



Meet the Law Newsletter

Imobiliário & Construção

Regulamento Municipal do Alojamento Local Aviso 17706-D/2019

As recentes alterações introduzidas pela Lei 62/2018 remeteram a disciplina da regulação dos estabelecimentos de alojamento local para os respetivos órgãos municipais competentes. Como tal, tendo em conta as exigências de densificação deste regime, no passado dia 7 de Novembro de 2019 foi publicado pelo Município de Lisboa o Regulamento Municipal de Alojamento Local.

O notório crescimento do turismo em Portugal, acompanhado das intrínsecas particularidades inerentes ao desenvolvimento dos diferentes pólos urbanos, revelou uma indispensável necessidade de regulação descentralizada da instalação de estabelecimentos de alojamento local, permitindo que cada Município possa regulamentar esta atividade económica em função das especificidades e objetivos que entende deverem ser alcançados na área que os delimita com especial ênfase nos seus centros urbanos.

É neste contexto que foi aprovado o Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL) pela Câmara Municipal de Lisboa, que atenta a importância e relevância económica na principal cidade do País, merece a nossa especial atenção e divulgação.

Nos termos do novo RMAL procede-se assim a uma nova delimitação das diferentes zonas da cidade (as zonas turísticas homogéneas), no sentido de as classificar e assim regular a possibilidade de instalação de novos estabelecimentos, nomeadamente através da sua submissão a dois tipos de área, uma denominada de "contenção absoluta" e outra de "contenção relativa".

Impõem-se dentro desta classificação restrições diferenciadas ao registo de novos estabelecimentos em função da relação entre o número de estabelecimentos atualmente registados e o número de fogos para habitação permanente dentro da respetiva área.

No caso das áreas de contenção absoluta, os novos registos estarão sempre vedados, salvo autorização excecional da Câmara Municipal de Lisboa fundada no especial interesse da cidade, quando digam respeito a edifícios em ruínas a ser reabilitados ou a reabilitações integrais de edifícios devolutos há mais de 3 (três) anos.

Considerando as áreas de contenção relativa, os novos registos só poderão ocorrer mediante autorização expressa nos seguintes casos:

- (i) Quando se refiram à totalidade de edifício em ruínas ou que esteja declarado totalmente devoluto há mais de três anos;
- (ii) Quando se refiram a Fração Autónoma ou parte de prédio declarado devoluto há mais de três anos, e em estado de conservação mau ou péssimo, acrescido de obras que o tenham permitido subir dois níveis de estado de conservação;

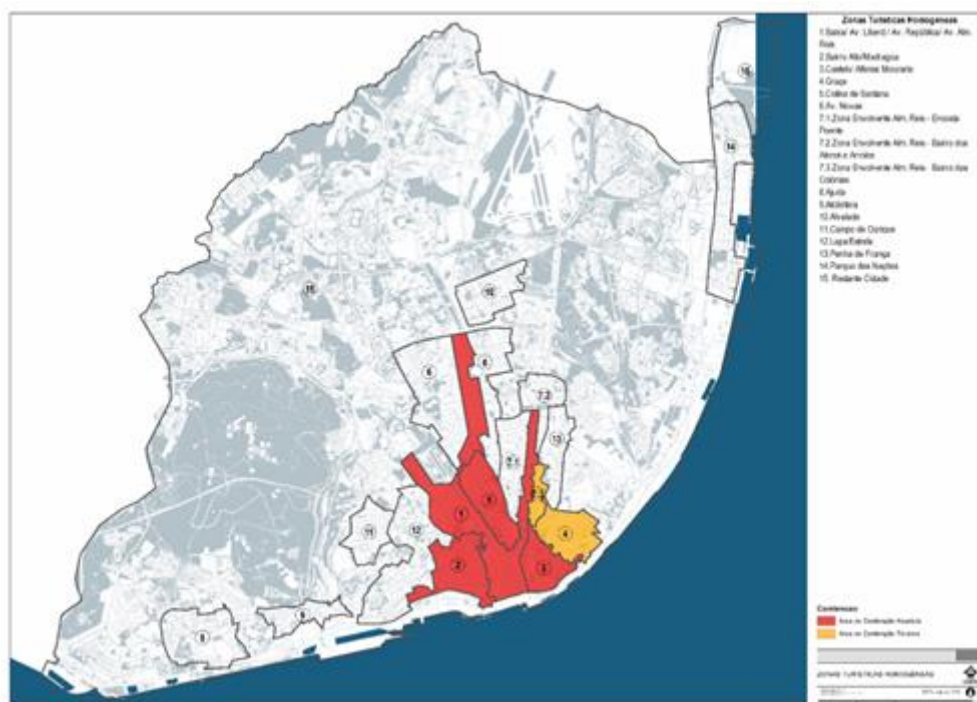
(iii) Quando se referam a imóvel que nos dois últimos anos, tenha mudado a respetiva utilização para habitação.

