que equilibrem a habitação e o turismo, estas medidas representam um risco significativo para a competitividade de Lisboa como destino, podendo dissuadir o investimento no setor do turismo e das viagens em geral, bem como diminuir o excelente posicionamento da cidade como destino. A introdução de um limite máximo fixo e a proibição total de novas licenças em várias zonas da cidade criam uma rigidez excessiva e não têm em conta a evolução natural do mercado e da procura turística. Além disso, a ausência de mecanismos de revisão periódica destas restrições pode ter consequências indesejadas, como o crescimento do arrendamento informal e a deslocação do investimento para mercados ou cidades europeias mais flexíveis. Acresce que a proposta não diferencia os vários tipos de AL, aplicando regras uniformes a realidades muito diferentes. O impacto de um apartamento arrendado em regime de curta duração em Alfama não é comparável ao de uma vivenda de luxo em Belém - destinada ao turismo de luxo. Uma abordagem mais diferenciada garantiria um equilíbrio mais justo, evitando restrições desproporcionadas que penalizam injustamente segmentos específicos sem justificação objetiva.	Desfavorável

	É fundamental que Lisboa alinhe a sua abordagem regulamentar com a elaboração de políticas baseadas em factos e evidências. O Regulamento da UE relativo ao Alojamento de Curta Duração (STR), que entrará em vigor em maio de 2026, fornecerá às autoridades portuguesas dados exaustivos e publicamente disponíveis sobre o setor. Isto representa uma oportunidade significativa para que Portugal e Lisboa assumam novamente a liderança no setor das viagens e do turismo e desenvolvam políticas equilibradas e proporcionais que reconheçam os contributos dos Alojamentos de Curta Duração para a economia e o bem-estar locais, ao mesmo tempo que respondem eficazmente às preocupações com a habitação. Uma regulamentação eficaz deve ser dinâmica e baseada em dados, incorporando revisões periódicas e adaptando-se à evolução das necessidades da cidade. Em vez de impor limites e proibições rígidas antes da disponibilidade de dados sobre o Alojamento de Curta Duração em toda a EU (STR), Lisboa deve tirar partido deste recurso futuro para conceber políticas mais inteligentes e adaptáveis. A implementação de mecanismos flexíveis, tais como quotas progressivas ou sistemas de monitorização contínua, permitiria uma melhor gestão da oferta de AL sem prejudicar a atração económica da cidade. Tendo isto em conta, sugerimos: Que a Câmara Municipal aguarde até à entrada em vigor do Regulamento STR da UE para propor uma regulamentação equilibrada e proporcionada que não ponha em causa o contributo do Alojamento de Curta Duração para as economias e o bem-estar locais. Que qualquer medida adotada faça a diferenciação de acordo com o tipo de produto; enquanto os apartamentos no centro da cidade podem enfrentar severas restrições ao seu crescimento, as casas independentes ou as propriedades de luxo devem ter mais flexibilidade para se tornarem Alojamento de Curta Duração. Que qualquer regulamento concebido para gerir os Alojamentos de Curta Duração contenha uma revisão anual das consequências trazidas para a cidade, para garantir que haja margem para agir se houver consequências negativas não intencionais para o setor das viagens, do turismo ou outros. Que o limite no Alojamento de Curta Duração não deverá ser uniforme a toda a cidade, mas sim diferenciado, criando incentivo a que haja mais oferta e mais procura nas zonas menos centrais da cidade. Em conclusão, o Grupo Expedia agradece à Câmara Municipal de Lisboa a oportunidade de participar nesta consulta e promove a adoção de uma abordagem equilibrada e diferenciada para a regulamentação do Alojamento de Curta Duração, tendo em conta a diversidade de alojamentos e a evolução das exigências dos viajantes modernos. O Grupo Expedia continuará a colaborar com os decisores políticos em Lisboa e em Portugal para trabalhar em conjunto na construção de um ecossistema turístico mais sustentável, justo e inovador.	
P.55	A Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL), enquanto entidade representativa dos direitos e interesses dos inquilinos, ao caso dos habitacionais, na cidade de Lisboa, vem por este meio manifestar a sua posição crítica relativamente à nova proposta do Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL) que se encontra atualmente em consulta pública. Embora reconheçamos a intenção da Câmara Municipal de Lisboa em regular e controlar o fenómeno do alojamento local (AL) na cidade, gostaríamos de expressar as nossas preocupações quanto à mobilização dos alojamentos locais e a sua possível conversão em unidades habitacionais de arrendamento acessível, especialmente num contexto de crise habitacional prolongada. 1. A preocupação com a redução da oferta habitacional O crescimento do fenómeno do alojamento local, embora tenha trazido benefícios económicos a algumas áreas da cidade, tem também contribuído para uma significativa escassez de oferta de habitação permanente para os residentes de Lisboa. O aumento da procura por unidades destinadas a turistas tem incentivado a transformação de imóveis anteriormente destinados ao arrendamento tradicional em propriedades de curto prazo, o que, em muitas zonas da cidade, tem agravado a pressão sobre o mercado habitacional. A nova proposta do RMAL, embora refira a necessidade de controlar e regular as atividades de AL, não aborda de forma efetiva a questão crucial da reconversão de unidades de alojamento local para fins habitacionais. Continuamos a assistir a uma falta de medidas concretas que garantam a mobilização efetiva de imóveis que atualmente se encontram a ser utilizados como alojamentos turísticos para o arrendamento acessível, que se encontra em défice nas zonas mais procuradas da cidade. 2. A necessidade de incentivar a conversão para arrendamento acessível A AIL defende que a cidade de Lisboa, já saturada desta oferta de alojamento turístico, deve promover a transição dos imóveis de alojamento local para arrendamento acessível, nomeadamente através de incentivos fiscais e mecanismos de reconversão que tornem o arrendamento tradicional mais atrativo para os proprietários de imóveis em AL, o que contribuiria para aumentar significativamente a tão necessária e desejada oferta para arrendamento. A proposta de RMAL em apreço não apresenta, no entanto, soluções claras para esse fim. O que se verifica atualmente é que, ao invés de incentivar a conversão dos alojamentos turísticos em unidades de habitação, a proposta mantém uma abordagem que parece privilegiar a manutenção do AL sem considerar a necessidade de realocar uma parte significativa desse stock de imóveis para o mercado habitacional. Numa cidade onde milhares	Favorável

de famílias enfrentam dificuldades para encontrar uma casa para arrendar a preços razoáveis, a proposta falha em priorizar a reconversão dos AL em unidades habitacionais permanentes.

3. A necessidade de regulamentação mais rigorosa e medidas de fiscalização

Embora a fiscalização do Alojamento Local seja uma medida bem-vinda, a AIL considera que o regulamento proposto ainda não garante o nível de controlo necessário para impedir a manutenção de imóveis que, sob o pretexto de AL, continuam a ser explorados em detrimento da necessidade de habitação para os cidadãos lisboetas. A AIL sublinha a importância de uma fiscalização mais rigorosa que não só garanta o cumprimento das normas do AL, mas que também force a devolução de imóveis ao mercado habitacional, especialmente nas zonas onde o impacto do AL tem sido mais significativo.

A proposta deveria incluir, por exemplo, um sistema de quotas para a conversão de alojamentos locais em arrendamento acessível, bem como sanções mais severas para os proprietários que recusem a reconversão ou que, mesmo após o fim de licenças de AL, continuem a desviar esses imóveis do mercado de arrendamento regular.

4. Propostas de melhoria

Em face do exposto, a AIL propõe que o Município de Lisboa reconsidere certos aspetos da proposta do RMAL, nomeadamente:

- Incentivos fiscais para proprietários que convertam imóveis de AL em unidades de arrendamento acessível, com o estabelecimento de condições claras e vantajosas para aqueles que decidam devolver o imóvel ao mercado habitacional;
- Criação de um mecanismo de reconversão forçada de imóveis de AL para arrendamento acessível, através de uma estratégia de aquisição de imóveis pela Câmara Municipal ou parcerias público-privadas, especialmente nas zonas mais críticas de Lisboa;
- Reforço da fiscalização para assegurar que os imóveis licenciados para AL não sejam mantidos fora do mercado habitacional a longo prazo e que as infrações sejam severamente penalizadas;
- Estabelecimento de um mecanismo de transparência para monitorização da conversão de imóveis de AL, com um sistema público de acompanhamento das unidades em funcionamento, de forma a garantir que a oferta de AL não esteja a reduzir a oferta habitacional para os residentes permanentes.

5. Conclusão

A AIL reconhece que a nova proposta do RMAL representa um passo importante na regulamentação do Alojamento Local em Lisboa, trazendo medidas que ajudam a ordenar e controlar um fenómeno que tem impactado a cidade. Contudo, entendemos que, apesar dos avanços, o regulamento ainda não é suficiente para responder de forma eficaz às necessidades habitacionais da cidade, nomeadamente no que diz respeito à conversão dos imóveis de AL para arrendamento acessível. A AIL considera que o regulamento poderia incluir mais medidas específicas que incentivem a reintrodução desses imóveis no mercado de arrendamento tradicional, ajudando a mitigar a crise habitacional que muitos lisboetas enfrentam. Acreditamos que, com alguns ajustamentos e um foco maior na mobilização de unidades de AL para habitação permanente, o RMAL poderá ser uma ferramenta mais eficaz na criação de soluções habitacionais sustentáveis para Lisboa. Portanto, apesar de alguns avanços na regulamentação do Alojamento Local, não se vislumbra uma estratégia clara para a mobilização de imóveis de AL para uso habitacional, o que compromete a criação de um mercado de arrendamento acessível capaz de responder ao crescente número de famílias em situação de vulnerabilidade. A AIL apela à Câmara Municipal e à Assembleia Municipal para que tomem em consideração as propostas apresentadas e se desenvolva uma estratégia que, efetivamente, priorize o direito à habitação.

P.56	Igual à anterior (Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL))	Favorável
P.57	O movimento Morar em Lisboa, comprometido com a defesa do direito à habitação e ao lugar na cidade, analisou a nova proposta de alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local (RMAL) da Câmara Municipal de Lisboa, atualmente em consulta pública até 15 de abril. Reconhecemos avanços significativos na tentativa de equilibrar a oferta turística com a necessidade premente de habitação para os residentes, mas identificamos também áreas que requerem maior aprofundamento. 1. Aspetos positivos: 1.1. Redução dos rácios de contenção: A proposta prevê a diminuição dos rácios entre estabelecimentos de alojamento local (AL) e alojamentos familiares clássicos, estabelecendo um limite de 5% para áreas de contenção absoluta e entre 2,5% e 5% para áreas de contenção relativa. Esta medida é fundamental para conter a expansão descontrolada do AL em zonas residenciais. 1.2. Unidade geográfica de regulação: A adoção da freguesia como unidade base para a monitorização e fiscalização do AL permite uma abordagem mais precisa e adaptada às especificidades locais, facilitando a implementação de políticas mais eficazes. Contudo, pode fazer sentido considerar a subsecção estatística como unidade de análise mais precisa para a regulação do AL em Lisboa (ver aspeto a melhorar 2.2.). 2. Aspetos a melhorar: 2.1. Definição de Áreas de Contenção: Embora a proposta identifique freguesias com maiores restrições, como Santa Maria Maior, Misericórdia e Arroios, é essencial que os critérios para a delimitação destas áreas sejam transparentes e baseados em dados atualizados, garantindo justiça e eficácia na aplicação das medidas. Salienta-se que não é considerado o risco de aumento de AL nas áreas adjacentes às de contenção.	Favorável

2.2. Unidade de regulação: A utilização da freguesia como unidade pode ser demasiado ampla, pois dentro da mesma freguesia podem existir áreas com uma concentração muito elevada de AL e outras praticamente sem qualquer impacto do fenómeno. Ao adotar a subsecção estatística (uma unidade geográfica mais pequena usada pelo Instituto Nacional de Estatística), a Câmara Municipal poderia:

- a) Identificar microzonas críticas com uma densidade de AL extremamente elevada (por exemplo, quarteirões inteiros quase exclusivamente dedicados ao turismo), diferenciando-as de áreas vizinhas onde o impacto é menor;
- b) Aplicar restrições mais granulares, evitando penalizar uniformemente freguesias inteiras e permitindo uma abordagem mais justa e eficaz;
- c) Monitorizar a eficácia das medidas com mais precisão, ajustando a política consoante os efeitos observados em zonas específicas;
- d) Este nível de detalhe garantiria uma regulação mais alinhada com a realidade do mercado de habitação e ajudaria a evitar distorções no acesso à habitação para residentes permanentes. Se o objetivo é travar a especulação imobiliária e garantir o direito à habitação, uma análise ao nível da subsecção estatística permitiria uma regulação mais direcionada e baseada em evidências concretas.

2.3. Exceções: O Regulamento deveria prever o decrescimento do número de unidades de AL nas áreas já saturadas. Ao contrário, são previstas situações excecionais em que podem ser concedidas novas autorizações nas áreas de contenção. Em particular, o RMAL dá a possibilidade de transformação de prédios inteiros em edifícios explorados exclusivamente como AL, ao permitir novos registos em prédios devolutos há mais de três anos e objeto de obras de reabilitação. Esta permissão abre as portas para que edifícios sejam deixados devolutos para que, de seguida, sejam inteiramente transformados em unidades de AL. Ao falar em uso multifuncional para tais edifícios, nos quais 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”, é necessário especificar quais as atribuições destes “projetos de âmbito social ou cultural” e qual a percentagem mínima do edifício a ser destinado a habitação para arrendamento acessível. Da forma como a exceção à regra é colocada, abre a possibilidade à especulação imobiliária e à transformação de edifícios inteiros em AL, nas zonas centrais, já saturadas de AL. O reforço da fiscalização (ponto 2.4) deve começar por privilegiar as zonas mais saturadas, de forma a promover a redução dos rácios abaixo dos limites estipulados.

2.4. Fiscalização e cumprimento: A eficácia do regulamento dependerá fortemente da capacidade de fiscalização. O RMAL prevê que “Os serviços municipais podem realizar, e solicitar ao Turismo de Portugal, I.P., vistorias, sempre que seja necessário”. No entanto, a natureza dinâmica do mercado e das práticas online, torna difícil a aplicação do regulamento e ações pontuais são ineficazes. Seria relevante criar um gabinete municipal responsável por realizar ações de fiscalização e que acompanhe essa dinâmica acelerada, promovendo uma monitorização constante e implementando, em curto prazo, alterações ao RMAL — como seria necessário, por exemplo, no caso da modificação do rácio em determinada zona. É crucial que sejam alocados recursos adequados para monitorizar o cumprimento das novas regras e sancionar eventuais infrações. Sabemos que a CML possui uma Unidade de Fiscalização de Alojamento Local, responsável por fiscalizar o cumprimento das normas estabelecidas pela legislação portuguesa. Esta unidade realiza inspeções para verificar se os alojamentos locais estão devidamente registados, se respeitam os regulamentos de segurança e se cumprem os limites de capacidade e funcionamento. Todavia, em Barcelona, por exemplo, a Agência de Turismo de Barcelona (Turisme de Barcelona) implementou uma Unidade de Fiscalização do Alojamento Turístico que realiza inspeções nos imóveis alugados para turistas. Em Barcelona, a fiscalização é rigorosa, com foco em combater a ilegalidade e o impacto sobre os bairros residenciais. Nesta cidade, o registo obrigatório, bem como o licenciamento. A cidade exige que todos os apartamentos para AL (arrendamento de curta duração) estejam registados e licenciados. Além disso, os AL ilegais podem ser multados severamente.

2.5. Tipologia de atores: não existe distinção entre anfitriões profissionais e pequenos particulares, apesar da crescente profissionalização do setor na cidade. O Regulamento limita-se a criar exceções a favor da utilização de quartos, mas não cria limitações aos agentes turísticos que possuem números elevados de AL, criando verdadeiras unidades hoteleiras nos bairros. Parece-nos bastante contraditório que se advogue a “importância que a atividade de alojamento local tem [...] como fonte de rendimento das famílias”, mas que se impeça que estas mesmas famílias tenham acesso a este rendimento, porque grandes grupos económicos já esgotaram o mercado do alojamento local atingindo os rácios. Deveria, por exemplo, ser interdito a grupos hoteleiros deterem unidades de Alojamento Local, como acontece em Lisboa (p. ex. Grupo Altis), numa clara concorrência com pequenos proprietários, e desvirtuando a ideia inicial deste tipo de alojamento turístico em economia de partilha.

Participação Comunitária: A proposta poderia beneficiar de mecanismos que incentivem a participação ativa dos residentes na tomada de decisões relacionadas com o AL nas suas comunidades, promovendo uma gestão mais democrática e alinhada com as necessidades locais. O Morar em Lisboa tem há mais de 5 anos proposto a criação de um Conselho Municipal do Turismo (como acontece há muitos anos em Barcelona, Sesimbra, Mafra, Armamar, Reguengos de Monsaraz, entre outros), órgão com funções de natureza consultiva, de articulação e de cooperação em matérias relacionadas com o turismo, visando a

	qualificação da cidade enquanto destino turístico, de forma a promover a participação e o envolvimento dos agentes turísticos no desenvolvimento integrado e sustentável da cidade de Lisboa e o diálogo, o debate e a concertação entre os diversos agentes (operadores turísticos, empresários, população residentes, ativistas, experts, diferentes força políticas, quadros técnicos) sobre o desenvolvimento turístico da mesma. 2.6. Decisão da assembleia de condóminos: queremos reforçar que este mecanismo, apesar de importante, deixa de parte muitos moradores e pode dar uma falsa perceção de que o mercado está controlado. Em prédios inteiros pertencentes ao mesmo proprietário ou em prédios de frações independentes mas com maioria de proprietários que não vive nos apartamentos e os explora como alojamento local, esta decisão não é possível ou o princípio que a sustenta na atual lei esvazia-se, com prejuízo para quem efetivamente reside no prédio e não consegue arranjar um mecanismo que salvguarde o seu direito ao descanso. 2.7. Comissão de Acompanhamento de Alojamento Local: Parece-nos imprescindível que existam representantes de moradores e movimentos sociais numa comissão deste género, devendo esta funcionar como uma ponte entre os moradores, os proprietários de alojamentos locais e as autoridades municipais. A ideia é garantir que o turismo e o uso de imóveis para fins turísticos respeitem a qualidade de vida no bairro. Esta comissão poderia incluir: Moradores do bairro (preferencialmente de diferentes lugares do bairro ou ruas); Representantes dos proprietários de AL; Representante da junta de freguesia ou câmara municipal; Mediador ou moderador neutro e independente. Os objetivos desta comissão seriam: Monitorizar o impacto do alojamento local na vida do bairro (ruído, segurança, lixo, etc.); Representar os interesses dos moradores junto às autoridades e órgãos competentes; Dialogar com proprietários e operadores de alojamento local; Propor soluções e regulamentos para uma convivência equilibrada. 2.8. Taxa Turística: Parte das receitas da taxa turística com AL deveriam ser canalizadas diretamente para aumentar os esforços de fiscalização, assegurando o correto funcionamento do setor, evitando abusos, e sendo usado como um bom exemplo para os residentes de como a taxa turística está a ser usada para o seu benefício direto. Em suma, a proposta de alteração ao RMAL representa um passo importante na proteção do direito à habitação em Lisboa. Contudo, para que os objetivos sejam plenamente alcançados, é fundamental que as medidas propostas sejam complementadas por uma implementação rigorosa e por um compromisso contínuo com a participação cidadã.	
P.58	Ponto 3 do Artigo 4.º do RMAL (versão proposta 2025): "5 – Em qualquer caso, os estabelecimentos de alojamento local autorizados a título excecional nas áreas de contenção absoluta e relativa apenas podem operar durante 90 dias por ano." Proposta de revisão: Solicita-se a revisão do ponto 5, nomeadamente no que diz respeito a estabelecimentos autorizados excecionalmente em zonas de contenção (pelo menos nas zonas de contenção relativa), em casos de recuperação de edifícios devolutos ou em ruína. Justificação: A imposição de um limite de 90 dias por ano, mesmo em casos de autorização excecional, pode comprometer a viabilidade económica de investimentos substanciais em reabilitação urbana. Estes investimentos, frequentemente realizados com capitais próprios e risco empresarial relevante, contribuem para a valorização do território, para a dinamização económica local e para o cumprimento dos objetivos de requalificação da cidade. Sugere-se que: Em zonas de contenção (relativa), os estabelecimentos de AL autorizados excecionalmente no âmbito de operações de reabilitação de imóveis devolutos ou em ruínas não fiquem sujeitos ao limite de 90 dias anuais de exploração. Alternativamente, que o limite seja majorado para um período mínimo de 250 dias por ano, nos casos em que o titular comprove: - Investimento relevante na reabilitação (ex.: superior a 30% do valor patrimonial tributário do imóvel); ou - Compromisso com práticas sustentáveis, sociais ou integradas no tecido urbano.	Desfavorável
P.59	No contexto atual, marcado por uma crise profunda no setor da habitação e pela progressiva descaracterização das cidades em prol da atividade turística, o Regulamento Municipal do Alojamento Local do Município de Lisboa (RMAL) constitui um instrumento urbanístico essencial para alcançar um equilíbrio sustentável entre o turismo – motor económico indispensável para o desenvolvimento de Lisboa –, e a preservação da realidade social e cultural da cidade (designadamente, através da promoção da oferta habitacional). Não obstante se reconheça a bondade do projeto de alteração ao RMAL (doravante, «Projeto») para alcançar o desiderato supra, assim como para adequar o regulamento atualmente em vigor às recentes 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, e à Carta Municipal de Habitação de Lisboa 2023- 2032, constata-se, contudo, e salvo melhor opinião, que o mesmo parece desconsiderar, por um lado, o impacto que algumas das limitações nele previstas poderão ter na conservação do património edificado da cidade – cuja vitalidade depende, em grande	Desfavorável

	medida, do uso continuado e economicamente viável dos imóveis que o integram (quando entregue a privados) – e, por outro, extravasa, também salvo melhor opinião, as competências conferidas aos municípios pelo RJEEAL. Com efeito, a redação proposta afigura-se, na nossa perspetiva, desconforme ao regime previsto no RJEEAL, ao impor limitações indiscriminadas à transmissibilidade do título de registo nas áreas de contenção (artigo 4.º, n.º 4 do Projeto), bem como quando proíbe a exploração de usos complementares, nomeadamente estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e bebidas em estabelecimentos de alojamento local (artigo 10.º, n.º 3, do Projeto), sem fazer qualquer distinção, nomeadamente quanto aos estabelecimentos de hospedagem. No que concerne à limitação da transmissibilidade do título de registo nas áreas de contenção, dispõe alínea e), do n.º 1, do artigo 15.º-B do RJEEAL que os municípios podem determinar, nos 2 respetivos regulamentos municipais que tenham por objeto a atividade do alojamento local, relativamente às áreas de contenção, «limitações proporcionais à transmissibilidade dos novos números de registo do estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de moradia e apartamento (...)» [sublinhado nosso]. Ora, assumindo que no Projeto se pretendeu excluir da limitação em apreço os registos referentes a estabelecimentos de alojamento local na modalidade de «estabelecimento de hospedagem» – incluindo-o nas «exceções legalmente previstas» –, entendemos, não obstante, que a redação do preceito insito artigo 4.º, n.º 4, do Projeto deve especificar, inequivocamente, por razões de segurança e certeza jurídica, que a limitação nele consignada apenas abrange os registos referentes a estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento. Caso não seja esta a rácio da norma em questão, então é forçoso concluir que a mesma não só se revela desproporcional (face ao fim que visa proteger) para os sujeitos abrangidos pelo seu âmbito subjetivo de aplicação, como extravasa as competências atribuídas aos municípios no âmbito das disposições conjugadas dos artigos 4.º, n.º 5 e 6.º-B, n.º 3, alínea e), do RJEEAL. O mesmo se verifica quanto à limitação de usos complementares, nomeadamente estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e bebidas em estabelecimentos de alojamento local (artigo 10.º, n.º 3, do Projeto). Com as recentes alterações ao RJEEAL, passou a ser uma prerrogativa dos municípios definir em regulamento municipal as utilizações válidas e compatíveis com o alojamento local (cfr. artigo 6.º-B, n.º 1, do RJEEAL), donde, e no que concerne aos estabelecimentos de alojamento local da modalidade de hospedagem, «a câmara municipal pode prever usos diferentes do habitacional em função da modalidade de alojamento e da capacidade do estabelecimento em conformidade com o disposto no artigo 15.º» (cfr. artigo 6.º-B, n.º 3, alínea c) do RJEEAL) [sublinhado nosso]. Nos termos do artigo 15.º do RJEEAL, <u>«Nos estabelecimentos de hospedagem, com autorização de utilização nos termos do</u>	
	Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e da Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro, bem como nos imóveis anteriores a 1951, podem ser instalados, complementarmente, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na lei» [sublinhado nosso]. Portanto, a aplicação desta limitação a todos os estabelecimentos de alojamento local, independentemente da respetiva modalidade, extravasa, salvo melhor opinião, as competências atribuídas aos municípios pelo RJEEAL, pelo que a limitação prevista no artigo 10.º, n.º 3, do 3 Projeto, apenas poderá ser aplicável aos estabelecimentos de alojamento local não integrados na modalidade de «estabelecimento de hospedagem», clarificação que se impõe. Outro aspeto que não se poderá ignorar é que um considerável número de estabelecimentos de alojamento local se encontra implementado em imóveis que integram o património histórico, arquitetónico e/ou cultural da cidade – sendo alguns deles, inclusive, classificados como «Monumentos de Interesse Municipal», nos termos do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de Outubro – cuja revitalização e conservação dependeram/dependem, essencial e fundamentalmente, de investimento e exploração privado. As limitações que decorrem da redação constante do Projeto à exploração de alojamentos locais, levarão inevitavelmente a uma redução do interesse privado na exploração destes imóveis – o que, por conseguinte, conduzirá à sua degradação e, ruína, ou, em alternativa, a um incremento da despesa municipal para a sua conservação/manutenção. Para além disso, não é expectável que algum destes imóveis – pelas suas características, especificidades e relevância histórica/cultural – se destine algum dia, à habitação, pelo que, nesse sentido, a imposição das limitações atualmente previstas no Projeto, não só não resultará num aumento do parque habitacional da cidade, bem como, no nosso entender, terá um efeito pernicioso. Com efeito, o alojamento local, quando corretamente enquadrado, nomeadamente na modalidade de hospedagem em imóveis qualificados, pode e deve ser parte da estratégia do Município de Lisboa para a conservação do património, mormente do qualificado como revestindo “Interesse Municipal”. Nessa conformidade, propõe-se a seguinte redação alternativa a alguns artigos do Projeto, que estando em conformidade com o RJEEAL, reflete uma abordagem mais equilibrada, permitindo compatibilizar a promoção/defesa da oferta habitacional, com o desenvolvimento económico e com a preservação do património histórico da cidade de Lisboa	

P.60	No contexto atual, marcado por uma crise profunda no setor da habitação e pela progressiva descaracterização das cidades em prol da atividade turística, o Regulamento Municipal do Alojamento Local do Município de Lisboa (RMAL) constitui um instrumento urbanístico essencial para alcançar um equilíbrio sustentável entre o turismo – motor económico indispensável para o desenvolvimento de Lisboa –, e a preservação da realidade social e cultural da cidade (designadamente, através da promoção da oferta habitacional). Não obstante se reconheça a bondade do projeto de alteração ao RMAL (doravante, «Projeto») para alcançar o desiderato supra, assim como para adequar o regulamento atualmente em vigor às recentes 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, e à Carta Municipal de Habitação de Lisboa 2023- 2032, constata-se, contudo, e salvo melhor opinião, que o mesmo parece desconsiderar, por um lado, o impacto que algumas das limitações nele previstas poderão ter na conservação do património edificado da cidade – cuja vitalidade depende, em grande medida, do uso continuado e economicamente viável dos imóveis que o integram (quando entregue a privados) – e, por outro, extravasa, também salvo melhor opinião, as competências conferidas aos municípios pelo RJEEAL. Com efeito, a redação proposta afigura-se, na nossa perspetiva, desconforme ao regime previsto no RJEEAL, ao impor limitações indiscriminadas à transmissibilidade do título de registo nas áreas de contenção (artigo 4.º, n.º 4 do Projeto), bem como quando proíbe a exploração de usos complementares, nomeadamente estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e bebidas em estabelecimentos de alojamento local (artigo 10.º, n.º 3, do Projeto), sem fazer qualquer distinção, nomeadamente quanto aos estabelecimentos de hospedagem. No que concerne à limitação da transmissibilidade do título de registo nas áreas de contenção, dispõe alínea e), do n.º 1, do artigo 15.º-B do RJEEAL que os municípios podem determinar, nos 2 respetivos regulamentos municipais que tenham por objeto a atividade do alojamento local, relativamente às áreas de contenção, «limitações proporcionais à transmissibilidade dos novos números de registo do estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de moradia e apartamento (...)» [sublinhado nosso]. Ora, assumindo que no Projeto se pretendeu excluir da limitação em apreço os registos referentes a estabelecimentos de alojamento local na modalidade de «estabelecimento de hospedagem» – incluindo-o nas «exceções legalmente previstas» –, entendemos, não obstante, que a redação do preceito ínsito artigo 4.º, n.º 4, do Projeto deve especificar, inequivocamente, por razões de segurança e certeza jurídica, que a limitação nele consignada apenas abrange os registos referentes a estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento. Caso não seja esta a rácio da norma em questão, então é forçoso concluir que a mesma não só se revela desproporcional (face ao fim que visa proteger) para os sujeitos abrangidos pelo seu âmbito subjetivo de aplicação, como extravasa as competências atribuídas aos municípios no âmbito das disposições conjugadas dos artigos 4.º, n.º 5 e 6.º-B, n.º 3, alínea e), do RJEEAL. O mesmo se verifica quanto à limitação de usos complementares, nomeadamente estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e bebidas em estabelecimentos de alojamento local (artigo 10.º, n.º 3, do Projeto). Com as recentes alterações ao RJEEAL, passou a ser uma prerrogativa dos municípios definir em regulamento municipal as utilizações válidas e compatíveis com o alojamento local (cfr. artigo 6.º-B, n.º 1, do RJEEAL), donde, e no que concerne aos estabelecimentos de alojamento local da modalidade de hospedagem, «a câmara municipal pode prever usos diferentes do habitacional em função da modalidade de alojamento e da capacidade do estabelecimento em conformidade com o disposto no artigo 15.º» (cfr. artigo 6.º-B, n.º 3, alínea c) do RJEEAL) [sublinhado nosso]. Nos termos do artigo 15.º do RJEEAL, «Nos estabelecimentos de hospedagem, com autorização de utilização nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e da Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro, bem como nos imóveis anteriores a 1951, podem ser instalados, complementarmente, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na lei» [sublinhado nosso]. Portanto, a aplicação desta limitação a todos os estabelecimentos de alojamento local, independentemente da respetiva modalidade, extravasa, salvo melhor opinião, as competências atribuídas aos municípios pelo RJEEAL, pelo que a limitação prevista no artigo 10.º, n.º 3, do 3 Projeto, apenas poderá ser aplicável aos estabelecimentos de alojamento local não integrados na modalidade de «estabelecimento de hospedagem», clarificação que se impõe. Outro aspeto que não se poderá ignorar é que um considerável número de estabelecimentos de alojamento local se encontra implementado em imóveis que integram o património histórico, arquitetónico e/ou cultural da cidade – sendo alguns deles, inclusive, classificados como «Monumentos de Interesse Municipal», nos termos do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de Outubro – cuja revitalização e conservação dependeram/dependem, essencial e fundamentalmente, de investimento e exploração privado. As limitações que decorrem da redação constante do Projeto à exploração de alojamentos locais, levarão inevitavelmente a uma redução do interesse privado na exploração destes imóveis – o que, por conseguinte, conduzirá à sua degradação e, ruína, ou, em alternativa, a um incremento da despesa municipal para a sua conservação/manutenção. Para além disso, não é expectável que algum destes imóveis – pelas suas características, especificidades e relevância histórica/cultural – se destine algum dia, à habitação, pelo que, nesse sentido, a imposição das limitações atualmente previstas no Projeto, não só não resultará num aumento do parque habitacional da cidade, bem como, no nosso entender, terá um efeito pernicioso.	Desfavorável
-------------	--	---------------------

	Com efeito, o alojamento local, quando corretamente enquadrado, nomeadamente na modalidade de hospedagem em imóveis qualificados, pode e deve ser parte da estratégia do Município de Lisboa para a conservação do património, mormente do qualificado como revestindo “Interesse Municipal”. Nessa conformidade, propõe-se a seguinte redação alternativa a alguns artigos do Projeto, que estando em conformidade com o RJEEAL, reflete uma abordagem mais equilibrada, permitindo compatibilizar a promoção/defesa da oferta habitacional, com o desenvolvimento económico e com a preservação do património histórico da cidade de Lisboa	
P.61	Sucintamente, venho entregar duas sugestões: 1- Os condóminos, como coproprietários que são da parte comum, deveriam decidir democraticamente ou por permutagem (à semelhança da sua participação nas despesas comuns), relativamente a ter um AL a usufruir e a fazer uso nomeadamente dum espaço que também (maioritariamente) é deles. Por uma questão de justiça, deve existir uma correspondência biunívoca entre direitos e deveres. Uma minoria a usar e a estragar a parte comum, contra a vontade da maioria... o lucro a ficar para uns e o prejuízo (e geralmente a maior fatia) a ficar para os outros, sem que tenham uma palavra a dizer... Esta distribuição atual de direitos e deveres é incompreensível, injusta, inadmissível. 2- Nos centros históricos, nomeadamente nos bairros históricos da Freguesia de Santa Maria Maior, onde o rácio atinge cerca de 70%, ou seja, tem um incremento de 1300%!!! sobre aquele valor que define zona de contenção absoluta (5%), não basta a suspensão da emissão de novas licenças! É imperioso que se tomem medidas drásticas e urgentes, se não se quer perder/ destruir irreversivelmente o património cultural e identitário dos bairros históricos. Ou, numa outra perspectiva (para os donos dos AL's, que têm mais amor ao dinheiro do que ao bairro): se não se quer perder a galinha dos ovos de ouro. Deste modo, sugeria que, excepcionalmente, as licenças de AL nos bairros históricos, com rácios exorbitantes (como é o caso de 68.8 %) devessem ter um prazo de validade/ duração de 2-5 anos, e não transmissíveis. Esta seria a primeira grande medida para, a partir daqui, conseguir reformular/ repensar uma estratégia para a recuperação dos bairros históricos e das suas gentes.	Favorável
P.62	Pretendo sugerir que se proceda à alteração das zonas de contenção por forma a que a mesma passe a ser menos abrangente, aproximando-se da planta de zonas de contenção criada em 2022 sob a designação de Zona Turísticas Homogéneas dado que, no meu entendimento, a expansão desmesurada das zonas de contenção, em especial a relativa, a toda a área central da cidade de Lisboa (constante da planta anexa ao regulamento em consulta), na prática inviabiliza a realização de novos investimentos de reabilitação de imóveis destinados a alojamento local, atentas as restrições que o presente regulamento impõe para a admissão de novos registos. No meu caso concreto, pretendo reabilitar uma morada unifamiliar que não se encontrava situada em zona de contenção em 2022 e que agora passa a estar em zona de contenção relativa, o que, caso se mantenha irá inviabilizar o financiamento do investimento de reabilitação da moradia dado que o projecto de investimento de reabilitação deixa de ter viabilidade económica à luz dos critérios de aprovação de financiamento bancário dado que a rentabilidade do investimento de reabilitação para arrendamento de longa duração é muito inferior à rentabilidade desse mesmo investimento para exploração turística (AL). Assim, perde-se a possibilidade de reabilitar imóveis e neutraliza-se a realização de investimentos de efeito multiplicador na economia da cidade. Acresce que, no meu caso tratando-se de um moradia, não se compreende o porque desta tipologia de Alojamento Local está equiparada às frações habitacionais, em termos de restrições à admissibilidade de registo de AL, quando na verdade as moradias representam menor risco de eventuais distúrbios ou perturbações ao nível do ruído e convivência entre locais e turistas (partindo do pressuposto que estes existem de forma expressiva, o que na minha opinião não se encontra sequer comprovado por nenhum estudo). Além da redução das zonas de contenção (em particular em freguesias e bairros onde o rácio ainda é menor, como é o caso da Penha de França e em particular as áreas a leste da avenida general Roçadas), entendo que as moradias deveriam beneficiar de menos restrições ao registo para exploração turística na medida em que isso iria permitir maior investimento de reabilitação neste tipo de imóveis. Discordo ainda das possibilidades tipificadas no regulamento para a admissão de novos registos de alojamento, as quais, sendo demasiado restritivas, na prática inviabilizam a entrada de novos alojamentos locais numa altura em que, fruto da instabilidade legislativa e medidas nefastas para a atividade do alojamento local contribuíram para uma redução significativa do número de registos de AL, o que deveria abrir espaço para a entrada de novos registos, desde que não se ultrapasse o rácio estipulado. Ou seja, houve uma redução da oferta de AL na cidade, fruto de medidas nefastas a esta atividade que foram sendo aprovadas ao longo dos últimos anos, o que deveria abrir espaço à entrada de novos registos, e não o contrário. O regulamento, pela limitação ao exercício da atividade de AL, consubstancia ainda uma grande injustiça face à indústria hoteleira que não tem qualquer tipo de limitação se comparada com esta atividade. Porque esta discriminação absurda? O AL é mais vantajoso para a economia circular e local do que a hotelaria, assim como para a sustentabilidade económica das micro e pequenas empresas que participam no processo produtivo subjacente ao AL. Se este regulamento	Desfavorável

	avançar, com a extensão do mapa de zonas de contenção tão abrangente quanto se encontra nesta proposta, pessoalmente fará com que me veja impedido de investir na reabilitação urbana da moradia por inviabilidade económica desse projecto de investimento, ou seja, o regulamento não trará nenhuma vantagem para melhoria do acesso dos cidadãos à habitação, apenas representa um desincentivo ao investimento na reabilitação do património edificado. A criação de condições de acesso à habitação não se alcança através de um combate ao AL mas com medidas de incentivo ao aumento da oferta de casas no mercado imobiliário.	
P.63	Considero que as alterações ao regulamento da AL na cidade de Lisboa são manifestamente insuficientes para regulamentar os problemas associados a esta prática económica legítima mas lesiva para as pessoas que habitam os prédios, os bairros e a cidade de Lisboa em geral - quando exercida por grande operadores económicos e de forma massiva. Solicito por isso a revisão, apoiando por exemplo a petição do DNI Miguel Graça, cuja pertinente intervenção acabei de ver na Assembleia Municipal: - que a CML aprove as áreas de crescimento sustentável, com zonas de contenção e que limite novas licenças - que a aprovação excepcional de novas licenças contemple os 25% de habitação com renda acessível. gostaria ainda de sugerir, como a exemplo de algumas cidades, o impedimento do registo de novos AL geridos e submetidos por empresas com mais de 5 funcionários - o AL é um bom complemento e rendimento económico para pessoas com uma casa na cidade - não deve ser alvo de atividade de operadores económicos, por ter impactos muito negativos na vida da cidade, face ao grave problema de habitação que enfrentemos!	Favorável
P.64	O Projeto de Alteração ao RMAL é do interesse da plataforma Airbnb, na medida em que afeta a atividade exercida pelos utilizadores da plataforma digital, pelo que se apresentam as seguintes considerações dentro do prazo conferido: 1. Sobre a Airbnb A Airbnb é uma plataforma digital que oferece experiências de viagem, facilitando a reserva de alojamentos únicos. Atualmente, a Airbnb está presente em mais de 220 países e regiões em todo o mundo, e mais de 100.000 cidades têm alojamentos ativos na plataforma. Desde a sua chegada a Portugal, a Airbnb tem desempenhado um papel significativo na dinamização do turismo. Em 2023, estima-se que os hóspedes da plataforma tenham gerado 2,4 mil milhões de euros em receitas e 1,1 mil milhões de euros em impostos, com um gasto médio diário de 116 euros. Além disso, as receitas dos anfitriões e as despesas dos visitantes da Airbnb em Portugal apoiaram cerca de 55.000 postos de trabalho em todo o país, mais de 60% dos quais foram criados em bares e restaurantes, no comércio local e em eventos. Em Lisboa, a Airbnb representa uma parte significativa da receita proveniente da taxa turística, correspondendo a 25% do total arrecadado. Desde 2016, a Airbnb já recolheu e remeteu mais de 50 milhões de euros para a Câmara Municipal de Lisboa. Com a sua atividade, a Airbnb está empenhada em colaborar com as autoridades locais com os principais intervenientes do setor na promoção de um turismo sustentável e equilibrado nos locais onde a plataforma está presente. 2. A Airbnb defende a implementação de regulamentos baseados em dados, proporcionais e não discriminatórios, em conformidade com o enquadramento regulamentar nacional e europeu. A Airbnb está alinhada com o Município de Lisboa sobre a necessidade de responder aos desafios locais, nomeadamente no que diz respeito à acessibilidade da habitação, bem como à gestão da pressão turística. O impacto direto do turismo na cidade de Lisboa representa 12,5% do PIB, e 38,5% do 1 https://news.airbnb.com/pt/a-airbnb-apoiou-mais-de-55-000-postos-de-trabalho-em-portugal/PIB quando também se considera o impacto indireto. Ainda assim, a Airbnb reconhece que o excesso de turismo e a sazonalidade das viagens podem colocar desafios. Assim, a Airbnb apoia a regulamentação das atividades turísticas por parte dos municípios, desde que se assegure a implementação de um quadro regulatório justo, baseado em dados, coerente com a legislação nacional e que respeite os princípios europeus. Neste sentido, a Airbnb considera que a Câmara Municipal de Lisboa deve tirar partido do novo enquadramento nacional para conceber regras proporcionais, aplicáveis ao setor do turismo no seu todo, que permitam dar resposta efetiva aos desafios locais em matéria de habitação e a outras externalidades negativas potenciais, ao mesmo tempo que protegem o direito das famílias lisboetas a beneficiar do turismo e a serem economicamente empoderadas. A habitação e o turismo de massa são questões complexas, influenciadas por múltiplos fatores. Somente políticas que abordem o turismo de massa nas suas causas fundamentais - como os meios de transporte, os cruzeiros, os investimentos na promoção de destinos, os turistas de curta duração e o alojamento turístico (incluindo hotéis) - poderão ser eficazes. É por isso que a Airbnb lamenta que o atual Projeto de Alteração ao Regulamento se foque exclusivamente na restrição do Alojamento Local, descurando outros fatores que influenciam a disponibilidade habitacional e a concentração turística. A grande maioria dos anfitriões da Airbnb em Lisboa são famílias locais que partilham um único anúncio - seja um quarto privado na sua residência principal, seja uma casa que possuem ou utilizam. (2)	Desfavorável

14,9% de toda a habitação na cidade encontra-se vaga(3), enquanto o AL dedicado ao turismo representa menos de 2% dos AL registados na Airbnb(4).

Neste contexto, é surpreendente que a Câmara Municipal de Lisboa proponha uma regulamentação mais restritiva para o Alojamento Local, enquanto continua a facilitar o desenvolvimento hoteleiro em grande escala, com 54 novos projetos previstos em Lisboa. Esta expansão do setor hoteleiro, que ocorre frequentemente em áreas já sobrecarregadas - 30 novos empreendimentos hoteleiros previstos em Santa Maria Maior, na Misericórdia, em São Vicente e Santo António - não só ameaça agravar a pressão turística, como também consome de forma significativa terrenos que poderiam ser utilizados para a habitação acessível, atualmente tão necessária.

Concentrar as restrições na partilha de habitação em pequena escala, enquanto se promove simultaneamente o crescimento hoteleiro intensivo em termos de ocupação de solo, revela uma estratégia incoerente que desconsidera fatores habitacionais mais amplos, como a disponibilidade de imóveis, bem como sobrecarrega injustamente os residentes, e, em última instância, falha em gerir de forma eficaz, justa e equitativa as pressões do turismo e da habitação.

Consequentemente, o projeto de alteração ao RMAL, tal como está atualmente proposto, não alcançará o objetivo visado e irá gerar desafios de conformidade, começando pelos próprios anfitriões.

(2) De acordo com os dados internos da Airbnb, a 31 de dezembro de 2024, 70% dos anfitriões em Lisboa partilham apenas um único anúncio na Airbnb.

(3) Dados do Censos do INE 2021

(4) Dados internos da Airbnb: Anúncios ativos já reservados de 30 de setembro de 2023 a 30 de setembro de 2024. De facto, a proposta regulamentar fica aquém dos padrões de proporcionalidade e adequação exigidos a nível nacional e europeu, desconsiderando fatores mais amplos que afetam a disponibilidade de habitação e promovem a concentração do turismo. Um exemplo disto é a adoção de uma zona de contenção ao nível municipal, que impossibilitará a dispersão da concentração do Alojamento Local das zonas turísticas tradicionais para outras zonas não tradicionais de turismo.

Na ausência de um alinhamento claro com os objetivos das políticas públicas e de uma abordagem devidamente direcionada, uma regulação desproporcional que estabelece uma proibição de facto do Alojamento Local, ao mesmo tempo que permite novos desenvolvimentos hoteleiros em áreas já sobrecarregadas, será ineficaz e suscetível de ser contestada legalmente. Um exemplo disso é o caso de Nova Iorque, onde a regulamentação do Alojamento Local da cidade foi implementada sob o pretexto de mitigar a crise habitacional, mas acabou por beneficiar exclusivamente os hotéis da cidade. A regulação em causa não só não resultou na redução dos custos da habitação, como tornou a cidade mais cara para os turistas.

Desde a aprovação da regulamentação e no seu primeiro ano de vigência, os preços das rendas subiram 3,5% e as taxas de ocupação mantiveram-se inalteradas. Já os preços dos hotéis atingiram máximos

históricos, com a tarifa média diária (ADR) a chegar aos 524 dólares pela primeira vez na história, um aumento de 52% em relação ao ano anterior (5) Hoje, Nova Iorque está a rever a sua regulamentação para aliviar as restrições ao Alojamento Local (6)

Também em cidades europeias foi demonstrada a ineficácia de restrições desproporcionais. É o caso de Barcelona, que implementou uma moratória absoluta para licenças de habitação de uso turístico desde 2014. No entanto, segundo dados oficiais da Câmara Municipal de Barcelona, o preço das rendas aumentou 65,9% entre o quarto trimestre de 2014 (€705,7) e o terceiro trimestre de 2023 (€1.171,3). O mesmo ocorreu com o preço das habitações, que subiu 43,7% entre o quarto trimestre de 2014 (€289.000) e o terceiro trimestre de 2023 (€365.700).

Em síntese, estabelecer uma relação causal direta entre o número de unidades de Alojamento Local e a disponibilidade ou os preços da habitação constitui uma abordagem errada da situação. Impedir que os residentes de Lisboa possam partilhar a sua habitação, seja de forma total ou parcialmente durante o ano, não vai criar habitação a longo prazo, mas vai privar esses residentes de uma fonte adicional de rendimento. Para ser proporcional e eficaz, as regras em Lisboa devem isentar as situações de alojamento ocasional.

3. Proposta da Airbnb para Lisboa. A Airbnb defende a implementação de uma regulamentação proporcional, alinhada com o quadro regulatório nacional (Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, doravante "DL ") e europeu (Diretiva de Serviços, Regulamento de Serviços Digitais (DSA) e EU STR), baseada em dados de forma a evitar a imposição de restrições arbitrárias, e procurando um equilíbrio entre a resposta aos desafios locais e o apoio às famílias para que possam beneficiar do turismo sustentável.

(5) <https://str.com/press-release/us-hotel-results-week-ending-28-september>

(6) <https://news.airbnb.com/nyc-rules-higher-prices-for-travelers-no-impact-on-housing/>

Neste contexto, a Airbnb considera essencial contribuir para esta consulta pública, de forma a garantir um quadro regulatório justo e flexível face às diferentes realidades locais e que evite a imposição de restrições arbitrárias sujeitas a vontades ou prioridades políticas variáveis.

Nesse sentido, a Airbnb considera que o RMAL deve:

1. Eliminar a zona de contenção absoluta a nível municipal, dando prioridade à sua definição ao nível da freguesia. A Airbnb considera que a imposição de um rácio fixo de 5% ao nível municipal, sem avaliar a realidade de cada freguesia ou distinguir os tipos de Alojamento Local existentes, é discriminatória e pode ter um impacto negativo tanto nas famílias anfitriãs como no turismo em Lisboa. Apenas 6 das 24 freguesias de Lisboa têm uma densidade de anúncios

ativos superior a 3%. A Airbnb defende a utilização de limites proporcionais para determinar as Áreas de Contenção, desde que sejam justos, permitindo o crescimento sustentável da atividade em Lisboa e garantindo que as famílias locais tenham o direito de

partilhar a sua própria casa. A Airbnb alerta para o facto de esta medida ser injusta, desproporcional, e reitera que não se baseia em dados concretos, aplicando uma restrição generalizada sem um estudo detalhado do impacto real. Para uma regulação mais eficaz e equilibrada, a Airbnb apoia um estudo aprofundado que permita a aplicação de medidas com base em dados e uma abordagem ajustada às necessidades de cada freguesia.

Para além do exposto, a Airbnb considera que a criação de uma Área de Contenção Absoluta ao nível do Concelho ultrapassa a autorização legislativa prevista no DL, violando assim o princípio da prevalência da lei de duas formas: a) por um lado, porque o DL refere expressamente que os Municípios têm o direito de criar áreas de contenção por freguesia ou união de freguesias, no todo ou em parte (aqui interpretando-se como sendo possível criar por referência ao bairro), mas já não permite a criação de áreas de contenção por referência ao concelho; e b) cria um duplo nível de áreas de contenção, hipótese que não está prevista nem é permitida pelo DL.

Propostas de alteração da Airbnb:

Proposta atual - Artigo 4.º n.1 a) i.

a) áreas de contenção absoluta: i. Concelho, sempre que apresente um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 5%; ii. Freguesias que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local igual ou superior a 5%; e o número de fogos de habitação permanente iii. Bairros que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 5%;

Proposta da Airbnb:

a) áreas de contenção absoluta: i. Freguesias que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 5%; ii. Bairros que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 5%;

Freguesias que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local iii. Bairros que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 5%;

2. Isentar a categoria de “quartos” das zonas de contenção absoluta, permitindo assim que as famílias locais aumentem o seu orçamento familiar sem impactar o parque habitacional.

A Airbnb compreende que o equilíbrio entre o parque habitacional e a oferta de Alojamento Local constitui uma das principais preocupações do Município de Lisboa. No entanto, a isenção da categoria de “quartos” nas zonas de contenção, tanto relativas como absolutas, não compromete esse equilíbrio, nem conduz à substituição das populações nos bairros. Pelo contrário, permite que os anfitriões permaneçam nas suas habitações, ao mesmo tempo que obtêm um rendimento adicional para fazer face às suas despesas.

Atualmente, em Portugal, metade dos anfitriões da Airbnb disponibilizam apenas um imóvel, sendo que cerca de 50% afirmam que este rendimento extra é essencial para fazerem face ao aumento do custo de vida. De acordo com um estudo da Nova SBE apresentado em 2023, para 39% dos proprietários, o rendimento proveniente do Alojamento Local representa mais de metade do orçamento familiar.

Para além do impacto positivo junto dos anfitriões, o Alojamento Local tem gerado benefícios significativos para a economia local, estimulando o comércio de proximidade, a restauração e outros serviços.

Proposta atual - Artigo 5.

Não são admissíveis novos registos de estabelecimentos de alojamento local nas áreas de contenção previstas na alínea a) do artigo 4.

Proposta da Airbnb

Não são admissíveis novos registos de estabelecimentos de alojamento local nas áreas de contenção previstas na alínea a) do artigo 4º, com exceção dos estabelecimentos de Alojamento Local na modalidade “Quartos”.

Proposta atual - Artigo 6.º n.º1 b) Nas áreas de contenção previstas na alínea b) do n.º1 do artigo 4.º do presente Regulamento, podem ser objeto de autorização excecional pela Câmara Municipal de Lisboa, mediante autorização expressa, nos termos do artigo 7.º do presente Regulamento, novos registos de estabelecimentos de alojamento local, desde que se verifique uma das seguintes situações, e sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3:

a) (..)

b) Quando se refiram à modalidade de «quarto» em fração autónoma ou parte de prédio urbano de tipologia T2 ou superior que seja a residência permanente do locador e seu domicílio fiscal há mais de três anos, tendo por limite máximo: i. No caso de tipologia T2, uma unidade de alojamento local, na modalidade «quarto»; ii. No caso de tipologia superior a T2, duas unidades de alojamento local, na modalidade «quarto»; c) Os fogos que sejam registados nos termos da alínea anterior são contabilizados, para efeitos de apuramento de rácio, como em situação de alojamento local.

	c) Os fogos que sejam registados nos termos da alínea anterior são contabilizados, para efeitos de apuramento de rácio, como em situação de alojamento local. Proposta da Airbnb1 – Nas áreas de contenção previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do presente Regulamento, podem ser objeto de autorização excecional pela Câmara Municipal de Lisboa, mediante autorização expressa, nos termos do artigo 7.º do presente Regulamento, novos registos de estabelecimentos de alojamento local, desde que se verifique uma das seguintes situações, e sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3: a) (..) b) eliminado c) eliminado	
	3. Reinvestir a Taxa Municipal Turística nas comunidades locais A Airbnb reconhece o objetivo da Taxa Municipal Turística em financiar atividades relacionadas com o turismo, bem como mitigar os seus impactos. Desde 2016, através do nosso acordo voluntário de cobrança, a Airbnb facilitou a cobrança e transferência de mais de 50 milhões de euros diretamente para a Câmara Municipal de Lisboa. Para garantir que os benefícios do turismo são partilhados de forma equitativa e que a sua pegada turística é gerida de forma sustentável, a receita gerada por esta taxa deve ser canalizada de forma transparente para o reforço das infraestruturas essenciais da cidade mais afetadas pelo turismo, como o saneamento e a habitação acessível, e para dar resposta às necessidades da população residente. Proposta da Airbnb A Airbnb propõe que o RMAL estabeleça como obrigatório que uma percentagem substancial e claramente definida da receita anual proveniente da Taxa Municipal Turística seja prioritariamente direcionada para investimentos nas seguintes áreas: 1. 2. Infraestruturas críticas de saneamento: Reforço da capacidade municipal na recolha de resíduos, limpeza urbana e manutenção dos sistemas de saneamento, nomeadamente nas freguesias com maior afluência turística e nas zonas residenciais mais afetadas pela geração de resíduos e pela pressão sobre os serviços. Este investimento deve incluir a aquisição de equipamentos, contratação de funcionários e adoção de soluções inovadoras para a gestão de resíduos. Aumento da oferta de habitação acessível: Financiamento direto ou cofinanciamento de programas municipais que visem o aumento líquido da oferta de habitação pública e a preços acessíveis. Esta proposta inclui o apoio à construção de novas unidades habitacionais, bem como à reconversão ou reabilitação de imóveis devolutos para uso habitacional de longa duração. 4. Distinção clara entre Anfitriões Dedicados e Ocasionalmente Ativos Um princípio essencial para que a regulação seja justa, eficaz e proporcional é a distinção clara entre os diferentes tipos de atividade de Alojamento Local (AL), com base na sua natureza e intensidade de utilização. A regulação deve distinguir inequivocamente entre os residentes que partilham ocasionalmente a sua própria habitação e aqueles que operam um negócio turístico dedicado. As restrições generalizadas previstas na proposta de Regulamento Municipal do Alojamento Local (RMAL) falham ao não fazer esta distinção fundamental, penalizando de forma desproporcional a vasta maioria dos anfitriões em Lisboa - tipicamente, famílias locais que partilham um quarto na sua residência principal ou que alugam ocasionalmente a própria casa (principal ou secundária) como forma de obter um rendimento complementar essencial -, especialmente num contexto de subida do custo de vida. A Airbnb pretende defender o direito das famílias lisboetas a exercerem a atividade de alojamento local ocasional. Apoiar esta atividade traz benefícios diretos às comunidades locais, através da descentralização dos gastos dos turistas, permitindo ainda que os residentes participem na economia do turismo sem afetar significativamente a disponibilidade de habitação de longa duração. A adoção de definições objetivas, baseadas na intensidade de uso (número de noites de hospedagem anuais), permite a aplicação de medidas direcionadas a operações com maior dimensão comercial, evitando encargos extra para os anfitriões ocasionais. Nesse sentido, o RMAL deve reconhecer e definir formalmente duas categorias distintas: Proposta da Airbnb 1.a. Definição de "Anfitrião Ocasional": considera-se Anfitrião Ocasional qualquer anfitrião (pessoa singular ou coletiva) que disponibilize uma unidade de Alojamento Local registada até 120 noites durante o ano civil. b) Definição de "Anfitrião Dedicado": considera-se Anfitrião Dedicado qualquer anfitrião (pessoa singular ou coletiva) que disponibilize uma unidade de Alojamento Local registada por mais de 120 noites durante o ano civil. 2. Isentar os Anfitriões Ocasionalmente Ativos das restrições aplicáveis às zonas de contenção e de contenção absoluta. 5. Implementar uma Estratégia de Turismo coerente para responder ao excesso de turismo e à crise habitacional	

	Uma estratégia municipal credível e eficaz capaz de gerir a pressão do turismo e de responder à crise habitacional em Lisboa deve aplicar políticas coerentes em todos os principais setores de alojamento. As restrições desproporcionais ao Alojamento Local previstas no projeto de lei do RMAL, incluindo a proposta de zona municipal de contenção, criam uma incoerência política significativa quando comparadas com a contínua expansão do desenvolvimento hoteleiro em larga escala. Os hotéis são um dos principais fatores de concentração turística e competem diretamente pela escassa oferta de solo urbano e por recursos fundamentais para o desenvolvimento da habitação residencial tão necessária. Existe uma oportunidade significativa - atualmente subaproveitada - para aumentar a oferta habitacional através da reconversão de unidades hoteleiras existentes. Muitos hotéis mais antigos ou com fraco desempenho apresentam condições estruturais adequadas à conversão em habitação permanente, apresentando-se, assim, como uma via mais económica e ambientalmente sustentável em comparação com a construção nova. No entanto, este processo é frequentemente travado por barreiras regulatórias, como leis de uso do solo inflexíveis, códigos de construção e energia desatualizados e taxas urbanísticas proibitivas. Superar estes obstáculos é essencial, sendo que a reconversão de unidades hoteleiras de menor qualidade pode inclusivamente contar com o apoio de segmentos da própria indústria hoteleira de maior qualidade. Proposta da Airbnb 1. Moratória de hotéis ao nível das freguesias: Para corrigir este desequilíbrio e priorizar as necessidades habitacionais onde a pressão é mais intensa, a Airbnb propõe que a Câmara Municipal de Lisboa implemente uma moratória imediata à aprovação e início de qualquer construção de novos hotéis ou projetos de expansão significativa a nível de freguesia. Esta moratória deve ser aplicada especificamente nas freguesias que estejam atualmente a enfrentar situações de alta pressão turística e/ou escassez aguda de habitação acessível oficialmente reconhecida, o que tem de ser comprovado por dados objetivos e baseados em dados. A implementação da moratória de forma direcionada, freguesia a freguesia, garante que as intervenções se concentrem onde são mais criticamente necessárias, evitando uma maior pressão sobre a infraestrutura e a habitação em áreas vulneráveis, ao mesmo tempo que se alinha com o princípio da implementação de soluções locais diferenciadas e baseadas em dados defendido ao longo destas propostas. 2. Programa de conversão de hotéis em habitação: Simultaneamente, a Airbnb insta a Câmara Municipal a estabelecer um programa proativo para incentivar e agilizar a conversão de propriedades hoteleiras existentes e adequadas (particularmente as mais antigas ou de estilo residencial) em habitação permanente de longo prazo, priorizando a acessibilidade sempre que possível. Considerando o exposto, a Airbnb reitera a sua disposição para trabalhar em conjunto com a Câmara Municipal de Lisboa na criação de um quadro regulatório proporcional e de um modelo de turismo sustentável a longo prazo.	
P.65	Enquanto herdeiro de um imóvel unifamiliar localizado numa área que, em 2022, não integrava zona de contenção e que agora passa a integrar uma zona de contenção relativa, manifesto a minha preocupação com o alargamento excessivo dessas zonas. Tal alargamento, ao abranger praticamente toda a área central de Lisboa, inviabiliza investimentos em reabilitação urbana com fins turísticos, especialmente no contexto do alojamento local (AL), cujas restrições limitam severamente a emissão de novos registos. No meu caso, esta mudança inviabiliza o financiamento para a reabilitação da moradia herdada, uma vez que o projeto apenas é economicamente viável com exploração turística. O rendimento associado ao arrendamento de longa duração é consideravelmente inferior, o que compromete o acesso ao crédito bancário e torna o investimento financeiramente insustentável. Sublinho ainda que moradias, por natureza, apresentam riscos muito inferiores de perturbações quando comparadas com frações em prédios coletivos. Assim, não se justifica que estejam sujeitas às mesmas limitações ao nível do registo de AL. Adicionalmente, defendo: A redução das zonas de contenção, sobretudo em freguesias como a Penha de França, onde o rácio de AL ainda é baixo. A criação de regras diferenciadas para moradias, permitindo maior flexibilidade para registo de AL neste tipo de imóvel. A revisão dos critérios de exceção previstos no regulamento, que são excessivamente restritivos e, na prática, bloqueiam novos registos mesmo quando o número total de AL diminuiu nos últimos anos. Uma maior equidade entre o setor do AL e a hotelaria, que permanece sem limitações semelhantes, apesar do AL representar um contributo mais direto para a economia local e para as pequenas empresas. Por fim, considero que a limitação ao AL, tal como está desenhada nesta proposta, não trará melhorias no acesso à habitação, apenas prejudicará a reabilitação do edifício e afastará investidores particulares, como é o meu caso, que pretendem dar nova vida ao património herdado.	Desfavorável

P.66	1. Tal como inicialmente previsto no RMAL, a CML deverá designar um Provedor do AL, atribuindo-lhe as respectivas competências legais, previstas pelo RJEEAL, no apoio ao município, designadamente na gestão de diferendos entre os residentes, os titulares de exploração de estabelecimentos de AL e os condóminos ou terceiros contra-interessados, emissão de recomendações, aprovação e implementação de guias de boas práticas sobre o funcionamento da actividade e apreciação das queixas que lhe sejam apresentadas. A figura do Provedor do AL deverá ser transitória até à eventual criação da figura do Provedor do Município que deverá absorver essas funções. 2. Incluir no RMAL as áreas de crescimento sustentável, nos termos estatuídos pelo Artigo 15.º-C do RJEEAL, por forma a juntamente com as áreas de contenção já previstas no regulamento, poder o município actuar com critérios de razoabilidade e adequação legal, face à clara diferenciação existente entre as diversas freguesias e bairros da cidade. 3. Revisão dos rácios propostos: Embora a lei nacional não defina uma fórmula única e obrigatória relativamente aos rácios das áreas de contenção e de crescimento sustentável, não se justifica uma alteração tão drástica destes rácios nas áreas de contenção, pelo que devem ser revistos esses valores à semelhança do que fez por exemplo o Porto, por forma a não bloquear novas explorações da actividade de AL em toda a zona Oriental, Ocidental e Sul da cidade, deixando como excepção apenas cinco freguesias (Benfica, São Domingos de Benfica, Carnide, Lumiar, Santa Clara) e parte de outras quatro (Alvalade, Olivais, Marvila, Beato). 4. A não contabilização das licenças objecto de suspensão de exploração para efeitos de rácios. Cria-se a figura da suspensão da exploração (Artigo 8.º, n.º 1), que pode ser requerida por período de 5 anos, mas o imóvel continua a contar para estatística como AL (Artigo 8.º, n.º 4). O que faz é manter os “registos fantasma”, que representam 40% do número total de registos, dando-lhes um enquadramento legal, mas continuando a contabilizá-los como registos efectivos. Poderão ser casas usadas para habitação, mas que serão consideradas AL para efeitos de rácio, impedindo que outros alojamentos possam ser registados em freguesias e bairros que na prática não atinjam o rácio. 5. A não contabilização do regime de “quarto em casa do locador” para efeitos de rácio, pois cria um erro no cálculo do rácio, ao considerar para efeitos estatísticos como alojamento local, encontrando-se a maior parte da casa destinada a fins de habitação. 6. Não restringir a utilização de casas ou partes de casas para fins de AL a 90 dias por ano (Artigo 4.º, n.º 5). Não se disponibilizam as mesmas para o mercado de arrendamento. Na prática, apenas se poderão criar condições para que áreas utilizáveis para fins diversos fiquem bloqueadas durante os restantes 270 dias do ano. Adicionalmente, não se considera que muitos AL, mais do que alojamentos para turistas, servem um público diverso, como trabalhadores deslocados – militares, professores ou profissionais de saúde –, nómadas digitais, estudantes universitários, bem como o chamado turismo de saúde.	Desfavorável
P.67	É necessário termos mais alojamento local nas zonas de contenção relativa, pois para darmos resposta a procura	Desfavorável
P.68	É necessário termos mais alojamento local nas zonas de contenção relativa, pois para darmos resposta a procura	Desfavorável
P.69	1. Considerações gerais A ALEP sempre procurou colaborar na regulamentação do Alojamento Local (AL) a nível municipal, em particular no município de Lisboa, pioneiro nesta matéria e para o qual a ALEP apresentou os seus contributos desde a primeira fase. Como associação representativa do setor, a ALEP procura soluções de equilíbrio na regulamentação que devem passar obrigatoriamente pelo respeito da lei geral do alojamento local (DL 128/2014) e das normas do direito comunitário, em especial a Diretiva de Serviços que exige que qualquer medida restritiva seja justificada e fundamentada em dados objetivos e transparentes e, acima de tudo, que qualquer restrição seja proporcional aos indicadores encontrados para cada unidade, seja no caso uma freguesia ou bairro. Sobre esta proposta de alteração do Regulamento do Alojamento Local, a ALEP considera que os critérios objetivos foram em grande parte substituídos por critérios de índole política, faltando em muitas das medidas restritivas justificações racionais que suportem os rácios ou decisões. Numa leitura de carater geral destacamos os seguintes aspetos: 1) Na prática, todo trabalho técnico de definição de rácios por regiões ou sub-regiões que poderiam justificar a proporcionalidade das medidas para cada área acaba por ser inútil já que se definiu arbitrariamente um rácio travão a nível municipal de 5%, sem qualquer justificação racional para o valor escolhido. Mais grave ainda, optou-se por um valor que, de antemão (via Relatório de Monitorização do AL), já tinha sido atingido. Em resumo, optou-se por proibir novos registos de forma cega em todo o município, encontrando para tal um argumento com aparência técnica que, como veremos mais adiante, não faz sentido e fere o princípio de proporcionalidade. 2) Outra consequência prática do ambiente politizado em que a discussão do Regulamento do AL foi desenvolvida pelos diversos partidos presentes no órgão Executivo da Câmara é a clara extrapolação dos poderes dados pela Norma Habilitante à Câmara na elaboração do Regulamento, impondo regras que entram em conflito com a lei nacional e comunitária. 3) Por fim, o contexto de decisão polarizado e com margem limitada e muito pouco flexível em que decorreram os debates entre as várias forças políticas presentes no órgão executivo camarário fez com que os aspetos técnicos acabassem por não ter a devida atenção. O resultado do texto, além dos conflitos legais resultantes, traz também inúmeras contradições, falhas técnicas e incoerências.	Desfavorável

2. Sobre a transformação de toda a cidade em área de contenção quando ultrapassado o rácio de 5% no concelho (art.º. nº. 1 alínea a))

- Fere o espírito da proporcionalidade, pois impede o desenvolvimento da atividade em zonas onde o AL quase não existe atualmente e onde faz falta para conseguir a tão desejada melhoria da distribuição dos fluxos turísticos pela cidade.
- Não há nenhuma justificação, além do rácio municipal fictício encontrado para travar o AL em todo o concelho, para a proibição em freguesias como: Lumiar, onde há 150 AL e 4.526 casas que não são usadas para habitação (vazias ou de segunda habitação); Benfica, com 97 ALs registados numa freguesia onde há 4.392 fogos não usados para habitação permanente; Santa Clara, com apenas 18 ALs numa região com 1.712 fogos que não são usados para habitação; ou ainda São Domingos de Benfica, com 173 ALs num universo de 4.457 casas vazias ou de segunda habitação. Em todos estes casos e outros, tais como Olivais, Marvila, Carnide, Beato, esta proibição fere o princípio básico de sustentabilidade.

- O fato de haver uma maior concentração de AL em bairros históricos do centro, com características muito particulares, que apresentavam inclusive uma decadência populacional acumulada de décadas, não pode justificar a proibição de novos registos em áreas sem nenhum sinal de pressão e cujo número de registos de AL nunca teve um crescimento relevante, mesmo depois da criação de áreas de contenção em outras zonas da cidade.

- O rácio travão de 5% a nível de concelho não foi justificado, nem tem qualquer base racional ou científica. É justificado pela sua introdução na Carta de Habitação onde também não aparece nenhum racional para este valor. Porque antes era 20% e agora passa a 5%? Porque não 15% ou 1%? Desde que este rácio surgiu, a ALEP tem pedido explicações, mas nunca conseguiu obter nenhuma resposta fundamentada.

- O rácio escolhido não é o correto e não espelha a suposta pressão do AL na habitação. Ignora diferenças fundamentais de perfil histórico da composição do parque habitacional de cada freguesia. Por exemplo, em Santa Maria Maior antes do fenómeno do AL (censo de 2011), 44% dos fogos da freguesia não era usado para habitação permanente, sendo 33% vazios com uma tendência de agravamento década apos década. Já nos Olivais, apenas 16% dos fogos não eram usados para habitação permanente. Não faz sentido tratar as duas freguesias com o mesmo rácio.

- Historicamente, Lisboa sempre teve um número elevado de casas vazias e de segunda habitação, que mesmo na última década se mantiveram. Casas que não estavam à disposição da habitação permanente e que segundo os últimos censos continuam a não estar. Faz parte de qualquer cidade a existência deste stock não utilizado para habitação permanente e cujo aproveitamento para o AL não afeta a habitação. Deveria aliás ser este o rácio para medir o nível de pressão do AL em cada zona: % dos registos de alojamento local em relação ao parque habitacional historicamente não utilizado para habitação. Segundo os Censos de 2021, Lisboa tem 77.596 fogos que não são utilizados para habitação permanente O alojamento local não representa nem ¼ deste stock que não afeta a habitação, valor abaixo de muitos outros municípios. Isto significa que com uma boa regulamentação e proporcional era possível direcionar o AL nas zonas ainda de pouca presença para este stock que não afeta a habitação.
- O rácio de 2,5% para contenção relativa é absolutamente desproporcional considerando que em média 20% ou mais das casas das freguesias de Lisboa são de segunda habitação ou estão vazias.

- A esta desproporcionalidade acresce que a fórmula de cálculo considera que os estabelecimentos de hospedagem (guesthouses, hostels) são contabilizados em termos de número de AL para o rácio - através da fórmula $Nr \text{ de utentes} / 5$ -, inflacionando ainda mais o nº. de AL numa região sem nenhuma justificação. Uma guesthouse que ocupa uma fração autónoma com 5 quartos e tenha ocupação de 10 utentes é considerado como dois alojamentos locais. Se for um hostel onde nos 5 quartos são colocados 2 beliches, esta unidade de AL seria equivalente a 4 apartamentos de 5 quartos. Do ponto de vista do rácio que relaciona o AL com a habitação, este agravamento do cálculo não faz qualquer sentido, uma vez que para efeitos práticos trata-se de uma única fração autónoma que só poderia resultar num único apartamento de 5 quartos para uso habitacional tradicional. Isto cria rácios aumentados de formas fictícias em freguesias com maior presença de estabelecimentos de hospedagem como Arroios e Santa Maria Maior, quando na prática só é possível registar um AL por fração autónoma.

Proposta: cada alojamento local, independente da modalidade e utentes, na prática só deve ser contabilizado como uma unidade, pois em termos de licenciamento urbanístico será sempre uma única fração autónoma com vários quartos, idêntico a um AL na modalidade de apartamento com vários quartos.

- Penalização fiscal dos pequenos proprietários em áreas de contenção. Finalmente, as áreas de contenção implicam num agravamento fiscal imediato dos pequenos operadores, o que intensifica a desproporção destes rácios, já que todos os alojamentos locais de particulares no regime simplificado, ou seja, os mais pequenos, classificados em áreas de contenção, são imediatamente agravados em sede de IRS (coeficiente passa de 35% para 50%). Ou seja, a expansão da contenção a todo o concelho pelo rácio de 5% municipal cria um agravamento fiscal sem nenhuma justificação em freguesias com uma presença irrelevante de alojamento local.

- Isto não só fere qualquer princípio de proporcionalidade, como coloca em causa a própria lógica do agravamento fiscal, tornando a argumentação fiscal frágil e suscetível de disputa em Tribunal.

Proposta: transformar todas as áreas com rácio entre 2,5% e 5% em áreas de crescimento sustentável com proibição de novos registos caso o imóvel tenha tido nos últimos 2 anos um contrato de arrendamento habitacional. Desta forma cria-se uma lógica de efetiva proporcionalidade de acordo com o nível de pressão apresentado pelo rácio e evita-se a penalização fiscal desproporcional em alojamentos locais localizados em regiões com baixa procura e rácios ainda relativamente baixos.

3. Sobre a limitação abusiva da atividade a 90 dias por ano.

- O nº. 5 do artigo 4º da Proposta de Regulamento determina que todos os alojamentos locais registados a título excecional em áreas de contenção (relativa ou absoluta) estão limitados a 90 dias de ocupação em alojamento local por ano.

- Limitar a atividade a 90 dias por ano é uma restrição que vai muito além dos poderes permitidos ao Regulamento Municipal pela legislação nacional que regula a exploração de estabelecimentos de alojamento local (alínea d, do nº. 1 do artº. 15ºB do DL 128/2014). Altera profundamente a estrutura da concorrência já que alguns terão que tirar o máximo proveito num curto espaço de tempo por ano, enquanto outro trabalham a longo prazo. Ainda mais, se adicionarmos a esta regra o fato dos novos registos em áreas de contenção, autorizados por exceção para reabilitações de imóveis em ruínas ou devolutos, terem um prazo de validade limitado a 5 anos. Este tipo de regra desrespeita em absoluto “a concorrência entre operadores” o que não é permitido segundo o Art. 15B, nº1 do DL 128/2014.

- Uma das duas exceções para autorização de novos registos em áreas de contenção relativa diz respeito à reabilitação de imóveis em ruínas ou devolutos, cujo investimento é necessariamente avultado e incompatível com uma operação limitada a 90 dias por ano e ainda mais se adicionarmos a limitação a um período de vida útil de apenas 5 anos. As duas limitações conjugadas tornam impossível a viabilização de investimentos desta magnitude e se aprovadas só podem ser resultado da falta de experiência dos novos operadores o que levará a gravíssimos problemas de qualidade, concorrência desleal e de uma total quebra de confiança nas autoridades que sabiam desta realidade de antemão quando definiram estas regras.

- A outra exceção diz respeito à modalidade quartos, na qual o titular do AL reside no imóvel e disponibiliza quartos para o AL na sua casa. Limitar a 90 dias por ano também não faz sentido, já que neste caso o AL pode ser a receita regular adicional que viabiliza o custo da habitação para o titular. Limitar a operação a 90 dias só cria problemas ao titular, que fica impedido de encontrar uma forma de obter uma receita regular e viabilizar o seu custo de habitação ao longo do ano. Além disto, coloca-se a questão se esta limitação é justificável já que a redução do período de atividade nestes casos não traz nenhum benefício à habitação. Esta medida parece uma cópia desenquadrada de fórmulas utilizadas noutros países, uma vez que esta fórmula é utilizada lá fora em casos em que titulares AL disponibilizam a sua habitação permanente na modalidade de casa inteira. A regra supostamente teria como objetivo evitar situações abusivas de titulares que não vivem efetivamente no imóvel que dizem ser a sua habitação permanente. Algo que no caso dos quartos não faz sentido, pois é a residência habitual do titular onde é disponibilizado parcialmente alguns quartos. Tendo em conta o número reduzido destas situações trata-se de algo facilmente passível de fiscalização.

- A outra consequência grave é que a existência de operadores que apenas operaram durante 90 dias, cria um ambiente de concorrência desleal, uma vez que os mesmos se sentem forçados a obter receitas e lucro a qualquer custo durante um curto espaço de tempo. Isto afeta de forma direta o ambiente concorrencial tanto em termos de preço, como de qualidade do serviço, pela pressão que cria em momentos específicos do ano.

- Para finalizar, é importante relembrar que a limitação de noites (night caps) foi um conceito recusado na revisão estrutural do DL 128/2014 feita em 2018 que criou inclusive o mecanismo dos Regulamentos Municipais e áreas de contenção. Na altura, o então Governo socialista, apoiado por uma coligação de esquerda, defendeu que a limitação de noites era uma imposição contraproducente e no sentido errado da sustentabilidade, pois: 1) agrava o fator da sazonalidade, um dos maiores problemas da sustentabilidade do Turismo; 2) favorece as situações de precariedade laboral, uma vez que se torna impossível a manutenção de relações estáveis de trabalho e de fornecimento de produtos e serviços durante todo o ano; 3) e afeta a qualidade do Turismo, ao transformar a prestação de serviços em algo pontual e ao atrair operadores com um visão de ganho num espaço muito curto de tempo.

- Pela gravidade das consequências desta imposição e pelo conflito legal que gera segundo o art.º. 15ºB do DL 128/2014 em termos de concorrência entre operadores, se está medida avançar, a ALEP sente-se na obrigação de acionar os Tribunais para impedir o desvirtuar da qualidade da oferta e ambiente concorrencial do setor.

Proposta: eliminar o nº. 5 do art. 4º da Proposta de Regulamento

4. Outros conflitos e contradições legais da Proposta de Regulamento.

4.1. Oposição de renovação mencionada no preâmbulo: “fazer uso dos instrumentos que a lei confere aos municípios (incluindo a oposição à renovação de novos registos)” de forma a permitir o recuo do número de registos em freguesias como Santa Maria Maior e Misericórdia. O mecanismo de renovação dos registos trazido pela Lei 56/2023 foi revogado pelo DL 76/2024, tornando-se ilegal a oposição à renovação, uma vez que já não há nenhum processo de renovação.

Proposta: eliminar esta frase substituindo por “incluindo o mecanismo de cancelamento de registos por falta de apresentação de seguro de responsabilidade civil válido”, mecanismo criado pela alteração da legislação em 2024 e que pode ter o mesmo efeito.

4.2 Limite capacidade “Quartos”. No art.º 6 n.º1, alínea b) da Proposta de Regulamento é fixado um limite máximo de 2 quartos para os registos a título excecional em áreas de contenção relativa na modalidade de “quartos” na residência permanente do titular. Esta limitação constitui um uso excessivo e abusivo da Norma Habilitante, entrando em conflito com DL 128/2014 que determina expressamente que a modalidade quartos está limitada a 3 quartos (não 2).

Proposta: para alojamentos com 4 ou mais quartos permitir o registo de até 3 quartos conforme a lei.

4.3. São exigidos certos documentos e dados que não estão previstos na lei. Este é um problema que já vem do Regulamento anterior. No Art.º 9 do Regulamento são exigidos documentos no ato do registo para todos os registos (área de contenção ou não) que não estão previstos no artigo 6º do DL 128/2014. A exigência de tais documentos para todos os novos registos, mesmo fora de áreas de contenção, é ilegal.

Proposta: retirar tais exigências ou limitá-las às áreas de contenção.

4.4. Impedimento de registos de AL em áreas de contenção relativa de imóveis que tenham tido contrato de arrendamento habitacional permanente nos últimos 5 anos, quando a lei nacional (DL 128/2014) no seu artigo 15ºB limita explicitamente este período a 2 anos.

Proposta: alterar para 2 anos conforme determina a lei em vigor.

4.5. Proibição de usos complementares de forma retroativa quando a lei nacional (artigo 15º DL 128/2014) permitia e ainda permite. Devem ser salvaguardados os AL existentes registados no passado, que cumprindo os requisitos da lei e do Regulamento em vigor, instalaram tais serviços complementares.

Proposta: salvaguardar registos existentes em Norma Transitória.

4.6. Os processos de mediação de conflitos previstos no Art.º 12 n.º. 2 e 3 do Regulamento, apresentam procedimentos de mediação que não estão em conformidade com a lei em vigor, conforme a última alteração em 2024.

Proposta: rever os procedimentos conforme a última alteração do DL 128/2014.

4.7. O termo jurídico “licenciamento”, mencionado no Art.º 8 n.º.1 da Proposta de Regulamento, tem significado específico e não se coaduna com o processo de registo de alojamento local por mera comunicação prévia com prazo.

Proposta: retirar o termo “licenciamento”.

4.8. O artigo 7º do Regulamento indica que, se a Câmara não cumprir os prazos de oposição, o titular é obrigado a recorrer aos Tribunais Administrativos para fazer valer os seus direitos de ver o registo tornado efetivo por não posição atempada da Câmara Municipal. Não apenas entra em conflito com o que determina a RJEEAL no âmbito da Comunicação Prévia com Prazo, como do próprio processo previsto pelo Turismo de Portugal e AMA de emissão automática do número de registo em caso de não posição durante o prazo estabelecido na lei. Além de ser uma posição de uma certa arrogância e desprezo pelos processos legalmente previstos de registo.

Proposta: retirar a menção que o titular deve recorrer ao Tribunal Administrativo para fazer valer os seus direitos e aceitar que a Câmara deve cumprir os procedimentos nos prazos legais previstos como fazem todas as outras, até porque com o nível de restrições criadas neste Regulamento o número de pedidos extraordinários de registo será nulo ou praticamente nulo.

5. Outras incongruências, contradições e medidas desadequadas.

5.1. O preâmbulo fala na criação do Provedor do Alojamento Local, mas a proposta do texto do Regulamento não menciona esta figura, nem define as suas competências.

Proposta: dada a importância desta figura, sugerimos a introdução de um novo capítulo a criar o Provedor e a definir as suas incumbências e funções nos limites estabelecidos pelo DL 128/2014 na sua versão atual.

5.2. No artigo 11º da Proposta de Regulamento é mencionada a necessidade de aguardar a Portaria que irá definir as condições do seguro de responsabilidade civil contra terceiros do AL, quando esta Portaria já foi publicada e está em vigor (Portaria 248/2021).

Proposta: corrigir o texto e remeter para a Portaria referida acima.

5.3. O artigo 14º da Proposta de Regulamento fala em coimas e sanções previstas pelo RJEEAL quando as mesmas estão definidas em legislação própria (Regime Geral das Contraordenações).

Proposta: corrigir o texto e remeter para legislação correta.

5.4. O texto da Proposta de Regulamento utiliza o termo “fogos de habitação permanente” como sinónimo de “alojamentos familiares clássicos” (n.º. 2 do Art.º. 4 da Proposta de Regulamento), quando na verdade são conceitos distintos para efeitos de estatísticas e definição do INE, podendo criar confusão na interpretação da fórmula que serve de base para os rácios.

Proposta: harmonizar o termo, utilizar “alojamento familiares clássicos”.

5.4. Imposição de limites à transmissibilidade nas zonas de contenção. As limitações à transmissibilidade, apesar de passarem uma ideia de suposto combate à especulação, na prática não fazem sentido e são contraproducentes fazendo com que os operadores fiquem presos a atividade. Impedidos de transmitir o seu AL, alvo de um agravamento fiscal de quase o dobro na mais-valia se venderem o imóvel, os operadores, mesmo que queiram desistir da atividade ficam presos a mesma sem o querer o que com o tempo faz a qualidade dos serviços e do Turismo cair por falta de renovação.

	Por esta razão, as Câmaras Municipais perceberam que as restrições à transmissão são contraproducentes, sendo até agora Lisboa a única que prevê alguma limitação. Proposta: eliminar o n.º 4 do artigo 4.º. 6. Necessidade de notificação à Comissão Europeia A imposição de restrições às atividades de serviços, conforme determina a Diretiva de Serviços, deve ser comunicada à Comissão Europeia para ser averiguado o respeito pelos princípios da Diretiva de Serviços: justificados, baseados em critérios objetivos, e acima de tudo proporcionais. Mesmo tendo a legislação nacional sido reconhecida como sendo proporcional, o poder dado às Câmaras Municipais de definirem regras e restrições específicas ultrapassa o âmbito da notificação e análise feita pela Comissão Europeia ao DL 76/2024. Todos as cidades são obrigadas a notificar a Comissão quando desenvolvem legislação específica que cria restrições ao alojamento local. A ausência desta notificação implica numa ilegalidade perante a Diretiva de Serviços. Tendo em consideração as desproporcionalidades graves e injustificadas apontados neste contributo, caso os mesmos não sejam corrigidos, a ALEP sente-se obrigada a apresentar uma queixa à Comissão Europeia, tal como fez com o Programa Mais Habitação e da qual que obteve confirmação da existência de conflitos com a legislação europeia, entretanto sanados com a última alteração ao DL 128/2014.	
P.70	Mesmo conteúdo que participação anterior (ALEP)	Desfavorável
P.71	AHRESP – Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal, na qualidade de representante nacional dos operadores do setor do turismo, da restauração, e em particular, do alojamento turístico, apresenta o presente parecer no âmbito do procedimento de consulta pública relativo à proposta de alteração do Regulamento Municipal do Alojamento Local da Câmara Municipal de Lisboa (CML), datado de fevereiro de 2025. I. NA GENERALIDADE a atividade de Alojamento Local constitui, há mais de uma década, uma componente essencial da dinâmica turística nacional, da regeneração urbana e da diversificação da oferta de alojamento em Portugal. Em Lisboa, em particular, o Alojamento Local tem desempenhado um papel relevante na requalificação do edificado, na descentralização da atividade económica e na integração de milhares de microempreendedores, famílias e pequenos proprietários no circuito formal da economia. A AHRESP reconhece a legitimidade da CML para, no âmbito das suas competências, promover medidas de ordenamento do território e proteção da função habitacional, especialmente em zonas que considera de pressão urbanística. No entanto, entende que a proposta agora colocada em consulta pública introduz um conjunto de alterações com impacto profundo e transversal no setor, que já se via contido na sua expansão pela versão em vigor do atual regulamento municipal, sendo prova disso a estabilização do número de AL's em atividade na cidade. Com a atual proposta, perspetiva-se um crescimento preocupante da informalidade na oferta deste tipo de alojamento, "atirando" milhares de imóveis para a oferta paralela, prejudicando a oferta regular, cumpridora das obrigações legais, que a nossa Associação defende e representa. Este parecer visa assim contribuir para esse diálogo, de uma forma construtiva, apresentando uma análise artigo a artigo do novo regulamento, fundamentada juridicamente, formulando propostas que assegurem o equilíbrio entre os objetivos legítimos da regulação e os direitos, também eles legítimos, dos operadores formais que integram este ecossistema urbano e económico. Por outro lado, questiona-se se foram feitos estudos que fundamentem e sustentem as decisões e os critérios plasmados na proposta de alteração do Regulamento. II. NA ESPECIALIDADE Apesar de reconhecer a legitimidade e importância da regulação do Alojamento Local, como já antes se afirmou, entendemos que um regulamento municipal não pode, em caso algum, assumir como objetivo direto a diminuição de uma atividade económica legítima e legalmente enquadrada, como é o Alojamento Local. A referência constante na Nota Justificativa à necessidade de permitir que algumas freguesias "possam recuar progressivamente" nos rácios de AL, constitui uma formulação, quanto a nós, inadequada num documento normativo de natureza regulatória que deverá promover um equilíbrio das matérias que aqui estão em causa, e sempre com sentido de proporcionalidade. O papel de uma Autarquia, nesta matéria, deve ser o de garantir uma regulação proporcional, transparente e assente em dados atuais, que possa assegurar uma convivência harmoniosa entre os interesses aqui em causa, sem promover, direta ou indiretamente, uma intenção de eliminação de uma qualquer atividade, especialmente uma que presta um contributo essencial para a economia local, para a reabilitação urbana e para o rendimento de milhares de famílias. Solicitamos assim, que sejam removidas todas as expressões que indiciem ou manifestem um objetivo, que é o de redução da atividade, devendo antes a proposta versar, exclusivamente, sobre medidas de contenção, mas através de uma regulação equilibrada, como aliás impõe o princípio da proporcionalidade consagrado no Código do Procedimento Administrativo. Artigo 1.º e 2.º Sem propostas de alterações. Artigo 3.º revogado Artigo 3.º-A Delimitação Este artigo vem substituir o revogado artigo 3.º do Capítulo II (também ele todo revogado). A AHRESP não fará proposta de alteração neste artigo, e apresentará a sua fundamentação sobre a oposição aos critérios de definição das áreas de contenção nos artigos seguintes. Artigo 4.º – Critério de Identificação das Áreas de Contenção O artigo 4.º reformulado introduz uma profunda reestruturação no regime de delimitação das áreas de contenção da atividade de Alojamento Local (AL), sustentando-se num triplo critério territorial (concelho, freguesia e bairro), com base em rácios calculados a partir do número de estabelecimentos de AL por fogos de habitação permanente.	Desfavorável

Esta redação confere à Câmara Municipal de Lisboa (CML) um poder regulamentar alargado e altamente vinculativo, através de três categorias de contenção:

- Contenção absoluta: sempre que se verifique um rácio $\geq 5\%$ ao nível de cada um dos critérios territoriais;
- Contenção relativa: entre 2,5% e 5% ao nível de cada um dos critérios territoriais;
- Contenção concelhia: nova figura, aplicável ao território municipal como um todo quando o rácio municipal se encontrar acima de 5%.

Embora a fórmula adotada pela Câmara Municipal de Lisboa seja, à partida, objetiva, ela assenta em dados censitários desatualizados e num rácio que não representa adequadamente a realidade habitacional do território. O critério adotado para definir zonas de contenção baseia-se exclusivamente no número de fogos afetos a habitação permanente, o que gera uma distorção estatística significativa. Esta abordagem ignora a totalidade do parque habitacional, tal como definido pelo INE no âmbito dos Censos, que inclui não só os alojamentos de residência habitual, mas também os de residência secundária, os vagos e os devolutos. Ao restringir o universo de análise, o rácio de Alojamento Local resulta artificialmente inflacionado, criando uma perceção errada de concentração e pressão habitacional.

Este enviesamento compromete a fiabilidade dos dados que sustentam a tomada de decisão e pode conduzir à adoção de medidas regulatórias desproporcionais. Uma avaliação mais justa e representativa exigiria o cálculo do rácio com base no total de alojamentos existentes, permitindo uma leitura mais fiel da realidade urbana e do impacto efetivo do Alojamento Local e seguindo o previsto na alínea b) do nº 1 do artigo 15º B do Decreto-lei nº 128/2014, de 29 de agosto na sua versão consolidada que refere que os limites são definidos face ao número de fogos disponíveis para habitação.

Ora esses fogos devem ser contabilizados utilizando a totalidade da equação, e não apenas uma parte da mesma (fogos de habitação permanente).

Só assim se pode garantir uma regulação equilibrada, sustentada em dados completos e representativos da diversidade do parque habitacional lisboeta.

Para além deste aspeto, o artigo em análise impõe limites à transmissibilidade dos registos, à semelhança do que foi introduzido pela recente alteração ao Decreto-lei nº 128/2014, de 29 de agosto — medida à qual a AHRESP não se opõe, desde que mantida dentro dos parâmetros legais. No entanto, vai mais longe ao restringir a atividade de AL com autorização excecional a apenas 90 dias por ano. Esta limitação compromete seriamente a viabilidade económica da atividade e viola os princípios da confiança e da livre concorrência, dificultando a manutenção de relações estáveis com fornecedores, colaboradores e plataformas de reservas, sendo de quase impraticável controlo pelo município. Esta disposição, por si só, é passível de inviabilizar os negócios, e qualquer tipo de investimento nesta atividade.

Por outro lado, a proposta de declarar todo o concelho de Lisboa como zona de contenção é igualmente motivo de grande preocupação. Esta medida terá um impacto fiscal imediato e severo para milhares de operadores. Nos termos da Lei n.º 56/2023, os Alojamentos Locais na modalidade de "apartamento" ou "moradia" localizados em zonas de contenção passam a ser tributados, no regime simplificado de IRS, a 0,5 do rendimento bruto, em vez do coeficiente anterior de 0,35. A razão invocada para este agravamento fiscal — que as zonas de contenção representam maior potencial de rendimento — deixa de fazer sentido se todo o território municipal for enquadrado como tal.

O efeito prático será um aumento brutal da carga fiscal sobre os titulares de AL, penalizando sobretudo os pequenos operadores que atuam de forma regular e que, até agora, estavam protegidos deste agravamento fiscal por se localizarem fora das zonas de contenção. Esta mudança representa uma penalização excessiva da atividade, com impactos negativos na liberdade económica e na segurança jurídica dos operadores.

A AHRESP considera que este artigo, tal como está redigido, representa uma abordagem restritiva que é desproporcional para a atividade de Alojamento Local. Acreditamos, no entanto, que é possível construir soluções regulatórias mais equilibradas, que salvaguardem os diferentes interesses em jogo.

Proposta AHRESP:

- Retirada do conceito de contenção absoluta para o concelho. A contenção deve ser aplicada apenas nas zonas consideradas como em pressão, o que, mesmo nesse caso, já representa uma expansão significativa das áreas de contenção atualmente em vigor. Desta forma, impede-se que a totalidade dos titulares de Alojamento Local no município de Lisboa sejam onerados com um agravamento fiscal;
- Alteração dos critérios, acabando com uma zona de contenção relativa e passando para a figura prevista de "áreas de crescimento sustentável" tal como previstas na alteração ao Decreto-lei 128/2014, de 29 de agosto ;
- Autorização de atividade sem restrições em termos de dias de funcionamento, para todos os estabelecimentos de Alojamento Local aprovados em regime excecional. Esta posição visa garantir o respeito pelo princípio da livre concorrência e a tutela da confiança dos titulares, conforme consagrado no artigo 15.º-B do Decreto-lei nº 128/2014, de 29 de agosto na sua versão consolidada.

A AHRESP reforça a importância de aprofundar a reflexão em torno dos conceitos de “zona de contenção” e “crescimento sustentável”, elementos centrais para uma regulação equilibrada do Alojamento Local. Nesse sentido, manifesta total disponibilidade para trabalhar em conjunto com as forças políticas do município, no sentido de construir uma definição clara, justa e adequada à realidade de Lisboa, que permita conciliar os objetivos dos vários interesses com a dinamização económica e social da cidade.

Artigo 5.º – Áreas de Contenção Absoluta

O artigo 5.º estabelece a proibição de novos registos de Alojamento Local (AL) em áreas classificadas como de contenção absoluta, conforme critérios definidos no artigo anterior. Com a nova redação, esta proibição passa a ter um alcance potencialmente generalizado, uma vez que o rácio de 5% aplicado ao concelho transforma automaticamente todo o território de Lisboa em área de contenção absoluta.

A norma não prevê exceções específicas, nem mecanismos de avaliação eficaz qualitativa de contextos locais. A redação confere um efeito de “congelamento” de licenças, com grande rigidez normativa e escassa margem para a adaptação dinâmica às realidades socioeconómicas diferenciadas entre freguesias ou bairros e os impactos que têm na atividade do Alojamento Local.

A AHRESP entende que a proibição total e incondicionada de novos registos em zonas de contenção absoluta é desproporcional, especialmente quando aplica critérios de contenção absoluta tão restritivos como 5%, sem considerar outros fatores como imóveis devolutos, variação da população inter-census, entre outros critérios.

O regime, tal como proposto, compromete a renovação da oferta turística e penaliza projetos de reabilitação que poderiam ter uma importante vertente social ou de contribuição para rendas acessíveis.

A AHRESP entende também que, tal como nas zonas de contenção relativa, devem ser permitidos registos de AL a título excecional, na modalidade quartos, uma vez que esta configura uma fonte de rendimento adicional para um proprietário que vive nesse imóvel, e possui divisões que não estão a ser utilizadas.

Proposta AHRESP:

- Prever uma área de contenção absoluta assente em apenas 2 critérios (freguesia/bairro) e menos restritiva que os 5%.
- Permissão de novos registos para a reabilitação de imóveis devolutos, condicionados a contrapartidas urbanas ou sociais, como rendas acessíveis ou usos mistos, tal como previsto na atual versão em vigor do Regulamento Municipal.
- Permissão de registo de AL, a título excecional, na modalidade quartos.

Artigo 6.º – Áreas de Contenção Relativa

Tal como exposto anteriormente, a AHRESP defende o uso do conceito de “áreas de crescimento sustentável”, introduzido nas recentes alterações legislativas ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Na presente proposta, o artigo 6.º regula a concessão de autorizações em zonas de contenção relativa. Consideramos que a nova proposta restringe severamente estas hipóteses, limitando-as a duas possibilidades e adicionais critérios tal como definido no n.º1:

1. Reabilitação profunda de edifícios devolutos nos últimos 5 anos, e que resultem em projetos mistos de caráter social ou de arrendamento acessível;
2. Registo da modalidade “Quartos” em residência habitual, com regras específicas de tipologia e residência fiscal. O n.º 2 introduz adicionalmente duas exclusões automáticas, impedindo novos registos se:

1. O imóvel tiver sido arrendado para habitação nos últimos cinco anos (salvo se o pedido for feito pelo próprio arrendatário);
2. O imóvel tiver sido adquirido em hasta pública promovida pelo Município, freguesia ou entidade municipal.

Estas novas exigências tornam o acesso excecional ao Alojamento Local praticamente inviável para a maioria dos pequenos proprietários. A redação proposta é excessivamente restritiva, mesmo em áreas onde não se verifica pressão urbana significativa, introduzindo um nível de complexidade desnecessário a processos de licenciamento que já são, por natureza, exigentes. A somar a esta situação, devemos ressaltar que a imposição de um limite temporal (dias de atividade), torna estas exceções para abertura ao licenciamento, totalmente inócuas, pois não permitem a criação de ganhos económicos que possibilitem a recuperação dos investimentos realizados.

A AHRESP reconhece que, em determinadas zonas da cidade, o Alojamento Local pode ter atingido um limite de crescimento sustentável. Contudo, essa limitação já estava prevista no regulamento atualmente em vigor, tendo inclusive produzido efeitos concretos: desde 2019, o número de AL ativos em Lisboa estabilizou, o que comprova a eficácia dos mecanismos existentes para conter a atividade, onde necessário.

As novas restrições quanto à tipologia do imóvel, ao histórico de residência fiscal do proprietário e à data de construção, são particularmente penalizadoras para os pequenos operadores urbanos. Acresce ainda a proposta de limitar a duas unidades os Alojamentos Locais com tipologia superior a T2, o que representa uma limitação arbitrária e contraditória com o Decreto-lei n.º 128/2014, de 29 de agosto na sua versão consolidada, que estabelece um limite de até três unidades para a modalidade de quartos. Esta alteração carece de fundamento técnico e penaliza injustamente quem atua dentro da legalidade.

Proposta AHRESP

- Alargamento das possibilidades de autorização excecional, incluindo reabilitações com mais de 3 anos sem uso habitacional, sendo um critério mais equilibrado face aos propostos 5 anos;
- Diminuição dos critérios de elegibilidade (residência fiscal) para o registo na modalidade quartos para 1 ano ao invés dos propostos 3 anos;

• Definir o prazo de referência em 2 anos, e não os 5 anos propostos, no caso de imóveis anteriormente arrendados para habitação, conforme o previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 15.º-B do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua versão consolidada.

• Alargamento do limite do número de unidades de alojamento na tipologia superior a T2 até 3 quartos seguindo o definido no n.º 7 artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Artigo 7.º – Autorização Excecional O artigo 7.º estabelece os critérios para a autorização excecional de exploração de Alojamento Local (AL) em zonas de contenção. A nova redação impõe prazos limitados à atividade: cinco anos para explorações associadas a projetos de reabilitação e apenas um ano, renovável, para o regime de quartos em residência habitual. Esta solução, para além de restritiva, carece de mecanismos que garantam estabilidade e continuidade da atividade, nomeadamente em caso de alteração da classificação da zona.

A limitação temporal na duração da licença, em especial no caso de investimentos em reabilitação urbana, introduz um elevado grau de insegurança jurídica, comprometendo a previsibilidade da operação, gerando incerteza na relação com fornecedores, trabalhadores e até clientes, tornando o modelo de AL menos atrativo enquanto solução de exploração económica sustentável.

A AHRESP considera que a duração limitada destas autorizações excecionais coloca em risco a viabilidade de investimentos de médio e longo prazo, dificultando o planeamento e a tomada de decisão por parte dos proprietários. A exigência de renovação anual para quartos em residência habitual representa ainda um encargo burocrático injustificado e desproporcional para microempreendedores e tenderá a gerar pressão adicional sobre os serviços municipais.

Proposta AHRESP• Estabelecer uma duração de 5 anos para autorizações baseadas em reabilitação ou de 10 anos quando se verifique um avultado investimento a realizar, o que implica um maior prazo para a recuperação do mesmo;

- Prever a possibilidade de renovação condicional das licenças com duração de 5 e 10 anos, permitindo a continuidade dos negócios e potencial preservação de postos de trabalho existentes;

• Permitir renovações a cada 2 anos para os alojamentos locais registados na modalidade quartos, sujeitas apenas a verificação automática das condições iniciais, sem implicar um novo processo de registo.

Artigo 8.º – Suspensão da Exploração Mantem-se o clausulado apenas acrescentando o n.º5 que dita que a suspensão não se aplica a AL atribuídos ao abrigo da autorização excecional definida no artigo 7.º. Não temos propostas de alteração.

Artigo 9.º – Instrução do pedido Mantem-se o clausulado proposto e não temos propostas de alteração.

Artigo 10.º – Autorização de utilização adequada e outros requisitos O n.º 2 do artigo em causa proíbe expressamente o exercício de atividades de restauração, bebidas ou similares, bem como de comércio e serviços, em unidades afetas a Alojamento Local. Esta interdição absoluta, sem qualquer possibilidade de compatibilização de usos, constitui uma limitação injustificada e excessivamente rígida à atividade económica em contexto urbano.

A norma não diferencia entre zonas estritamente residenciais e áreas de vocação mista, como centros históricos ou zonas comerciais consolidadas, onde a coexistência de funções é essencial para a vitalidade e dinamismo local. Além disso, não avalia o impacto positivo que atividades complementares podem ter na vivência urbana, na qualificação da oferta turística e no apoio ao comércio de proximidade.

A AHRESP considera esta proibição desproporcional e descontextualizada, eliminando oportunidades legítimas de exploração económica integrada — conforme previstas no artigo 15.º do Decreto-lei nº 128/2014, de 29 de agosto na sua versão consolidada. A exclusão destas possibilidades contraria o espírito do diploma habilitante e compromete modelos de negócio sustentáveis e coerentes com o tecido urbano.

Acresce que o artigo não contempla qualquer disposição transitória que salvaguarde projetos já em funcionamento com estas atividades complementares. Tal omissão compromete investimentos realizados de boa-fé e impõe um efeito retroativo com impacto económico significativo, o que levanta sérias dúvidas quanto à sua legalidade e proporcionalidade.

Proposta AHRESP

Permitir usos complementares em zonas mistas ou comerciais, mediante compatibilização regulamentar;

- Autorizar, caso a caso, usos de baixo impacto (pequeno café, restaurante, bar, loja de produtos locais) desde que autorização de uso do imóvel o permita seguindo o previsto no Decreto-lei nº 128/2014, de 29 de agosto na sua versão consolidada

Artigo 11.º – Seguros de Responsabilidade Civil Mantem-se o clausulado proposto que decorre no exposto no Decreto-lei nº 128/2014, de 29 de agosto na sua versão consolidada.

Artigo 12.º – Decisão da Assembleia de Condóminos Mantem-se o clausulado proposto que decorre no exposto no Decreto-lei nº 128/2014, de 29 de agosto na sua versão consolidada.

Artigo 13.º - Fiscalização e utilizações válidas e compatíveis com Alojamento Local

A AHRESP concorda com o novo clausulado do artigo 13.º, considerando-o um contributo positivo para a transparência e integridade do setor. É essencial que o exercício da atividade de AL se processe com base na confiança, legalidade e corresponsabilização de todos os intervenientes. Contudo alertamos para a necessidade de introduzir garantias adicionais nos n.os 3 e 5, pelo que se propõe:

Proposta AHRESP• Que o relato de indícios de incumprimento (n.º 3) seja obrigatoriamente precedido de tentativa de correção voluntária por parte do operador, em casos de natureza não dolosa ou meramente formal;

- Que o Canal de Denúncias (n.º 5) preveja mecanismos de triagem técnica, proteção contra denúncias infundadas e direito de resposta do operador antes da instauração de qualquer processo sancionatório.

A AHRESP reafirma a sua disponibilidade para colaborar com a CML na definição de critérios de atuação equilibrados, que assegurem uma fiscalização eficaz, mas também justa e proporcional, sem comprometer o exercício legal e responsável da atividade de Alojamento Local

Artigo 14º - Sanções

Mantem-se o clausulado e sem propostas de alterações da AHRESP.

Artigo 15º - Comissão de Acompanhamento de Alojamento Local

Mantem-se o clausulado e sem propostas de alterações da AHRESP.

Artigo 16º - Composição e funcionamento Mantem-se o clausulado e sem propostas de alterações da AHRESP.

Artigo 16.º-A – Monitorização

Este artigo introduz um novo dispositivo de monitorização contínua e participada da execução do regulamento e da evolução da atividade de Alojamento Local (AL) em Lisboa. A responsabilidade da monitorização é atribuída aos serviços municipais das áreas da fiscalização, habitação e economia, em articulação com outras entidades.

A grande inovação do artigo está na forma como a monitorização deve ser realizada:

- Aberta ao público; • Com dados disponibilizados em formato aberto no portal “Lisboa Aberta”; •

Em articulação com entidades públicas e privadas, incluindo freguesias, instituições estatísticas e a participação de cidadãos e associações representativas dos setores envolvidos. Esta abordagem representa uma inflexão importante no paradigma de governação local, incorporando princípios de transparência, ciência de dados e participação cívica. A AHRESP concorda com o novo clausulado do artigo 16.º-A e valoriza particularmente a previsão de dados abertos, transparência digital e participação associativa no processo de monitorização da atividade de AL.

Trata-se de um modelo inovador e alinhado com boas práticas europeias de gestão urbana participative. Para garantir a sua eficácia, a AHRESP recomenda:

- Que se defina uma estrutura de indicadores mínima, incluindo dados sobre densidade de AL, reabilitação urbana, impacto económico local, e acessibilidade habitacional;

- Que os relatórios tenham frequência trimestral, com consolidação anual;

- Que a Comissão de Acompanhamento (Artigo 15.º) tenha um papel ativo na validação e interpretação dos dados; • Que o acesso aos dados seja intuitivo e público, com visualização simples para cidadãos, investigadores e operadores.

A AHRESP manifesta ainda disponibilidade para colaborar tecnicamente com o município na construção destes instrumentos, com base na sua experiência no setor e na sua rede de associados. Artigo 6.º – Produção de Efeitos

Este artigo estabelece que a deliberação da Câmara Municipal de Lisboa produz efeitos no dia seguinte à sua publicação no Diário da República. Embora tecnicamente enquadrada na lei, esta entrada em vigor quase imediata pode comprometer a capacidade de adaptação dos operadores e dos serviços municipais a um novo regime densamente regulamentado.

A AHRESP considera necessário um período mínimo de transição entre a publicação e a produção de efeitos da deliberação, de forma a permitir:

- A atualização dos sistemas de informação e atendimento municipais;

- A comunicação eficaz junto dos operadores formais e potenciais requerentes;

- A adequação documental e técnica dos processos em preparação.

Proposta AHRESP A introdução de um período de vacatio legis de pelo menos 30 dias, garantindo segurança jurídica e eficácia operacional.

Artigo 7.º – Disposição Transitória O artigo 7.º regula a transição entre o regime atualmente em vigor e o novo regulamento. Aplica o novo RMAL a todos os procedimentos em curso, exceto quanto aos atos já praticados em processos de autorização excecional e de controlo prévio iniciados antes da entrada em vigor da deliberação.

O n.º 2 introduz ainda uma salvaguarda específica: a nova redação da alínea b) do n.º 2 do artigo 6.º apenas se aplica a imóveis adquiridos após a entrada em vigor do novo regulamento. Trata-se de uma cláusula com impacto direto na interpretação das condições de reabilitação admitidas em zonas de contenção relativa.

Esta norma visa evitar o aproveitamento abusivo de reabilitações recentes com fins especulativos, mas pode levantar dúvidas quanto à prova da data de aquisição e ao seu impacto sobre investimentos já em curso.

Fica igualmente a dúvida sobre a proibição de atividades complementares em Alojamentos Locais localizados em zona de contenção. Em relação aos alojamentos locais registados a nível excecional entra em direta contradição com o artigo 15.º do Decreto-lei nº 128/2014, de 29 de agosto na sua versão consolidada, para não falar de todos aqueles que já se encontram em atividade e possuem essas atividades.

A AHRESP salienta a importância da previsão de uma disposição transitória, mas alerta para a necessidade de: Clarificar o alcance da salvaguarda dos atos praticados antes da entrada em vigor (ex. projetos aprovados, mas ainda não licenciados);

- Garantir a continuidade de negócios complementares já existentes.

Proposta AHRESP

A consagração de um regime de salvaguarda reforçada para investimentos com despesa comprovada anterior à entrada em vigor da deliberação.

Conclusões finais

A AHRESP reitera a sua total disponibilidade para colaborar de forma construtiva com a Câmara Municipal de Lisboa na busca de soluções equilibradas, que conciliem a objetivo do município de regulação da atividade de Alojamento Local com a salvaguarda do investimento legítimo, da sustentabilidade económica e da diversidade da oferta turística da cidade.

Estamos comprometidos em contribuir com conhecimento técnico e propostas concretas que promovam um enquadramento justo, proporcional e ajustado à realidade multifacetada do território lisboeta.

Anexo 2 – Identificação de tópicos mencionados em cada participação

Participação	Data	Subcategoria 3	Ponderação	Tipo de Participante
P.1	10.03.2025	- Restringir AL não resolve problemas habitacionais - Afetação do AL a outro uso	Desfavorável	Município
P.2	10.03.2025	AI como rendimento familiar	Desfavorável	Município
P.3	10.03.2025	- Reabilitação urbana - Fonte de rendimento familiar - Emprego - Instabilidade legislativa - Restringir AL não resolve problemas habitacionais - Economia	Desfavorável	Município
P.4	10.03.2025	- Fonte de rendimento familiar - Regras distintas em função do número estabelecimentos que exploram / Ocasional vs profissional	Desfavorável	Município
P.5	10.03.2025	- Reabilitação urbana - Fonte de rendimento familiar - Emprego - Frações afetas a AL não vocacionadas para habitação familiar face à tipologia - Economia	Desfavorável	Município
P.6	10.03.2025	- Fonte de rendimento familiar - Economia	Desfavorável	Município
P.7	10.03.2025	Desenvolvimento Turístico	Desfavorável	Município
P.8	10.03.2025	- Fonte de rendimento familiar - Emprego - Economia - Desenvolvimento Turístico	Desfavorável	Município
P.9	10.03.2025	- Reabilitação urbana - Emprego - Economia - Desenvolvimento Turístico - Sustentabilidade	Desfavorável	Município
P.10	10.03.2025	- Reabilitação urbana - Fonte de rendimento familiar - Restringir AL não resolve problemas habitacionais - Economia - Desenvolvimento Turístico	Desfavorável	Município
P.11	10.03.2025	- Reabilitação urbana - Fonte de rendimento familiar - Restringir AL não resolve problemas habitacionais - Economia - Desenvolvimento Turístico	Desfavorável	Município
P.12	11.03.2025	- Reabilitação urbana - Fonte de rendimento familiar - Restringir AL não resolve problemas habitacionais - Economia - Desenvolvimento Turístico	Desfavorável	Município

P.13	11.03.2025	- Reabilitação urbana - Fonte de rendimento familiar - Restringir AL não resolve problemas habitacionais - Economia - Desenvolvimento Turístico	Desfavorável	Município
P.14	11.03.2025	- Fonte de rendimento familiar - Regras distintas em função do número estabelecimentos que exploram / Ocasional vs profissional - Economia - Especulação imobiliária	Desfavorável	Município
P.15	11.03.2025	- Fonte de rendimento familiar - Restringir AL não resolve problemas habitacionais - Licenças inativas - Economia	Desfavorável	Município
P.16	11.03.2025	- Fonte de rendimento familiar - Restringir AL não resolve problemas habitacionais - Licenças inativas - Economia	Desfavorável	Município
P.17	11.03.2025	- Fonte de rendimento familiar - Restringir AL não resolve problemas habitacionais - Economia	Desfavorável	Município
P.18	11.03.2025	- Fonte de rendimento familiar - Restringir AL não resolve problemas habitacionais - Economia	Desfavorável	Município
P.19	11.03.2025	- Regras distintas em função do número estabelecimentos que exploram / Ocasional vs profissional - Exploração ocasional	Favorável	Município
P.20	11.03.2025	- Transmissibilidade - Fonte de rendimento familiar - Frações afetas a AL não vocacionadas para habitação familiar face à tipologia - Restringir AL não resolve problemas habitacionais - Economia - Licenças inativas - Desenvolvimento Turístico - Restrições a Hóteis	Desfavorável	Município
P.21	11.03.2025	Fonte de rendimento familiar	Desfavorável	Município
P.22	11.03.2025	- Fonte de rendimento familiar - Regras distintas em função do número estabelecimentos que exploram / Ocasional vs profissional - Emprego - Economia - Desenvolvimento Turístico	Desfavorável	Município

P.23	11.03.2025	• Fonte de rendimento familiar • Regras distintas em função do número estabelecimentos que exploram / Ocasional vs profissional • Emprego • Economia • Desenvolvimento Turístico	Desfavorável	Municípe
P.24	12.03.2025	• Exploração ocasional	Desfavorável	Municípe
P.25	12.03.2025	• Fonte de rendimento familiar • Licenças inativas • Fiscalização	Desfavorável	Municípe
P.26	12.03.2025	• Reabilitação urbana • Fonte de rendimento familiar • Economia • Desenvolvimento Turístico • Restrições a Hóteis • Emprego	Desfavorável	Municípe
P.27	12.03.2025	• Fonte de rendimento familiar • Regras distintas em função do número estabelecimentos que exploram / Ocasional vs profissional • Economia • Restrições a Hóteis • Sutedabilidade • Exploração ocasional	Desfavorável	Municípe
P.28	12.03.2025	• Fonte de rendimento familiar • Emprego • Restringir AL não resolve problemas habitacionais • Economia • Desenvolvimento Turístico • Restrições a Hóteis	Desfavorável	Municípe
P.29	12.03.2025	• Reabilitação urbana • Fonte de rendimento familiar • Economia	Desfavorável	Municípe
P.30	12.03.2025	• Reabilitação urbana • Fonte de rendimento familiar • Economia	Desfavorável	Municípe
P.31	12.03.2025	• Reabilitação urbana • Fonte de rendimento familiar • Emprego • Restringir AL não resolve problemas habitacionais • Economia • Desenvolvimento Turístico • Sutedabilidade	Desfavorável	Municípe
P.32	12.03.2025	• Reabilitação urbana • Fonte de rendimento familiar • Emprego • Restringir AL não resolve problemas habitacionais • Economia • Desenvolvimento Turístico • Sutedabilidade	Desfavorável	Municípe
P.33	13.03.2025	• Coexistência AL vs Habitação • Proteção dos condomínios	Favorável	Municípe

P.34	14.03.2025	• Fonte de rendimento familiar • Emprego	Desfavorável	Município
P.35	18.03.2025	• Reabilitação urbana • Fonte de rendimento familiar • Emprego • Economia	Desfavorável	Município
P.36	20.03.2025	• Reabilitação urbana • Fonte de rendimento familiar • Emprego • Economia	Desfavorável	Município
P.37	20.03.2025	• Restringir AL • Não permitir renovação de licenças • Coexistência AL vs Habitação • Fiscalização • A pressão sobre a habitação • Descaracterização dos bairros históricos; • Especulação imobiliária	Favorável	Município
P.38	20.03.2025	• Fonte de rendimento familiar • Emprego • Restringir AL não resolve problemas habitacionais • Economia • Fiscalização • Incentivo fiscal como resolução problema habitacional • Desenvolvimento Turístico • Restrições a Hóteis	Desfavorável	Município
P.39	24.03.2025	• Regras distintas em função do número estabelecimentos que exploram / Ocasional vs profissional • Limite ao valor das rendas	Favorável	Município
P.40	25.03.2025	• Transmissibilidade • Emprego • Frações afetas a AL não vocacionadas para habitação familiar face à tipologia • Restringir AL não resolve problemas habitacionais	Desfavorável	Município
P.41	27.03.2025	• Fonte de rendimento familiar • Emprego • Instabilidade legislativa • Restringir AL não resolve problemas habitacionais • Carga fiscal excessiva • Licenças inativas • Responsabilização das plataformas • Fiscalização • Desenvolvimento Turístico	Desfavorável	Município
P.42	27.03.2025	• Restringir AL • Coexistência AL vs Habitação • A pressão sobre a habitação	Favorável	Município
P.43	27.03.2025	• Restringir AL • Coexistência AL vs Habitação • A pressão sobre a habitação	Favorável	Município
P.44	27.03.2025	• Extinguir AL em zonas com rácio superior a 20%	Favorável	Município

P.45	27.03.2025	• Extinguir AL em zonas com rácio superior a 10%	Favorável	Município
P.46	28.03.2025	• Extinguir AL em zonas com rácio superior a 10%	Favorável	Município
P.47	28.03.2025	• Restringir AL • Coexistência AL vs Habitação • A pressão sobre a habitação	Favorável	Município
P.48	28.03.2025	• Fonte de rendimento familiar • Emprego • Economia • Desenvolvimento Turístico • Restrições a Hóteis	Desfavorável	Município
P.49	28.03.2025	• Restringir AL • Coexistência AL vs Habitação • A pressão sobre a habitação	Favorável	Município
P.50	30.03.2025	• Autorização do condomínio	Favorável	Município
P.51	30.03.2025	• Restringir AL • Coexistência AL vs Habitação • A pressão sobre a habitação	Favorável	Município
P.52	01.04.2025	• Fonte de rendimento familiar • Emprego • Economia • Desenvolvimento Turístico • Sustentabilidade	Desfavorável	Município
P.53	03.04.2025	• Transmissibilidade	Desfavorável	Município
P.54	14.04.2025	• Economia • Desenvolvimento Turístico • Sustentabilidade	Desfavorável	Entidade do setor
P.55	14.04.2205	• Coexistência AL vs Habitação • Fiscalização • A pressão sobre a habitação • Especulação imobiliária • Monitorização • Restringir AL • Incentivos fiscais para quem converta AL em habitação • Reversão forçada de imóveis de AL para arrendamento acessível	Favorável	Associação
P.56	14.04.2205	• Coexistência AL vs Habitação • Fiscalização • A pressão sobre a habitação • Especulação imobiliária • Monitorização • Restringir AL • Incentivos fiscais para quem converta AL em habitação • Reversão forçada de imóveis de AL para arrendamento acessível	Favorável	Associação
P.57	14.04.2025	• Coexistência AL vs Habitação • Não permitir autorizações excecionais • Risco de aumento de AL nas áreas adjacentes às zonas de contenção • Fiscalização • Monitorização • A pressão sobre a habitação • Especulação imobiliária • A pressão sobre a habitação • Restringir AL • Incentivos fiscais para quem converta AL em habitação	Favorável	movimento

P.58	14.04.2025	• Reabilitação urbana • Exceções ao limite de 90 dias anuais afetos à exploração de AL	Desfavorável	Município
P.59	15.04.2025	• Reabilitação urbana • Intransmissibilidade (para além do permitido na Lei, aplicadas a todas as modalidades de fora de zonas de contenção) • Instabilidade legislativa • Restringir AL não resolve problemas habitacionais • Usos complementares • Extravasa competência dos Municípios • Economia • Limite de dias afetos à exploração de AL	Desfavorável	Município
nan	nan	nan	nan	nan
P.60	15.04.2025	• Reabilitação urbana • Intransmissibilidade (para além do permitido na Lei, aplicadas a todas as modalidades de fora de zonas de contenção) • Instabilidade legislativa • Restringir AL não resolve problemas habitacionais • Usos complementares • Extravasa competência dos Municípios • Economia • Limite de dias afetos à exploração de AL	Desfavorável	Município
nan	nan	nan	nan	nan
P.61	15.04.2025	• Intransmissibilidade • Coexistência AL vs Habitação • A pressão sobre a habitação • Descaracterização dos bairros históricos; • Especulação imobiliária • Licenças em zonas históricas com prazo de 2 a 5 anos • Autorização do condomínio	Favorável	Município
P.62	15.04.2025	• Reabilitação urbana • Fonte de rendimento familiar • Regras distintas para a modalidade de "moradia". • Emprego • Rácios excessivos • Restringir AL não resolve problemas habitacionais • Economia • Desenvolvimento Turístico • Restrições a Hóteis	Desfavorável	Município
P.63	15.04.2025	• Regras distintas em função do número estabelecimentos que exploram / Ocasional vs profissional • Coexistência AL vs Habitação • Áreas de crescimento sustentável • 25% renda acessível como requisito para autorização excecional	Favorável	Município

P.64	15.04.2025	• Fonte de rendimento familiar • Regras distintas em função do número estabelecimentos que exploram / Ocasional vs profissional • Exceção para a modalidade de “quartos” aplicável às zonas de contenção absoluta • Eliminar contenção ao município • Reinvestir Taxa Turística nas Comunidades Locais • Implementar Estratégica de Turístico • Restrições a Hóteis • Programa de conversão de hotéis em habitação	Desfavorável	Entidade do setor
P.65	15.04.2025	• Reabilitação urbana • Fonte de rendimento familiar • Regras distintas para a modalidade de “moradia”. • Emprego • Rácios excessivos • Restringir AL não resolve problemas habitacionais • Economia • Desenvolvimento Turístico • Restrições a Hóteis	Desfavorável	Município
P.66	15.04.2025	• Áreas de crescimento sustentável • Provedor do AL • Revisão dos rácios propostos • Não contabilização das licenças objecto de suspensão para efeitos de rácios. • Não contabilização das licenças em modalidade de “quartos” para efeitos de rácios. • Eliminar limite de 90 dias anuais afetos à exploração de AL • AL, como alojamento de trabalhadores deslocados, nómadas digitais, estudantes universitários, bem como o chamado turismo de saúde.	Desfavorável	Partido Político
P.67	15.04.2025	• Mais AL nas zonas de contenção relativa	Desfavorável	Município
P.68	15.04.2025	• Mais AL nas zonas de contenção relativa	Desfavorável	Município
P.69	15.04.2025	• Eliminar limite de 90 dias anuais afetos à exploração de AL • Áreas de crescimento sustentável • Desproporcionalidade da contenção ao Município • Extrapolação dos poderes • Conflito com a lei nacional e comunitária. • Rácios não justificados e excessivos • Censos 2021 • Penalização fiscal em áreas de contenção. • Proposta de redacção	Desfavorável	Associação
P.70	14.04.2025	igual ao anterior	Desfavorável	Associação

P.71	14.04.2025	• Reabilitação urbana • Economia • Desproporcionalidade da contenção ao Município • Extrapolação dos poderes • Rácios não justificados e excessivos • Censos 2021 • Eliminar limite de 90 dias anuais afetos à exploração de AL • Áreas de crescimento sustentável • Exceção para a modalidade de “quartos” aplicável às zonas de contenção absoluta • Autorizações excecionais em zonas de contenção absoluta • Desproporcionalidade da contenção ao Município • Usos complementares • Monitorização e divulgação de dados • Aplicação da Lei não deve ser imediata, propõe 30 dias para entrada em vigor • Canal denúncias deve ter mecanismo de proteção contra denúncias infundadas e direito de resposta • Proposta de redação • Disponibilidade para colaborar	Desfavorável	Associação
------	------------	--	--------------	------------

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO MUNICIPAL DO ALOJAMENTO LOCAL

Nota justificativa

A Câmara Municipal de Lisboa tem vindo a monitorizar a evolução e a distribuição geográfica dos alojamentos turísticos na cidade, incluindo os estabelecimentos de alojamento local, no sentido de apoiar a definição de estratégias de enquadramento da atividade, tendo em vista o desenvolvimento integrado e sustentável do território.

O alojamento local representa, hoje, cerca de 67% da oferta de alojamento turístico de Lisboa, tendo adquirido um papel essencial no desenvolvimento económico da cidade, não apenas pelo volume de negócios e pelo impacto no rendimento de um conjunto alargado de agregados familiares, mas também pelo seu efeito dinamizador da reabilitação urbana e da economia local. Ao mesmo tempo, a forte concentração destes estabelecimentos em áreas centrais, bem como o número global de alojamentos locais na cidade, tem provocado desequilíbrios entre a oferta habitacional e a oferta de alojamento turístico, pelo que a Câmara Municipal de Lisboa tem vindo a introduzir medidas de regulação desta atividade na cidade.

No uso dos poderes de regulação conferidos pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que aprovou a segunda alteração ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (RJEEAL), a Assembleia Municipal de Lisboa aprovou o Regulamento Municipal do Alojamento Local (RMAL), publicado através do Aviso n.º 17706-C/2019, de 6 de novembro, no Diário da República, 2.ª série, de 7 de novembro de 2019.

Após a aprovação do RMAL, iniciou-se um novo modelo de monitorização da evolução do alojamento local, através de um procedimento de observação mensal dos rácios entre o número de alojamentos locais e o número de alojamentos familiares clássicos, o que permitiu acompanhar com maior detalhe a evolução do alojamento local na cidade. No seguimento deste trabalho de caracterização e monitorização, foi elaborado, em dezembro de 2022, o “Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local”, integrando a participação das juntas de freguesia, das entidades e associações representativas dos diversos interesses relevantes neste domínio, e da Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local (CAAL).

Tendo presentes as conclusões e as propostas formuladas no “Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local”, pretende-se, com a presente alteração ao RMAL, proceder ao aperfeiçoamento da regulação do alojamento local no concelho de Lisboa, adotando medidas que se mostrem mais adequadas e eficazes na proteção da função habitacional, procurando garantir em todas as freguesias o desejável equilíbrio entre oferta turística e habitação.

Pretende-se igualmente adequar o RMAL às alterações entretanto introduzidas ao RJEEAL pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro e à Carta Municipal de Habitação, bem como o compromisso de fazer uso dos instrumentos que a lei confere aos municípios (incluindo a oposição à renovação dos registos), de modo a permitir que freguesias como Santa Maria Maior e Misericórdia, por exemplo, possam recuar progressivamente para o limiar dos rácios de contenção estabelecidos na presente proposta.

Em primeiro lugar, assume-se a freguesia como unidade geográfica de base para a regulação, monitorização e fiscalização do alojamento local, complementada pela monitorização à escala do bairro, dentro de cada freguesia. Com efeito, as ZTH, utilizadas até agora, não assentam em unidades geográficas estáveis nem amplamente reconhecidas, podendo abranger territórios de várias freguesias. Além da maior dificuldade de conhecimento dos seus limites por parte dos agentes públicos e privados envolvidos, a falta de correspondência com as unidades de informação estatística mais relevantes torna mais complexa a recolha e análise de informação estatística apropriada. Para dar resposta à necessidade de monitorizar dinâmicas urbanas e territoriais distintas no interior de cada freguesia, a monitorização à escala da freguesia é complementada com a monitorização à escala do bairro, empregando a metodologia de identificação destas subunidades desenvolvida no âmbito do programa “Uma Praça em Cada Bairro”. Tanto as freguesias como os bairros assentam em subunidades de informação estatística do Instituto Nacional de Estatística, I.P., assegurando assim a disponibilidade de dados adequados para o efeito.

Em segundo lugar, procede-se à adequação do rácio entre os estabelecimentos de alojamento local e os alojamentos familiares clássicos, subjacente à delimitação das áreas de contenção, à escala das freguesias e estabelece-se ainda uma área de contenção absoluta única, ao concelho, destinada a cumprir o rácio de 10%.

Assim, mantêm-se dois níveis de contenção aplicáveis de ora em diante a três escalas distintas: concelho, freguesia e bairro, sendo alterado o rácio aplicável: as áreas de contenção absoluta, que correspondem às freguesias ou bairros que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de alojamento familiares clássicos igual ou superior a 10%, bem como uma área de contenção absoluta única, ao concelho, aplicável a todo o território municipal caso o rácio deste seja igual ou superior a 10%; e as áreas de contenção relativa, que correspondem às freguesias ou bairros que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de alojamento familiares clássicos (no caso dos bairros desde que as respetivas freguesias não se encontrem já delimitadas como área de contenção absoluta ou relativa) igual ou superior a 5% e inferior a 10%.

Em terceiro lugar, reconhecendo a importância que a atividade de alojamento local tem na economia da cidade – e, também, como fonte de rendimento das famílias – mantém-se, por via de exceção, a possibilidade de serem atribuídos novos registos de alojamento local em áreas de contenção absoluta ou relativa, desde que o imóvel em questão não tenha sido objeto de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais nos últimos dois anos nem tenha sido adquirido em hasta pública realizada pelo Município ou por freguesia do concelho de Lisboa, em momento posterior à entrada em vigor da presente alteração.

Neste contexto, passa a admitir-se, em áreas de contenção relativa, a possibilidade de oferta de alojamento local na modalidade de «quarto» em habitações de tipologia T2 ou superior que constituam a residência habitual do titular, assumindo-se a vocação da modalidade de «quarto» para a preservação da população residente e para promoção de uma forma de atividade turística mais integrada com a vida da comunidade local.

Artigo 1.º

Lei habilitante

A presente deliberação é aprovada nos termos e ao abrigo do disposto na alínea e) do n.º 2 do artigo 66.º, no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugada com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, no n.º 1 do artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, doravante designado por Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (“RJEEAL”), e nos artigos 135.º e seguintes do novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

Artigo 2.º

Objeto

A presente deliberação procede à segunda alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local de Lisboa, aprovado pela Assembleia Municipal por deliberação publicada através do Aviso n.º 17706-C/2019, de 6 de novembro, no Diário da República, 2.ª série, de 7 de novembro de 2019, e alterado pela deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa n.º 123/AML/2022, publicada no Boletim Municipal n.º 1469, de 14 de abril de 2022.

Artigo 3.º

Alteração ao RMAL

São alterados os artigos 4.º a 14.º e 16.º do RMAL e o CAPÍTULO III, passando a ter a seguinte redação:

CAPÍTULO III

Das áreas de contenção

«Artigo 4.º

[...]

1 – (...):

a) Áreas de contenção absoluta:

- i. Concelho, sempre que apresente um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 10%;
- ii. Freguesias 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%;
- iii. Bairros 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%.

b) Áreas de contenção relativa: freguesias ou bairros que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 5% e inferior a 10%, e, no caso dos bairros, apenas quando a freguesia em que se inserem não se encontre em contenção absoluta ou relativa, casos em que estarão já limitados por tais contenções.

2 – Para efeitos de apuramento do rácio previsto no número anterior, e nos demais casos previstos no presente regulamento, consideram-se como «fogos de habitação permanente» os alojamentos familiares clássicos contabilizados no Município de Lisboa, no último Censo cujos resultados tenham sido divulgados pelo INE, I.P..

3 – As áreas de contenção absoluta e relativa são delimitadas no Anexo IV (Delimitação de freguesias e bairros e listagem dos bairros) ao presente regulamento, que dele faz parte integrante, sem prejuízo da sua atualização por deliberação da Câmara Municipal, de acordo com os resultados da monitorização dos rácios efetuada mensalmente pela Divisão de Monitorização.

4 – O regime das áreas de contenção inclui a limitação de transmissão do registo, nas modalidades de «moradia» e «apartamento».

5- Sem prejuízo das exceções legalmente previstas no RJEEAL, a transmissão do registo gera a caducidade do mesmo.

Artigo 5.º

[...]

1 – (...).

2 – (...).

3 À autorização expressa excecional prevista no número anterior aplica-se o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo seguinte.

Artigo 6.º

[...]

1 – Nas áreas de contenção previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do presente Regulamento, podem ser objeto de autorização excecional pela Câmara Municipal de Lisboa, mediante autorização expressa, nos termos do artigo 7.º do presente Regulamento, novos registos de estabelecimentos de alojamento local, desde que se verifique uma das seguintes situações, e sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3:

a) Quando digam respeito a operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios totalmente devolutos há mais de três anos, ou 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 ou integre oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis atribuída no âmbito do Regulamento Municipal do Direito à Habitação;

b) Quando se refiram à modalidade de «quarto» em fração autónoma ou parte de prédio urbano de tipologia T2 ou superior que seja a residência permanente do locador e seu domicílio fiscal há mais de três anos, tendo por limite máximo:

i. No caso de tipologia T2, uma unidade de alojamento local, na modalidade «quarto»;

ii. No caso de tipologia superior a T2, duas unidades de alojamento local, na modalidade «quarto»;

c) Os fogos que sejam registados nos termos da alínea anterior são contabilizados, para efeitos de apuramento de rácio, como em situação de alojamento local.

2 – Ainda que se verifique alguma das circunstâncias referidas no número anterior, não são suscetíveis de autorização novos registos de estabelecimentos de alojamento local sempre que estes respeitem a edifício, fração ou parte de edifício:

a) Sobre o qual 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; ou

b) Que tenha sido adquirido em hasta pública realizada pelo Município, por freguesia do concelho de Lisboa ou por entidade do sector empresarial local no âmbito do Município de Lisboa.

3 – (...).

Artigo 7.º

[...]

1 – O pedido de autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção é dirigido à Câmara Municipal de Lisboa, mediante a apresentação de requerimento junto dos serviços municipais, podendo ser precedido de um pedido de informação prévia, nos termos dos n.ºs 10 a 13.

2 – O requerimento a que se refere o número anterior deve observar o disposto no n.º 2 do artigo 9.º e conter documentos demonstrativos das situações respetivas, designadamente, no caso previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior, comprovativo de morada e certidão de domicílio fiscal emitida pela Autoridade Tributária.

3 – (anterior n.º 2).

4 – (anterior n.º 3).

5 – A autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção é conferida por um prazo de cinco anos, não renovável enquanto se mantiver a classificação de área de contenção, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

6 – A autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção concedida nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo anterior é conferida pelo prazo de um ano, renovável por períodos sucessivos, desde que se verifique a manutenção do cumprimento dos requisitos respetivos, designadamente manter-se a residência permanente e o domicílio fiscal, bem como o limite de número de unidades de alojamento local, na modalidade de «quarto», ali estabelecido.

7 – Os prazos previstos nos n.ºs 5 e 6 começam a contar da data de atribuição do número de registo ao respetivo estabelecimento, sem prejuízo do disposto no artigo 8.º do presente Regulamento.

8 – A autorização excecional caduca no termo do respetivo prazo e considera-se o estabelecimento como não registado.

9 – Em caso de caducidade, considera-se o estabelecimento de alojamento local como não registado ou como objeto de registo desatualizado, para efeitos de fiscalização, nomeadamente para aplicação das contraordenações previstas no artigo 23.º, n.º 1, do RJEEAL.

10 – (anterior n.º 7).

11 – (anterior n.º 8).

12 – (anterior n.º 9).

13 – (anterior n.º 10).

Artigo 8.º

[...]

1 – A exploração de estabelecimento de alojamento local localizado em áreas de contenção pode ser suspensa, por período até cinco anos, mediante mera comunicação à Unidade Orgânica competente para o licenciamento de alojamento local, para efeitos de arrendamento urbano para fins habitacionais do imóvel objeto do registo de alojamento local.

2 – A mera comunicação a que se refere o número anterior deve incluir cópia do ou dos contratos de arrendamento ou contratos promessas de arrendamento relativos ao imóvel objeto da suspensão.

3 – A suspensão da exploração de estabelecimento de alojamento local confere ao titular do registo a possibilidade de, finda a suspensão, obter o registo do estabelecimento de alojamento local em área de contenção para o referido imóvel, em termos análogos ao registo objeto de suspensão, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 – A suspensão da exploração implica a atualização do rácio previamente estabelecido entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente, para efeitos de identificação das áreas de contenção, previsto no artigo 4.º do presente regulamento.

5 - O deferimento do pedido de levantamento da suspensão só pode ocorrer no caso de o rácio atualizado não determinar um estado de contenção (relativa ou absoluta) ao momento do pedido. No caso do rácio atualizado determinar um estado de contenção, o pedido de levantamento de suspensão fica a aguardar, em lista de espera, por ordem de entrada dos pedidos.

6 – O disposto no presente artigo não se aplica à autorização excecional concedida nos termos do artigo 7.º.

Artigo 9.º

[...]

1 – (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...);

e) (...);

f) Regulamento do condomínio que estabeleça regras de instalação e exploração de alojamento local em fração autónoma do edifício, caso exista.

2 – (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...).

3 – (...).

4 – (...).

Artigo 10.º

[...]

1 – (...).

2 – (...).

3 – Em estabelecimentos de alojamento local não são admitidos usos complementares, nomeadamente estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e bebidas, sem prejuízo das exceções legalmente previstas no artigo 15º do RJEEAL desde que cumpram os requisitos específicos previstos na lei.

4 – (anterior n.º 3).

5 – (anterior n.º 4).

Artigo 11.º

Seguro de Responsabilidade Civil e Demais Obrigações Legais Contingentes

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – Acresce ao disposto nos números antecedentes a obrigação dos titulares da exploração de estabelecimento de alojamento local manter atualizados os registos de cumprimentos de todas as demais obrigações legais contingentes que decorram e/ou sejam conexas com o exercício específico da sua atividade.

Artigo 12.º

[...]

1 – (...).

2 – (...).

3 – A decisão sobre o pedido de cancelamento do registo apresentado pela assembleia de condóminos é tomada no prazo de 90 dias, a contar da apresentação de pronúncia em sede de audiência prévia.

Artigo 13.º

Fiscalização e utilizações válidas e compatíveis com Alojamento Local

1 – Sem prejuízo da vistoria a realizar após a apresentação da comunicação prévia com prazo legalmente prevista, os serviços municipais podem realizar fiscalizações, sempre que seja necessário, para verificação do cumprimento do RJEEAL, e solicitar ao Turismo de Portugal, I.P., vistoria nos termos legalmente previstos.

2 – Para efeitos do exercício dos poderes de vistoria e fiscalização cometidos à Câmara Municipal de Lisboa, pode ser solicitada a colaboração de autoridades administrativas e policiais, para realização de ações concretas, nomeadamente de levantamento dos estabelecimentos existentes e das suas condições de funcionamento.

3 – Os serviços municipais competentes devem, no prazo máximo de 30 dias, remeter aos demais serviços ou entidades competentes todo e qualquer facto de que tenham obtido conhecimento que, nos termos legais, possa determinar o cancelamento do registo.

4 – O titular da exploração do estabelecimento de alojamento local deve identificar o seu número de registo em todos os atos em que invoque essa qualidade, nomeadamente junto das plataformas eletrónicas de reservas e nos anúncios do estabelecimento que, por essa ou outra via, sejam realizados.

5 – O sítio do Município de Lisboa será adequado ao reporte de situações relativas à violação de regras previstas no presente regulamento e no RJEEAL.

Artigo 14.º

Sanções

1 – [...]

2 – Acresce ao disposto no número anterior, resultando na aplicação coimas e das sanções acessórias previstas no RJEEAL, a violação da previsão constante do n.º 4 do artigo 11.º do presente regulamento.

3 – [...]

4 – [...]

Artigo 16.º

Composição e funcionamento

1 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) Um representante indicado por cada força política presente na Assembleia Municipal de Lisboa;

f) Personalidades de reconhecido mérito académico e científico nas áreas de urbanismo, habitação e turismo.

2 – A Câmara Municipal de Lisboa deve convidar a participar as instituições, entidades e organizações com relevância e intervenção no domínio do alojamento local e as organizações representativas dos vários interesses em presença, como as associações de moradores e as associações de promotores do alojamento local.

3 – [...].

4 – [...].

5 – [...].»

Artigo 4.º

Aditamento ao RMAL

São aditados ao RMAL os artigos 3.º-A e 16.º-A com a seguinte redação:

«Artigo 3.º-A

Delimitação

1 – A delimitação das áreas de contenção tem por base a localização e a concentração dos estabelecimentos de alojamento local, nos termos estabelecidos no artigo seguinte e no âmbito da circunscrição territorial do concelho, das freguesias e dos bairros, cuja delimitação é apresentada no Anexo IV ao presente regulamento.

2 – As áreas de contenção, nos termos e para os efeitos dos artigos seguintes, são aprovadas por deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa, sob proposta da Câmara Municipal de Lisboa, sujeitas a reavaliação de dois em dois anos pela mesma forma, sem prejuízo da sua atualização por deliberação da Câmara Municipal, de acordo com os resultados da monitorização dos rácios efetuada mensalmente pela Divisão de Monitorização.

3 – As deliberações a que se refere o número anterior são publicadas no Boletim Municipal e no sítio da Internet da Assembleia Municipal de Lisboa e da Câmara Municipal de Lisboa, e comunicadas ao Turismo de Portugal, I. P., no prazo máximo de 10 dias.

Artigo 16.º-A

Monitorização

1 – A execução do presente regulamento e a evolução da atividade de alojamento local e dos seus impactos são objeto de monitorização regular pelos serviços municipais responsáveis pela fiscalização do alojamento local e pelas áreas da habitação e da economia.

2 – A monitorização da execução do presente regulamento deve ser realizada de forma aberta, com disponibilização ao público da informação relevante, em formato de dados abertos, no portal Lisboa Aberta, em colaboração com as demais entidades públicas e privadas relevantes, designadamente as freguesias e entidades especializadas no domínio da produção e análise de informação estatística, e com a participação dos cidadãos e associações representativas dos sectores envolvidos.»

Artigo 5.º

Revogação

É revogado o capítulo II do RMAL.

Artigo 6.º

Produção de efeitos

A presente deliberação produz efeitos no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.

Artigo 7.º

Disposição transitória

1 – O RMAL, na versão introduzida pela presente deliberação, aplica-se aos procedimentos em curso à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos atos praticados anteriormente a essa data no âmbito de pedidos de autorização excecional e de controlo prévio que visem expressamente a exploração do imóvel no regime do alojamento local.

2 – A alteração relativa à alínea b) do n.º 2 do artigo 6.º do RMAL aplica-se a imóveis adquiridos em momento posterior à entrada em vigor da presente deliberação.

Artigo 8.º

Republicação

O RMAL, com as alterações introduzidas pela presente deliberação, é objeto de republicação em anexo à mesma, dela fazendo parte integrante.

ANEXO

(a que se refere o artigo 8.º)

Republicação do RMAAL

CAPÍTULO I

Das disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

A presente deliberação é aprovada nos termos e ao abrigo do disposto na alínea e) do n.º 2 do artigo 66.º, no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugada com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, no n.º 1 do artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro doravante designado por Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (“RJEEAL”), e nos artigos 135.º e seguintes do novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

Artigo 2.º

Objeto

O presente regulamento 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.

CAPÍTULO II

(revogado)

Artigo 3.º

(revogado)

CAPÍTULO III

Das áreas de contenção

Artigo 3.º-A

Delimitação

1 – A delimitação das áreas de contenção tem por base a localização e a concentração dos estabelecimentos de alojamento local, nos termos estabelecidos no artigo seguinte e no âmbito da circunscrição territorial do concelho, das freguesias e dos bairros, cuja delimitação é apresentada no Anexo IV ao presente regulamento.

2 – As áreas de contenção, nos termos e para os efeitos dos artigos seguintes, são aprovadas por deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa, sob proposta da Câmara Municipal de Lisboa, sujeitas a reavaliação de dois em dois anos pela mesma forma, sem prejuízo da sua atualização por deliberação da Câmara Municipal, de acordo com os resultados da monitorização dos rácios efetuada mensalmente pela Divisão de Monitorização.

3 – As deliberações a que se refere o número anterior são publicadas no Boletim Municipal e no sítio da Internet da Assembleia Municipal de Lisboa e da Câmara Municipal de Lisboa, e comunicadas ao Turismo de Portugal, I. P., no prazo máximo de 10 dias.

Artigo 4.º

CrITÉrio de identificação

1 – Para efeitos do presente regulamento e do disposto no artigo 15.º-A do RJEEAL, são consideradas áreas de contenção:

a) Áreas de contenção absoluta:

- i. Concelho, sempre que apresente um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 10%;
- ii. Freguesias 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%;
- iii. Bairros 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%.

b) Áreas de contenção relativa: freguesias ou bairros que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 5% e inferior a 10%, e, no caso dos bairros, apenas quando a freguesia em que se inserem não se encontre em contenção absoluta ou relativa, casos em que estarão já limitados por tais contenções.

2 – Para efeitos de apuramento do rácio previsto no número anterior, e nos demais casos previstos no presente regulamento, consideram-se como «fogos de habitação permanente» os alojamentos familiares clássicos contabilizados no Município de Lisboa, no último Censo cujos resultados tenham sido divulgados pelo INE, I.P..

3 – As áreas de contenção absoluta e relativa são delimitadas no Anexo IV (Mapa de delimitação de freguesias e bairros e listagem dos bairros) ao presente regulamento, que dele faz parte integrante, sem prejuízo da sua atualização por deliberação da Câmara Municipal, de acordo com os resultados da monitorização dos rácios efetuada mensalmente pela Divisão de Monitorização.

4 – O regime das áreas de contenção inclui a limitação de transmissão do registo, nas modalidades de «moradia» e «apartamento».

5- Sem prejuízo das exceções legalmente previstas no RJEEAL, a transmissão do registo gera a caducidade do mesmo.

Artigo 5.º

Áreas de contenção absoluta

1 — Não são admissíveis novos registos de estabelecimentos de alojamento local nas áreas de contenção previstas na alínea a) do artigo 4.º, salvo o disposto no número seguinte.

2 — A Câmara Municipal de Lisboa pode autorizar, a título excecional, nos termos do artigo 7.º do presente Regulamento, novos registos nas áreas de contenção a que se refere o número anterior, quando digam respeito a operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios totalmente devolutos há mais de três anos e 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 ou integre oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis atribuídas no âmbito do Regulamento Municipal do Direito à Habitação.

3- À autorização expressa excecional prevista no número anterior aplica-se o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo seguinte.

Artigo 6.º

Áreas de contenção relativa

1 – Nas áreas de contenção previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do presente Regulamento, podem ser objeto de autorização excecional pela Câmara Municipal de Lisboa, mediante autorização expressa, nos termos do artigo 7.º do presente Regulamento, novos registos de estabelecimentos de alojamento local, desde que se verifique uma das seguintes situações, e sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3:

a) Quando digam respeito a operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios totalmente devolutos há mais de três anos, ou 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 ou integre oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis atribuída no âmbito do Regulamento Municipal do Direito à Habitação;

b) Quando se refiram à modalidade de «quarto» em fração autónoma ou parte de prédio urbano de tipologia T2 ou superior que seja a residência permanente do locador e seu domicílio fiscal há mais de três anos, tendo por limite máximo:

i. No caso de tipologia T2, uma unidade de alojamento local, na modalidade «quarto»;

ii. No caso de tipologia superior a T2, duas unidades de alojamento local, na modalidade «quarto»;

c) Os fogos que sejam registados nos termos da alínea anterior são contabilizados, para efeitos de apuramento de rácio, como em situação de alojamento local.

2 – Ainda que se verifique alguma das circunstâncias referidas no número anterior, não são suscetíveis de autorização novos registos de estabelecimentos de alojamento local sempre que estes respeitem a edifício, fração ou parte de edifício:

a) Sobre o qual 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; ou

b) Que tenha sido adquirido em hasta pública realizada pelo Município, por freguesia do concelho de Lisboa ou por entidade do sector empresarial local no âmbito do Município de Lisboa.

3 – O apuramento do estado de conservação dos edifícios, frações ou parte de edifício para efeitos do presente Regulamento é realizado, na sequência da realização de vistorias municipais antes da realização das obras e após as mesmas, pelo órgão municipal competente, nos termos previstos na lei.

Artigo 7.º

Autorização Excecional

- 1 – O pedido de autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção é dirigido à Câmara Municipal de Lisboa, mediante a apresentação de requerimento junto dos serviços municipais, podendo ser precedido de um pedido de informação prévia, nos termos dos n.ºs 10 a 13.
- 2 – O requerimento a que se refere o número anterior deve observar o disposto no n.º 2 do artigo 9.º e conter documentos demonstrativos das situações respetivas, designadamente, no caso previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo anterior, comprovativo de morada e certidão de domicílio fiscal emitida pela Autoridade Tributária.
- 3 – A Câmara Municipal de Lisboa delibera sobre o pedido de autorização excecional em áreas de contenção no prazo de 90 dias contados da data de entrada do respetivo pedido nos serviços municipais competentes.
- 4 – Decorrido o prazo fixado no número anterior sem que seja proferida decisão pela Câmara Municipal de Lisboa, pode o interessado deduzir junto do tribunal administrativo um pedido para a prática do ato devido.
- 5 – A autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção é conferida por um prazo de cinco anos, não renovável enquanto se mantiver a classificação de área de contenção, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
- 6 – A autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção concedida nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo anterior é conferida pelo prazo de um ano, renovável por períodos sucessivos, desde que se verifique a manutenção do cumprimento dos requisitos respetivos, designadamente manter-se a residência permanente e o domicílio fiscal, bem como o limite de número de unidades de alojamento local, na modalidade de «quarto», ali estabelecido.
- 7 – Os prazos previstos nos n.ºs 5 e 6 começam a contar da data de atribuição do número de registo ao respetivo estabelecimento, sem prejuízo do disposto no artigo 8.º do presente Regulamento.
- 8 – A autorização excecional caduca no termo do respetivo prazo e considera-se o estabelecimento como não registados.
- 9 – Em caso de caducidade, considera-se o estabelecimento de alojamento local como não registado ou como objeto de registo desatualizado, para efeitos de fiscalização, nomeadamente para aplicação das contraordenações previstas no artigo 23.º, n.º 1, do RJEEAL.

10 – Qualquer interessado pode requerer à Câmara Municipal de Lisboa informação prévia sobre a possibilidade de emissão de autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção, mediante requerimento instruído com elementos demonstrativos do cumprimento dos requisitos previstos nos artigos 5.º e 6.º do regulamento, consoante aplicável.

11 – A Câmara Municipal de Lisboa delibera sobre o pedido de informação prévia referido no número anterior no prazo de 30 dias a contar da entrada nos serviços municipais competentes do respetivo pedido ou dos elementos solicitados para completar ou corrigir o pedido.

12 – Sendo a informação prévia favorável, esta é vinculativa para a Câmara Municipal de Lisboa, pelo prazo de 2 anos a contar da data de notificação da mesma ao interessado, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

13 – O prazo previsto no número anterior pode ser prorrogado, mediante requerimento do interessado, devidamente fundamentado, nomeadamente em caso de atraso significativo no procedimento de controlo prévio da operação urbanística, imputável ao Município de Lisboa.

Artigo 8.º

Suspensão da exploração

1 – A exploração de estabelecimento de alojamento local localizado em áreas de contenção pode ser suspensa, por período até cinco anos, mediante mera comunicação à Unidade Orgânica competente para o licenciamento de alojamento local, para efeitos de arrendamento urbano para fins habitacionais do imóvel objeto do registo de alojamento local.

2 – A mera comunicação a que se refere o número anterior deve incluir cópia do ou dos contratos de arrendamento ou contratos-promessa de arrendamento relativos ao imóvel objeto da suspensão.

3 – A suspensão da exploração de estabelecimento de alojamento local confere ao titular do registo a possibilidade de, finda a suspensão, obter o registo do estabelecimento de alojamento local em área de contenção para o referido imóvel, em termos análogos ao registo objeto de suspensão, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 – A suspensão da exploração implica a atualização do rácio previamente estabelecido entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente, para efeitos de identificação das áreas de contenção previsto no artigo 4.º do presente regulamento.

5 - O deferimento do pedido de levantamento da suspensão só pode ocorrer no caso de o rácio atualizado não determinar um estado de contenção (relativa ou absoluta) ao momento do pedido. No caso do rácio atualizado determinar um estado de contenção, o pedido de levantamento de suspensão fica a aguardar, em lista de espera, por ordem de entrada dos pedidos.

6 – O disposto no presente artigo não se aplica à autorização excecional concedida nos termos do artigo 7.º.

CAPÍTULO IV

Requisitos

Artigo 9.º

Instrução do pedido

1 – A comunicação prévia com prazo para registo de estabelecimentos de alojamento local deve obrigatoriamente conter as informações e os documentos previstos no artigo 6.º do RJEEAL e ainda os seguintes:

- a) Documento do qual conste o endereço do estabelecimento de alojamento local e a identificação do artigo matricial do prédio urbano ou fração autónoma onde se localiza;
- b) Plantas do estabelecimento de alojamento local à escala 1:100;
- c) Documento comprovativo da ligação à rede pública de abastecimento de água, saneamento e energia elétrica;
- d) Cópia da apólice de Seguro de Responsabilidade Civil;
- e) Documento comprovativo da notificação do condomínio, na pessoa do respetivo administrador, do edifício onde se pretende instalar o estabelecimento de alojamento local, no caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício, ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, salvo se o estabelecimento de alojamento local configurar a modalidade de «hostel», caso em que é exigida autorização nos termos da alínea f) do n.º 2 do artigo 6.º do RJEEAL.
- f) Regulamento do condomínio que estabeleça regras de instalação e exploração de alojamento local em fração autónoma do edifício, caso exista.

2 – Para além dos documentos referidos no número anterior, o pedido de autorização excecional para registo de estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção deve, obrigatoriamente, ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Cópia da declaração de imóvel devoluto, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual;

b) Cópia do pedido de alteração de utilização, nas situações previstas na alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º do presente regulamento;

c) Declaração, sob compromisso de honra, da inexistência de contrato de arrendamento para fins habitacionais sobre o imóvel, nos últimos cinco anos, conforme modelo previsto no Anexo II;

d) Declaração, sob compromisso de honra, de cumprimento dos limites do número de estabelecimentos de alojamento local por proprietário, previstos no n.º 4 do artigo 5.º (disposições transitórias) da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, e no n.º 7 do artigo 15.º-A do RJEEAL, conforme modelo previsto no Anexo III.

3 – A incorreta ou a incompleta instrução da comunicação prévia com prazo e do pedido de autorização excecional, constitui fundamento para, respetivamente, a determinação de oposição, nos termos do n.º 9 do artigo 6.º do RJEEAL e o indeferimento do pedido de autorização.

4 – As declarações ou termos de responsabilidade assinados pelo titular da exploração dos estabelecimentos de alojamento local que não correspondam à verdade constituem a prática de um crime de falsas declarações, previsto e punido nos termos do artigo 348.º-A do Código Penal.

Artigo 10.º

Autorização de utilização adequada e outros requisitos

1 – As operações urbanísticas a realizar para instalação de estabelecimentos de alojamento local regem-se pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e demais legislação urbanística.

2 – A autorização de utilização ou título de utilização válido a que se refere o n.º 1 do artigo 6.º do RJEEAL é, para efeitos do presente Regulamento, a autorização de utilização ou título válido para habitação, não se admitindo outros usos.

3 – Em estabelecimentos de alojamento local não são admitidos usos complementares, nomeadamente estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e bebidas, sem prejuízo das exceções legalmente previstas no artigo 15º do RJEEAL desde que cumpram os requisitos específicos previstos na lei.

4 – A atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local encontra-se sujeita ao RJEEAL e demais legislação aplicável, nomeadamente ambiental e de ruído.

5 – Na sequência da apresentação de reclamações com fundamento em atos de perturbação que afetem o direito ao descanso por ruído incomodativo, o Presidente da Câmara Municipal de Lisboa pode determinar, precedida de audiência prévia, a obrigatoriedade de instalação de equipamento de medição de ruído, cujas condições

técnicas de instalação e funcionamento devem ser aprovadas por despacho do Vereador com o pelouro do ambiente, no prazo de 120 dias a contar da publicação do presente regulamento.

Artigo 11.º

Seguro de Responsabilidade Civil e Demais Obrigações Legais Contingentes

1 – O titular da exploração de alojamento local deve celebrar e manter válido um seguro de responsabilidade civil extracontratual que garanta os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes do exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento.

2 – O capital mínimo do contrato de seguro previsto no número anterior é de 75 000 (euros) por sinistro, devendo as demais condições de seguro de responsabilidade civil observar os requisitos que venham a ser determinadas em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e habitação, nos termos previstos no artigo 13.º-A do RJEEAL.

3 - Tratando-se de estabelecimento de alojamento local cuja unidade esteja integrada em edifício em regime de propriedade horizontal, o titular da exploração fica ainda obrigado a celebrar ou a fazer prova da existência de seguro válido que garanta os danos patrimoniais diretamente causados por incêndio na ou com origem na unidade de alojamento.

4 - Acresce ao disposto nos números antecedentes a obrigação dos titulares da exploração de estabelecimento de alojamento local manter atualizados os registos de cumprimentos de todas as demais obrigações legais contingentes que decorram e/ou sejam conexas com o exercício específico da sua atividade, designadamente a taxa turística.

Artigo 12.º

Decisão da assembleia de condóminos

1 – A assembleia de condóminos de prédio urbano que seja utilizado parcialmente para alojamento local pode, através de deliberação fundamentada e aprovada por mais de metade da permissão do edifício, solicitar ao Presidente da Câmara Municipal de Lisboa o cancelamento do registo de estabelecimento de alojamento local, designadamente com base na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos.

2 – No caso previsto no número anterior, o titular da exploração do estabelecimento local é notificado no prazo de 10 dias a contar da apresentação do pedido de cancelamento, para se pronunciar, em sede de audiência dos interessados e pelo prazo de 15 dias, sobre os factos imputados constantes da decisão da assembleia de condóminos.

3 – A decisão sobre o pedido de cancelamento do registo apresentado pela assembleia de condóminos é tomada no prazo de 90 dias, a contar da apresentação de pronúncia em sede de audiência prévia.

CAPÍTULO V

Da fiscalização

Artigo 13.º

Fiscalização e utilizações válidas e compatíveis com Alojamento Local

1 – Sem prejuízo da vistoria a realizar após a apresentação da comunicação prévia com prazo legalmente prevista, os serviços municipais podem realizar fiscalizações, sempre que seja necessário, para verificação do cumprimento do RJEEAL, e solicitar ao Turismo de Portugal, I.P., vistoria nos termos legalmente previstos.

2 – Para efeitos do exercício dos poderes de vistoria e fiscalização cometidos à Câmara Municipal de Lisboa, pode ser solicitada a colaboração de autoridades administrativas e policiais, para realização de ações concretas, nomeadamente de levantamento dos estabelecimentos existentes e das suas condições de funcionamento.

3 – Os serviços municipais competentes devem, no prazo máximo de 30 dias, remeter aos demais serviços ou entidades competentes todo e qualquer facto de que tenham obtido conhecimento que, nos termos legais, possa determinar o cancelamento do registo.

4 – O titular da exploração do estabelecimento de alojamento local deve identificar o seu número de registo em todos os atos em que invoque essa qualidade, nomeadamente junto das plataformas eletrónicas de reservas e nos anúncios do estabelecimento que, por essa ou outra via, sejam realizados.

5 – O sítio do Município de Lisboa será adequado ao reporte de situações relativas à violação de regras previstas no presente regulamento e no RJEEAL.

Artigo 14.º

Sanções

1 – Quando sejam detetadas situações que constituam contraordenações, deve ser instruído o respetivo procedimento, podendo ser aplicadas as coimas e as sanções acessórias previstas no RJEEAL.

- 2 – Acresce ao disposto no número anterior, resultando na aplicação coimas e das sanções acessórias previstas no RJEEAL, a violação da previsão constante do n.º 4 do artigo 11.º do presente regulamento.
- 3 - Independentemente da instrução de procedimento contraordenacional, a Câmara Municipal de Lisboa pode determinar a interdição temporária, total ou parcial, da exploração dos estabelecimentos de alojamento local cujo incumprimento de normas aplicáveis ponha em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública.
- 4 - De igual modo, o cancelamento do registo, nos termos do artigo 9.º do RJEEAL, determina a imediata cessação de exploração do estabelecimento.

CAPÍTULO VI

Comissão de Acompanhamento de Alojamento Local

Artigo 15.º

Comissão de Acompanhamento de Alojamento Local

1 – Pelo presente Regulamento é constituída a Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local, que tem por missão acompanhar a evolução da atividade do alojamento local na cidade de Lisboa, na perspetiva do Município, compreendendo designadamente as seguintes atividades:

- a) Acompanhar e monitorizar a execução do presente Regulamento, devendo ser elaborado um relatório anual, o qual deve ser enviado aos órgãos municipais para avaliação;
- b) Formular propostas e recomendações, sempre que considere oportuno;
- c) Elaborar pareceres solicitados pelos órgãos municipais ou entidades externas.

2 – A Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local pratica todos os atos necessários para a realização das atividades inerentes à missão que lhe é confiada, nomeadamente as indicadas no número anterior.

Artigo 16.º

Composição e funcionamento

1 – A Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local tem a seguinte composição:

- a) O Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, ou o Vereador com o pelouro do urbanismo, que preside;
- b) O Diretor Municipal da Economia e Inovação ou um representante por este designado;
- c) O Diretor Municipal do Urbanismo ou um representante por este designado;
- d) O Diretor Municipal da Habitação ou um representante por este designado;
- e) Um representante indicado por cada força política presente na Assembleia Municipal de Lisboa;
- f) Personalidade de reconhecido mérito académico e científico nas áreas de urbanismo, habitação e turismo.

2 – A Câmara Municipal de Lisboa deve convidar a participar as instituições, entidades e organizações com relevância e intervenção no domínio do alojamento local e as organizações representativas dos vários interesses em presença, como as associações de moradores e as associações de promotores do alojamento local.

3 – A Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local aprova as respetivas regras de funcionamento interno, devendo reunir ordinariamente com a periodicidade trimestral.

4 – A constituição e o funcionamento da Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local não conferem àqueles que a integram, ou que com ela colaboram, o direito ao pagamento de qualquer remuneração, nem à assunção de qualquer encargo adicional.

5 – A designação dos representantes que integram a Comissão de Acompanhamento de Alojamento Local tem a validade de um ano.

Artigo 16.º-A Monitorização

1 – A execução do presente regulamento e a evolução da atividade de alojamento local e dos seus impactos são objeto de monitorização regular pelos serviços municipais responsáveis pela fiscalização do alojamento local e pelas áreas da habitação e da economia.

2 – A monitorização da execução do presente regulamento deve ser realizada de forma aberta, com disponibilização ao público da informação relevante, em formato de dados abertos, no portal Lisboa Aberta, em colaboração com as demais entidades públicas e privadas relevantes, designadamente as freguesias e entidades especializadas no domínio da produção e análise de informação estatística, e com a participação dos cidadãos e associações representativas dos sectores envolvidos.

CAPÍTULO VII Das disposições finais e transitórias

Artigo 17.º Revisão

O presente regulamento deve ser revisto quando a alteração das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as respetivas opções o justifique, sem prejuízo da reavaliação prevista no n.º 3 do artigo 3.º.

Artigo 18.º

Caducidade

Com a entrada em vigor do presente regulamento cessam os efeitos da Deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa n.º 462/AML/2018, de 6 de novembro de 2018, publicada no 1.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1290, de 8 de novembro de 2018, e da Deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa n.º 189/AML/2019 de 30 de abril, publicada no Boletim Municipal n.º 1317, de 16 de maio.

Artigo 19.º

Entrada em vigor

- 1 – O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.
- 2 – A tudo o que não esteja especialmente previsto no presente regulamento aplica-se, subsidiariamente, o Código do Procedimento Administrativo.

Anexo I

(a que se refere o n.º 2 do artigo 3.º)

(revogado)

Anexo II

(a que se refere a alínea c) do n.º 2 do artigo 9.º)

Declaração, sob compromisso de honra, da inexistência de contrato de arrendamento para fins habitacionais sobre o imóvel, nos últimos cinco anos

“Eu [...], titular do cartão de cidadão [...], com o número de contribuinte [...], na qualidade de [...] declaro, sob compromisso de honra, que o imóvel sito [...] e no qual se pretende instalar um estabelecimento de alojamento local em área de contenção não foi objeto de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais nos últimos cinco anos.

O signatário tem, ainda, conhecimento de que quem declarar ou atestar falsamente à autoridade pública incorre num crime de falsas declarações, previsto e punido nos termos do artigo 348.º-A do Código Penal.

Data,

(Assinatura)

Nome”

Anexo III

(a que se refere a alínea d) do n.º 2 do artigo 9.º)

**Declaração, sob compromisso de honra, de cumprimento dos limites do número
de estabelecimentos de alojamento local por proprietário**

“Eu [...], titular do cartão de cidadão [...], com o número de contribuinte [...], na qualidade de [...] declaro, sob compromisso de honra, que o presente pedido respeita os limites do número de estabelecimentos de alojamento local por proprietário, previstos no n.º 4 do artigo 5.º (disposições transitórias) da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, e no n.º 7 do artigo 15.º -A do RJEEAL.

O signatário tem, ainda, conhecimento de que quem declarar ou atestar falsamente à autoridade pública incorre num crime de falsas declarações, previsto e punido nos termos do artigo 348.º -A do Código Penal.

Data,

(Assinatura)

Nome”

Anexo IV

(a que se refere o n.º 3 do artigo 4.º)

Áreas de contenção

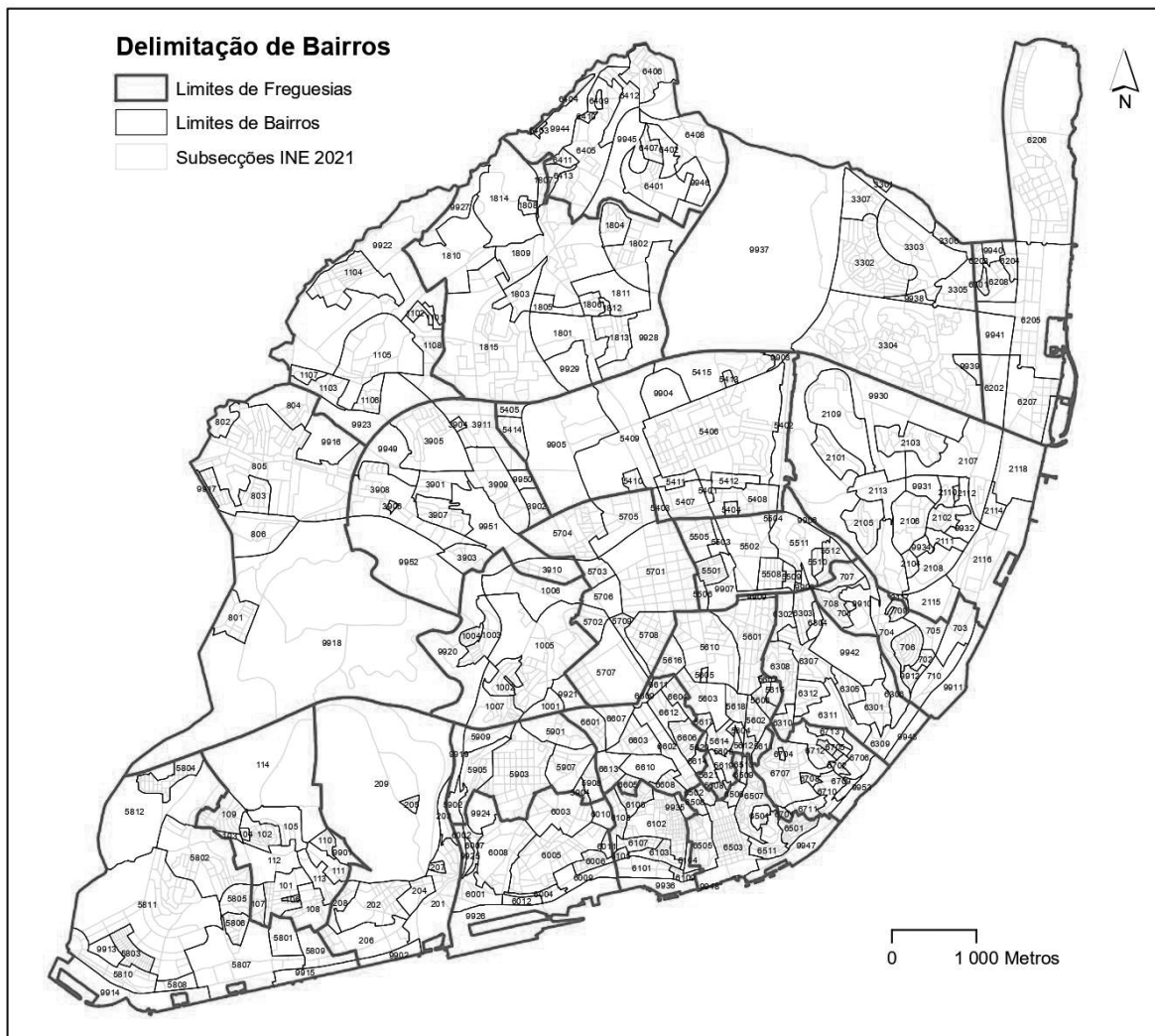


Figura 1 – Delimitação das freguesias e bairros.

Lista de Bairros

Código	Bairro	Freguesia	Bairro (Freguesia)
101	Ajuda	Ajuda	Ajuda (Ajuda)
102	Alto da Ajuda	Ajuda	Alto da Ajuda (Ajuda)
103	Alto do Restelo	Ajuda	Alto do Restelo (Ajuda)
104	Bairro da GNR - Ajuda	Ajuda	Bairro da GNR - Ajuda (Ajuda)
105	Bairro Dois de Maio	Ajuda	Bairro Dois de Maio (Ajuda)
106	Bairro dos Sargentos	Ajuda	Bairro dos Sargentos (Ajuda)
107	Bairro Novo da Memória	Ajuda	Bairro Novo da Memória (Ajuda)
108	Boa Hora	Ajuda	Boa Hora (Ajuda)
109	Caramão da Ajuda	Ajuda	Caramão da Ajuda (Ajuda)
110	Casalinho da Ajuda	Ajuda	Casalinho da Ajuda (Ajuda)
111	Cruzeiro	Ajuda	Cruzeiro (Ajuda)
112	Envolvente ao Palácio Nacional da Ajuda	Ajuda	Envolvente ao Palácio Nacional da Ajuda (Ajuda)
113	Rio Seco	Ajuda	Rio Seco (Ajuda)
114	Ajuda Norte	Ajuda	Ajuda Norte (Ajuda)
9901	Restante Cidade	Ajuda	Restante Cidade (Ajuda)
201	Alcântara	Alcântara	Alcântara (Alcântara)
202	Alto de Santo Amaro	Alcântara	Alto de Santo Amaro (Alcântara)
203	Av. de Ceuta	Alcântara	Av. de Ceuta (Alcântara)
204	Bairro Calvário	Alcântara	Bairro Calvário (Alcântara)
205	Bairro do Alvito	Alcântara	Bairro do Alvito (Alcântara)
206	Junqueira	Alcântara	Junqueira (Alcântara)
207	Quinta do Jacinto	Alcântara	Quinta do Jacinto (Alcântara)
208	Rio Seco	Alcântara	Rio Seco (Alcântara)
209	Alcântara Norte	Alcântara	Alcântara Norte (Alcântara)
9902	Restante Cidade	Alcântara	Restante Cidade (Alcântara)
5401	Avenida de Roma	Alvalade	Avenida de Roma (Alvalade)
5402	Avenida Gago Coutinho	Alvalade	Avenida Gago Coutinho (Alvalade)
5403	Avenidas Novas	Alvalade	Avenidas Novas (Alvalade)
5404	Bairro das Estacas	Alvalade	Bairro das Estacas (Alvalade)
5405	Bairro das FONSECAS	Alvalade	Bairro das FONSECAS (Alvalade)
5406	Bairro de Alvalade	Alvalade	Bairro de Alvalade (Alvalade)
5407	Bairro de S. Miguel	Alvalade	Bairro de S. Miguel (Alvalade)
5408	Bairro S. João de Deus	Alvalade	Bairro S. João de Deus (Alvalade)
5409	Campo Grande	Alvalade	Campo Grande (Alvalade)
5410	Entrecampos	Alvalade	Entrecampos (Alvalade)
5411	Estados Unidos da América - Oeste	Alvalade	Estados Unidos da América - Oeste (Alvalade)
5412	Estados Unidos da América - Este	Alvalade	Estados Unidos da América - Este (Alvalade)
5413	Pote de Água	Alvalade	Pote de Água (Alvalade)
5414	Quinta dos Barros	Alvalade	Quinta dos Barros (Alvalade)
5415	São João de Brito	Alvalade	São João de Brito (Alvalade)
9903	Restante Cidade	Alvalade	Restante Cidade (Alvalade)
9904	Restante Cidade	Alvalade	Restante Cidade (Alvalade)
9905	Restante Cidade	Alvalade	Restante Cidade (Alvalade)
5501	Arco do Cego	Areiro	Arco do Cego (Areiro)
5502	Areiro	Areiro	Areiro (Areiro)
5503	Avenida de Roma	Areiro	Avenida de Roma (Areiro)
5504	Avenida Gago Coutinho	Areiro	Avenida Gago Coutinho (Areiro)
5505	Avenidas Novas	Areiro	Avenidas Novas (Areiro)
5506	Avenidas Novas - Sul	Areiro	Avenidas Novas - Sul (Areiro)
5507	Bairro da GNR	Areiro	Bairro da GNR (Areiro)
5508	Bairro dos Actores	Areiro	Bairro dos Actores (Areiro)
5509	Bairro dos Aliados	Areiro	Bairro dos Aliados (Areiro)
5510	Bairro Portugal Novo	Areiro	Bairro Portugal Novo (Areiro)
5511	Casal Vistoso	Areiro	Casal Vistoso (Areiro)
5512	Olaíes	Areiro	Olaíes (Areiro)
9906	Restante Cidade	Areiro	Restante Cidade (Areiro)
9907	Restante Cidade	Areiro	Restante Cidade (Areiro)
9908	Restante Cidade	Areiro	Restante Cidade (Areiro)
5601	Arroios	Arroios	Arroios (Arroios)
5602	Bairro Andrade	Arroios	Bairro Andrade (Arroios)
5603	Bairro Camões	Arroios	Bairro Camões (Arroios)
5604	Bairro Castelinhos	Arroios	Bairro Castelinhos (Arroios)
5605	Bairro Catarino	Arroios	Bairro Catarino (Arroios)
5606	Bairro das Colónias	Arroios	Bairro das Colónias (Arroios)
5607	Bairro de Inglaterra	Arroios	Bairro de Inglaterra (Arroios)
5608	Bairro Santana	Arroios	Bairro Santana (Arroios)
5609	Desterro	Arroios	Desterro (Arroios)
5610	Estefania	Arroios	Estefania (Arroios)

Lista de Bairros

Código	Bairro	Freguesia	Bairro (Freguesia)
5611	Graça	Arroios	Graça (Arroios)
5612	Intendente	Arroios	Intendente (Arroios)
5613	Martim Moniz	Arroios	Martim Moniz (Arroios)
5614	Mastro - Bemposta	Arroios	Mastro - Bemposta (Arroios)
5615	Penha de França	Arroios	Penha de França (Arroios)
5616	Picoas	Arroios	Picoas (Arroios)
5617	S. Bernardino	Arroios	S. Bernardino (Arroios)
5618	Santa Bárbara	Arroios	Santa Bárbara (Arroios)
5619	São Lázaro	Arroios	São Lázaro (Arroios)
5620	Torel - Norte	Arroios	Torel - Norte (Arroios)
5621	Torel	Arroios	Torel (Arroios)
9909	Restante Cidade	Arroios	Restante Cidade (Arroios)
5701	Avenidas Novas	Avenidas Novas	Avenidas Novas (Avenidas Novas)
5702	Bairro Azul	Avenidas Novas	Bairro Azul (Avenidas Novas)
5703	Bairro de Londres	Avenidas Novas	Bairro de Londres (Avenidas Novas)
5704	Bairro Santos	Avenidas Novas	Bairro Santos (Avenidas Novas)
5705	Entrecampos	Avenidas Novas	Entrecampos (Avenidas Novas)
5706	Envolvente Gulbenkian	Avenidas Novas	Envolvente Gulbenkian (Avenidas Novas)
5707	Parque	Avenidas Novas	Parque (Avenidas Novas)
5708	Picoas	Avenidas Novas	Picoas (Avenidas Novas)
5709	São Sebastião da Pedreira	Avenidas Novas	São Sebastião da Pedreira (Avenidas Novas)
701	Bairro Carlos Botelho	Beato	Bairro Carlos Botelho (Beato)
702	Bairro Novo do Grilo	Beato	Bairro Novo do Grilo (Beato)
703	Beato	Beato	Beato (Beato)
704	Estrada de Chelas	Beato	Estrada de Chelas (Beato)
705	Estrada de Marvila	Beato	Estrada de Marvila (Beato)
706	Madre de Deus	Beato	Madre de Deus (Beato)
707	Olaíes	Beato	Olaíes (Beato)
708	Picheleira	Beato	Picheleira (Beato)
709	Quinta do Ourives	Beato	Quinta do Ourives (Beato)
710	Xabregas	Beato	Xabregas (Beato)
9910	Restante Cidade	Beato	Restante Cidade (Beato)
9911	Restante Cidade	Beato	Restante Cidade (Beato)
9912	Restante Cidade	Beato	Restante Cidade (Beato)
5801	Ajuda	Belém	Ajuda (Belém)
5802	Alto do Restelo	Belém	Alto do Restelo (Belém)
5803	Bairro das Casas Económicas do Restelo	Belém	Bairro das Casas Económicas do Restelo (Belém)
5804	Bairro de Caselas	Belém	Bairro de Caselas (Belém)
5805	Bairro Novo da Memória	Belém	Bairro Novo da Memória (Belém)
5806	Bairro Novo de Belém	Belém	Bairro Novo de Belém (Belém)
5807	Belém	Belém	Belém (Belém)
5808	Bom Sucesso	Belém	Bom Sucesso (Belém)
5809	Junqueira	Belém	Junqueira (Belém)
5810	Pedrouços	Belém	Pedrouços (Belém)
5811	Restelo	Belém	Restelo (Belém)
5812	Belém Norte	Belém	Belém Norte (Belém)
9913	Restante Cidade	Belém	Restante Cidade (Belém)
9914	Restante Cidade	Belém	Restante Cidade (Belém)
9915	Restante Cidade	Belém	Restante Cidade (Belém)
801	Bairro da Boavista	Benfica	Bairro da Boavista (Benfica)
802	Bairro das Pedralvas	Benfica	Bairro das Pedralvas (Benfica)
803	Bairro de Santa Cruz	Benfica	Bairro de Santa Cruz (Benfica)
804	Bairro do Charquinho	Benfica	Bairro do Charquinho (Benfica)
805	Benfica	Benfica	Benfica (Benfica)
806	Calhariz de Benfica	Benfica	Calhariz de Benfica (Benfica)
9916	Restante Cidade	Benfica	Restante Cidade (Benfica)
9917	Restante Cidade	Benfica	Restante Cidade (Benfica)
9918	Restante Cidade	Benfica	Restante Cidade (Benfica)
5901	Amoreiras	Campo de Ourique	Amoreiras (Campo de Ourique)
5902	Av. de Ceuta	Campo de Ourique	Av. de Ceuta (Campo de Ourique)
5903	Campo de Ourique	Campo de Ourique	Campo de Ourique (Campo de Ourique)
5904	Estrela	Campo de Ourique	Estrela (Campo de Ourique)
5905	Maria Pia	Campo de Ourique	Maria Pia (Campo de Ourique)
5907	Santa Isabel	Campo de Ourique	Santa Isabel (Campo de Ourique)
5908	São Bento	Campo de Ourique	São Bento (Campo de Ourique)
5909	Sete Moinhos	Campo de Ourique	Sete Moinhos (Campo de Ourique)
9919	Restante Cidade	Campo de Ourique	Restante Cidade (Campo de Ourique)
1001	Amoreiras	Campolide	Amoreiras (Campolide)

Lista de Bairros

Código	Bairro	Freguesia	Bairro (Freguesia)
1002	Bairro Calçada dos Mestres	Campolide	Bairro Calçada dos Mestres (Campolide)
1003	Bairro da Liberdade	Campolide	Bairro da Liberdade (Campolide)
1004	Bairro da Serafina	Campolide	Bairro da Serafina (Campolide)
1005	Campolide	Campolide	Campolide (Campolide)
1006	José Malhoa	Campolide	José Malhoa (Campolide)
1007	Quinta da Bela Flor	Campolide	Quinta da Bela Flor (Campolide)
9920	Restante Cidade	Campolide	Restante Cidade (Campolide)
9921	Restante Cidade	Campolide	Restante Cidade (Campolide)
1101	Az. Torre do Fato	Carnide	Az. Torre do Fato (Carnide)
1102	Bairro da Horta Nova	Carnide	Bairro da Horta Nova (Carnide)
1103	Bairro Novo de Carnide	Carnide	Bairro Novo de Carnide (Carnide)
1104	Bairro Padre Cruz	Carnide	Bairro Padre Cruz (Carnide)
1105	Carnide	Carnide	Carnide (Carnide)
1106	Quinta da Luz	Carnide	Quinta da Luz (Carnide)
1107	Quinta do Bom Nome	Carnide	Quinta do Bom Nome (Carnide)
1108	Telheiras	Carnide	Telheiras (Carnide)
9922	Restante Cidade	Carnide	Restante Cidade (Carnide)
9923	Restante Cidade	Carnide	Restante Cidade (Carnide)
6001	Alcântara	Estrela	Alcântara (Estrela)
6002	Av. de Ceuta	Estrela	Av. de Ceuta (Estrela)
6003	Estrela	Estrela	Estrela (Estrela)
6004	Janelas Verdes	Estrela	Janelas Verdes (Estrela)
6005	Lapa	Estrela	Lapa (Estrela)
6006	Madragoa	Estrela	Madragoa (Estrela)
6007	Maria Pia	Estrela	Maria Pia (Estrela)
6008	Necessidades	Estrela	Necessidades (Estrela)
6009	Santos	Estrela	Santos (Estrela)
6010	São Bento	Estrela	São Bento (Estrela)
6011	São Bento - Sul	Estrela	São Bento - Sul (Estrela)
6012	Vinte e Quatro de Julho	Estrela	Vinte e Quatro de Julho (Estrela)
9924	Restante Cidade	Estrela	Restante Cidade (Estrela)
9925	Restante Cidade	Estrela	Restante Cidade (Estrela)
9926	Restante Cidade	Estrela	Restante Cidade (Estrela)
1801	Alameda das Linhas Torres	Lumiar	Alameda das Linhas Torres (Lumiar)
1802	Alta de Lisboa Sul	Lumiar	Alta de Lisboa Sul (Lumiar)
1803	Alto da Faia	Lumiar	Alto da Faia (Lumiar)
1804	Bairro da Cruz Vermelha	Lumiar	Bairro da Cruz Vermelha (Lumiar)
1805	Bairro das Mouras	Lumiar	Bairro das Mouras (Lumiar)
1806	Bairro Tóbis	Lumiar	Bairro Tóbis (Lumiar)
1807	Carriche	Lumiar	Carriche (Lumiar)
1808	Garcia de Resende	Lumiar	Garcia de Resende (Lumiar)
1809	Lumiar	Lumiar	Lumiar (Lumiar)
1810	Paço do Lumiar	Lumiar	Paço do Lumiar (Lumiar)
1811	Parque Europa	Lumiar	Parque Europa (Lumiar)
1812	Quinta das Pedreiras	Lumiar	Quinta das Pedreiras (Lumiar)
1813	Quinta do Lambert	Lumiar	Quinta do Lambert (Lumiar)
1814	Quinta dos Alcoutins	Lumiar	Quinta dos Alcoutins (Lumiar)
1815	Telheiras	Lumiar	Telheiras (Lumiar)
9927	Restante Cidade	Lumiar	Restante Cidade (Lumiar)
9928	Restante Cidade	Lumiar	Restante Cidade (Lumiar)
9929	Restante Cidade	Lumiar	Restante Cidade (Lumiar)
2101	Bairro da Flamenga	Marvila	Bairro da Flamenga (Marvila)
2102	Bairro da Prodac	Marvila	Bairro da Prodac (Marvila)
2103	Bairro das Amendoeiras	Marvila	Bairro das Amendoeiras (Marvila)
2104	Bairro das Salgadas	Marvila	Bairro das Salgadas (Marvila)
2105	Bairro do Armador	Marvila	Bairro do Armador (Marvila)
2106	Bairro do Condado	Marvila	Bairro do Condado (Marvila)
2107	Bairro do Vale Formoso de Cima	Marvila	Bairro do Vale Formoso de Cima (Marvila)
2108	Bairro dos Alfinetes	Marvila	Bairro dos Alfinetes (Marvila)
2109	Bairro dos Lóios	Marvila	Bairro dos Lóios (Marvila)
2110	Bairro J	Marvila	Bairro J (Marvila)
2111	Bairro Marquês de Abrantes	Marvila	Bairro Marquês de Abrantes (Marvila)
2112	Bairro Prodac Norte	Marvila	Bairro Prodac Norte (Marvila)
2113	Bela Vista	Marvila	Bela Vista (Marvila)
2114	Braço de Prata	Marvila	Braço de Prata (Marvila)
2115	Estrada de Marvila	Marvila	Estrada de Marvila (Marvila)
2116	Marvila	Marvila	Marvila (Marvila)
2117	Quinta do Ourives	Marvila	Quinta do Ourives (Marvila)

Lista de Bairros

Código	Bairro	Freguesia	Bairro (Freguesia)
2118	Matinha	Marvila	Matinha (Marvila)
9930	Restante Cidade	Marvila	Restante Cidade (Marvila)
9931	Restante Cidade	Marvila	Restante Cidade (Marvila)
9932	Restante Cidade	Marvila	Restante Cidade (Marvila)
9934	Restante Cidade	Marvila	Restante Cidade (Marvila)
6101	Aterro da Boavista	Misericórdia	Aterro da Boavista (Misericórdia)
6102	Bairro Alto	Misericórdia	Bairro Alto (Misericórdia)
6103	Bairro da Bica	Misericórdia	Bairro da Bica (Misericórdia)
6104	Chiado	Misericórdia	Chiado (Misericórdia)
6105	Conde Barão	Misericórdia	Conde Barão (Misericórdia)
6106	Príncipe Real	Misericórdia	Príncipe Real (Misericórdia)
6107	Santa Catarina	Misericórdia	Santa Catarina (Misericórdia)
6108	São Bento	Misericórdia	São Bento (Misericórdia)
6109	São Paulo	Misericórdia	São Paulo (Misericórdia)
9935	Restante Cidade	Misericórdia	Restante Cidade (Misericórdia)
9936	Restante Cidade	Misericórdia	Restante Cidade (Misericórdia)
3301	Alfredo Bensaúde	Olivaís	Alfredo Bensaúde (Olivaís)
3302	Bairro da Encarnação	Olivaís	Bairro da Encarnação (Olivaís)
3303	Olivaís Norte	Olivaís	Olivaís Norte (Olivaís)
3304	Olivaís Sul	Olivaís	Olivaís Sul (Olivaís)
3305	Olivaís Velho	Olivaís	Olivaís Velho (Olivaís)
3306	Quinta das Gandieiras (Candeeiros)	Olivaís	Quinta das Gandieiras (Candeeiros) (Olivaís)
3307	Quinta do Morgado	Olivaís	Quinta do Morgado (Olivaís)
9937	Restante Cidade	Olivaís	Restante Cidade (Olivaís)
9938	Restante Cidade	Olivaís	Restante Cidade (Olivaís)
9939	Restante Cidade	Olivaís	Restante Cidade (Olivaís)
6201	Bairro dos Retornados	Parque das Nações	Bairro dos Retornados (Parque das Nações)
6202	Cabo Ruivo	Parque das Nações	Cabo Ruivo (Parque das Nações)
6203	Casal dos Machados	Parque das Nações	Casal dos Machados (Parque das Nações)
6204	Estrada de Moscavide	Parque das Nações	Estrada de Moscavide (Parque das Nações)
6205	Parque das Nações - Centro	Parque das Nações	Parque das Nações - Centro (Parque das Nações)
6206	Parque das Nações - Norte	Parque das Nações	Parque das Nações - Norte (Parque das Nações)
6207	Parque das Nações - Sul	Parque das Nações	Parque das Nações - Sul (Parque das Nações)
6208	Quinta das Laranjeiras	Parque das Nações	Quinta das Laranjeiras (Parque das Nações)
9940	Restante Cidade	Parque das Nações	Restante Cidade (Parque das Nações)
9941	Restante Cidade	Parque das Nações	Restante Cidade (Parque das Nações)
6301	Afonso III	Penha de França	Afonso III (Penha de França)
6302	Arroios	Penha de França	Arroios (Penha de França)
6303	Bairro do Alto do Pina	Penha de França	Bairro do Alto do Pina (Penha de França)
6304	Bairro Horizonte	Penha de França	Bairro Horizonte (Penha de França)
6305	Bairro Lopes	Penha de França	Bairro Lopes (Penha de França)
6306	Estrada de Chelas	Penha de França	Estrada de Chelas (Penha de França)
6307	Paiva Couceiro	Penha de França	Paiva Couceiro (Penha de França)
6308	Penha de França	Penha de França	Penha de França (Penha de França)
6309	Santos-o-Novo	Penha de França	Santos-o-Novo (Penha de França)
6310	Sapadores	Penha de França	Sapadores (Penha de França)
6311	Vale de Santo António	Penha de França	Vale de Santo António (Penha de França)
6312	Vale Escuro	Penha de França	Vale Escuro (Penha de França)
9942	Restante Cidade	Penha de França	Restante Cidade (Penha de França)
9943	Restante Cidade	Penha de França	Restante Cidade (Penha de França)
6401	Alta de Lisboa Centro	Santa Clara	Alta de Lisboa Centro (Santa Clara)
6402	Alta de Lisboa Norte	Santa Clara	Alta de Lisboa Norte (Santa Clara)
6403	Alto do Chapeleiro	Santa Clara	Alto do Chapeleiro (Santa Clara)
6404	Ameixoeira - Noroeste	Santa Clara	Ameixoeira - Noroeste (Santa Clara)
6405	Ameixoeira	Santa Clara	Ameixoeira (Santa Clara)
6406	Bairros das Galinheiras	Santa Clara	Bairros das Galinheiras (Santa Clara)
6407	Bairro dos Sete Céus	Santa Clara	Bairro dos Sete Céus (Santa Clara)
6408	Charneca	Santa Clara	Charneca (Santa Clara)
6409	Quinta da Torrinha - Norte	Santa Clara	Quinta da Torrinha - Norte (Santa Clara)
6410	Quinta da Torrinha	Santa Clara	Quinta da Torrinha (Santa Clara)
6411	Quinta de Sant'Ana	Santa Clara	Quinta de Sant'Ana (Santa Clara)
6412	Quinta do Grafiñil	Santa Clara	Quinta do Grafiñil (Santa Clara)
6413	Santa Clara	Santa Clara	Santa Clara (Santa Clara)
9944	Restante Cidade	Santa Clara	Restante Cidade (Santa Clara)
9945	Restante Cidade	Santa Clara	Restante Cidade (Santa Clara)
9946	Restante Cidade	Santa Clara	Restante Cidade (Santa Clara)
6501	Alfama	Santa Maria Maior	Alfama (Santa Maria Maior)
6502	Avenida	Santa Maria Maior	Avenida (Santa Maria Maior)

Lista de Bairros

Código	Bairro	Freguesia	Bairro (Freguesia)
6503	Baixa Pombalina	Santa Maria Maior	Baixa Pombalina (Santa Maria Maior)
6504	Castelo	Santa Maria Maior	Castelo (Santa Maria Maior)
6505	Chiado	Santa Maria Maior	Chiado (Santa Maria Maior)
6506	Martim Moniz	Santa Maria Maior	Martim Moniz (Santa Maria Maior)
6507	Mouraria	Santa Maria Maior	Mouraria (Santa Maria Maior)
6508	Rossio	Santa Maria Maior	Rossio (Santa Maria Maior)
6509	Rua da Palma	Santa Maria Maior	Rua da Palma (Santa Maria Maior)
6510	São Lázaro	Santa Maria Maior	São Lázaro (Santa Maria Maior)
6511	Sé	Santa Maria Maior	Sé (Santa Maria Maior)
9947	Restante Cidade	Santa Maria Maior	Restante Cidade (Santa Maria Maior)
9948	Restante Cidade	Santa Maria Maior	Restante Cidade (Santa Maria Maior)
6601	Amoreiras	Santo António	Amoreiras (Santo António)
6602	Avenida	Santo António	Avenida (Santo António)
6603	Bairro Barata Salgueiro	Santo António	Bairro Barata Salgueiro (Santo António)
6604	Bairro Camões	Santo António	Bairro Camões (Santo António)
6605	Bairro da Cotovia	Santo António	Bairro da Cotovia (Santo António)
6606	Bairro do Andaluz	Santo António	Bairro do Andaluz (Santo António)
6607	Castilho-Rodrigo da Fonseca	Santo António	Castilho-Rodrigo da Fonseca (Santo António)
6608	Mãe d'Água	Santo António	Mãe d'Água (Santo António)
6609	Marquês de Pombal	Santo António	Marquês de Pombal (Santo António)
6610	Parque Mayer	Santo António	Parque Mayer (Santo António)
6611	Picoas	Santo António	Picoas (Santo António)
6612	Santa Marta	Santo António	Santa Marta (Santo António)
6613	São Mamede	Santo António	São Mamede (Santo António)
6614	Torel	Santo António	Torel (Santo António)
3901	Alto dos Moinhos	São Domingos de Benfica	Alto dos Moinhos (São Domingos de Benfica)
3902	Avenida dos Combatentes	São Domingos de Benfica	Avenida dos Combatentes (São Domingos de Benfica)
3903	Bairro das Fumas	São Domingos de Benfica	Bairro das Fumas (São Domingos de Benfica)
3904	Bairro de São João	São Domingos de Benfica	Bairro de São João (São Domingos de Benfica)
3905	Bairro dos Soeiros	São Domingos de Benfica	Bairro dos Soeiros (São Domingos de Benfica)
3906	Bairro Grandella	São Domingos de Benfica	Bairro Grandella (São Domingos de Benfica)
3907	Bairro Novo de Benfica	São Domingos de Benfica	Bairro Novo de Benfica (São Domingos de Benfica)
3908	Benfica	São Domingos de Benfica	Benfica (São Domingos de Benfica)
3909	Laranjeiras	São Domingos de Benfica	Laranjeiras (São Domingos de Benfica)
3910	Palhavã	São Domingos de Benfica	Palhavã (São Domingos de Benfica)
3911	Quinta dos Barros	São Domingos de Benfica	Quinta dos Barros (São Domingos de Benfica)
9949	Restante Cidade	São Domingos de Benfica	Restante Cidade (São Domingos de Benfica)
9950	Restante Cidade	São Domingos de Benfica	Restante Cidade (São Domingos de Benfica)
9951	Restante Cidade	São Domingos de Benfica	Restante Cidade (São Domingos de Benfica)
9952	Restante Cidade	São Domingos de Benfica	Restante Cidade (São Domingos de Benfica)
6701	Alfama	São Vicente	Alfama (São Vicente)
6702	Bairro América	São Vicente	Bairro América (São Vicente)
6703	Bairro Ermida	São Vicente	Bairro Ermida (São Vicente)
6704	Bairro Estrela d'Ouro	São Vicente	Bairro Estrela d'Ouro (São Vicente)
6705	Bairro Operário	São Vicente	Bairro Operário (São Vicente)
6706	Barbadinhos	São Vicente	Barbadinhos (São Vicente)
6707	Graça	São Vicente	Graça (São Vicente)
6708	Quinta do Ferro	São Vicente	Quinta do Ferro (São Vicente)
6709	Santa Apolónia	São Vicente	Santa Apolónia (São Vicente)
6710	Santa Engrácia	São Vicente	Santa Engrácia (São Vicente)
6711	São Vicente	São Vicente	São Vicente (São Vicente)
6712	Sapadores	São Vicente	Sapadores (São Vicente)
6713	Vale de Santo António	São Vicente	Vale de Santo António (São Vicente)
9953	Restante Cidade	São Vicente	Restante Cidade (São Vicente)

Figura 2 – Identificação dos bairros

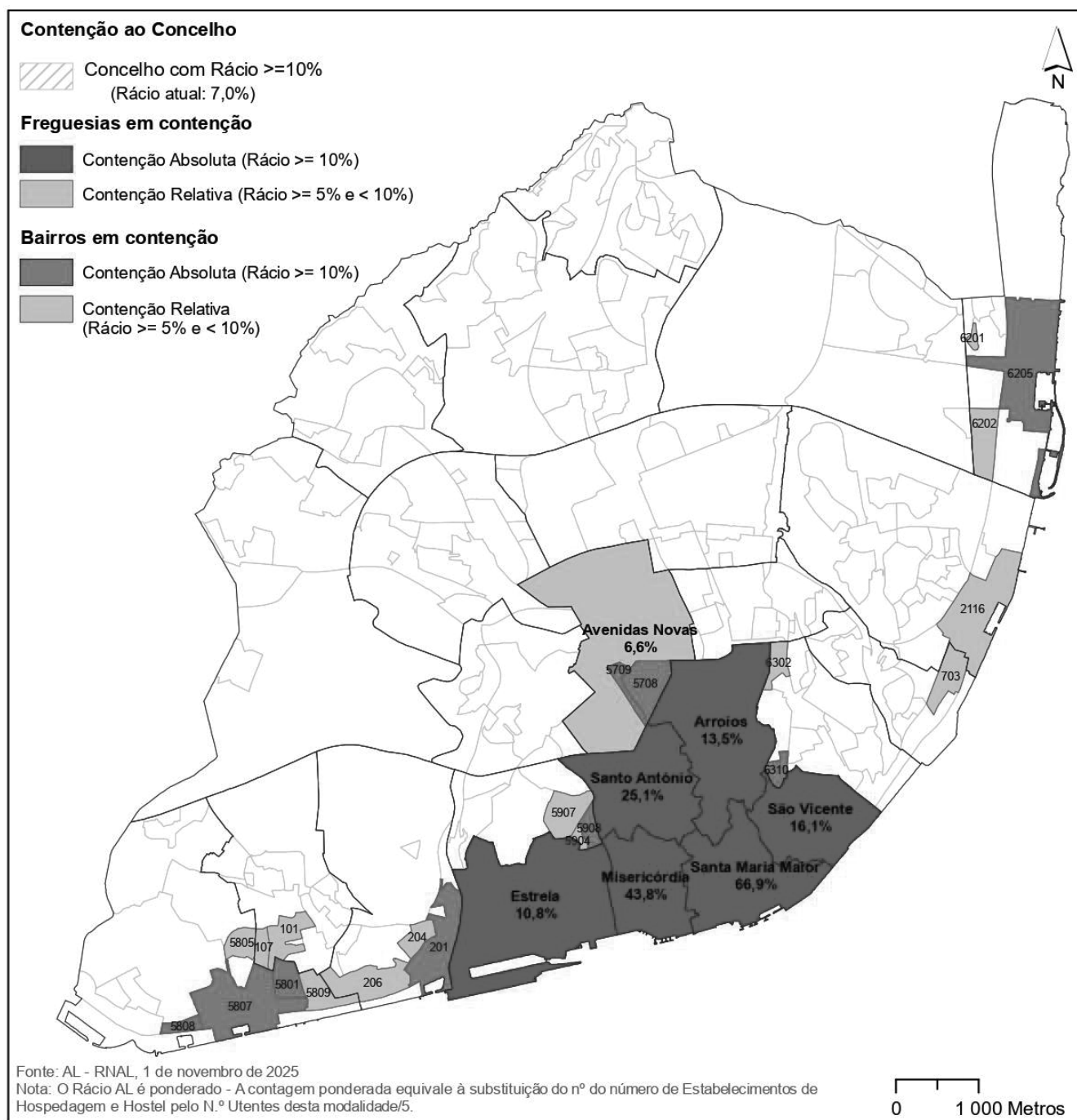


Figura 3 – Freguesias e bairros em contenção e área de contenção absoluta única

Publica-se às 5.^{as}-feiras

ISSN: 0873-0296 Depósito Legal n.º 76 213/94 Tiragem 11

O *Boletim Municipal* está disponível no sítio da Internet oficial da Câmara Municipal de Lisboa (<http://www.cm-lisboa.pt/municipio/boletim-municipal>)

O *Boletim Municipal* pode ser adquirido nos Serviços Municipais através de impressão/fotocópia e pago de acordo com o preço definido na Tabela de Taxas, Preços e Outras Receitas Municipais

[Deliberação n.º 35/CM/2008 (Proposta n.º 35/2008) - Aprovada na Reunião de Câmara de 30 de janeiro de 2008]

Composto e Impresso na Imprensa Municipal

Toda a correspondência relativa ao Boletim Municipal deve ser dirigida à CML – Imprensa Municipal
Estrada de Chelas, 101 – 1900-150 Lisboa **Telef.** 218 171 350 **E-mail:** boletim.municipal@cm-lisboa.pt