Ressalva-se o impedimento de registo de novos estabelecimentos sempre que, independentemente de justificado interesse, e quando integrados numa área de contenção absoluta ou relativa, digam respeito a imóvel onde tenha vigorado contrato de arrendamento para fins habitacionais nos últimos 5 anos.

A grande novidade, para além da definição das zonas de contenção, é a de que a partir de agora, em todos os casos é concedido a qualquer interessado o direito de requerer à Câmara Municipal de Lisboa informação prévia sobre a viabilidade do registo para o efeito de instalação e abertura destes estabelecimentos, informação esta que, em caso de parecer favorável, será vinculativa pelo período de 2 anos.

Quanto à classificação das áreas de turismo homogéneo enquanto área de contenção, caberá à Assembleia Municipal definir a sua delimitação, por meio de deliberação que publicará em boletim municipal e em sites da Internet da Assembleia Municipal e da Câmara Municipal.

Neste sentido, e no mesmo dia, foram aprovadas as novas áreas de contenção que compreendem o seguinte mapa:



No âmbito das principais linhas que norteiam este regulamento é ainda definido o regime da fiscalização e acompanhamento do alojamento local.

São, pois, normas que expressam uma corrente política de adaptação dos centros urbanos à crescente instalação de novos estabelecimentos. É de sublinhar uma evidente preocupação com a limitação de novos registos de estabelecimentos de alojamento local em função do cada vez mais reduzido número de fogos destinados a habitação. Fica, a nosso ver, por esclarecer de forma justa a aplicação da lei no tempo deste regulamento em relação a projetos em curso, que não puderam beneficiar de informação prévia vinculativa, frustrando-se mais uma vez como em tantos outros casos, a expectativa dos investidores.

Isto, para além de alguns dos enunciados nos parecerem excessivos por conduzirem a soluções excessivamente restritivas. Veja-se, por exemplo, o impedimento de abertura de um estabelecimento de alojamento local pelo facto de ter existido um contrato de arrendamento nos últimos cinco anos, numa fração ou parte residual de um prédio ou conjunto de prédios urbanos que se pretende afetar à atividade em análise, no caso de o arrendatário ter falecido ou optado por iniciativa própria ou da sua família, numa pensão de idosos.

Ao pretender-se defender de forma cega a almejada proporcionalidade de espaços dedicados a habitação e a alojamento local, prejudica-se de forma clara e contraproducente os objetivos pretendidos de reabilitação urbana, que tem sido tão importante na reabilitação urbana da cidade de Lisboa e na saída da crise económica que nos assola há quase uma década.

Para informação adicional, por favor contacte:

Luís Abreu Coutinho | Sócio
luís.coutinho@cms-rpa.com

Gonçalo Alçada Batista | Advogado Estagiário
gonçalo.batista@cms-rpa.com

A CMS Rui Pena & Arnaut é membro da CMS, organização transnacional de sociedades de advogados com 74 escritórios em 42 jurisdições.

A CMS está presente nos seguintes países europeus:

Albânia, Alemanha, Áustria, Bélgica, Bósnia e Herzegovina, Bulgária, Croácia, Espanha, França, Holanda, Hungria, Itália, Luxemburgo, Montenegro, Polónia, Portugal, Reino Unido, República Checa, República da Eslovénia, República Eslováquia, Roménia, Rússia, Sérvia, Suíça, Turquia e Ucrânia

Fora da Europa a CMS está presente na Argélia, Brasil, Chile, China, Colômbia, Emirados Árabes Unidos, Hong-Kong, Irão, Perú, México, Marrocos e Omã.

CMS Rui Pena & Arnaut is a member of CMS an organisation of independent law firms with 70 offices in 39 countries around the world.

CMS Presence in europe:

Albania, Austria, Belgium, Bosnia and Herzegovina, Bulgaria, Croatia, Czech Republic, France, Germany, Hungary, Italy, Luxembourg, Montenegro, Netherlands, Poland, Portugal, Romania, Russia, Scotland, Serbia, Slovakia, Slovenia, Spain, Switzerland, Turkey, Ukraine and United Kingdom

CMS Presence Outside Europe:

Algeria, Brazil, Hong-Kong, Iran, Chile, China, Colômbia, Mexico, Morocco, Oman and United Arab Emirates

cms.law

Esta publicação não pode ser divulgada, copiada ou distribuída sem autorização prévia da Rui Pena, Arnaut & Associados - Sociedade de Advogados, RL. Este documento destina-se a clientes e colegas, contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos.