

DEZEMBRO 2019

REGULAMENTO MUNICIPAL DO ALOJAMENTO LOCAL DE LISBOA

A Assembleia Municipal de Lisboa aprovou duas deliberações que deram lugar à existência de áreas de contenção em zonas determinadas (“zonas turísticas homogéneas”) e introduziram alterações ao Regulamento Municipal de Alojamento Local do município de Lisboa. Estas alterações entraram em vigor no dia 8 de Novembro de 2019, destacando-se aquelas com impacto no regime de alojamento local (“AL”), designadamente as seguintes:

i. Áreas de contenção absoluta: as zonas turísticas homogéneas ou subdivisões que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de AL e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 20%. As áreas de contenção absoluta correspondem às seguintes zonas:

- Zona 1: Baixa/Eixos Av. da Liberdade/Av. da República/Av. Almirante Reis;
- Zona 2: Bairro Alto/Madragoa;
- Zona 3: Castelo/Alfama/Mouraria;
- Zona 5: Colina de Santana.

Nas áreas de contenção absoluta não são admissíveis novos registos de AL, salvo autorização excepcional da CML quando digam respeito a:

- a. Operações de reabilitação de edifícios em ruínas; **ou**
- b. Reabilitação integral de edifícios totalmente devolutos há mais de 3 anos; **e**
- c. Quando sejam considerados de especial interesse para a cidade, por:
 - i. Darem origem a edifícios de uso multifuncional em que o AL esteja integrado em projeto social ou cultural de desenvolvimento local; ou
 - ii. Integre oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis atribuídas no âmbito do Reg. Municipal do Direito à Habitação.

ii. Áreas de contenção relativa: as zonas turísticas homogéneas ou subdivisões que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de AL e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 10% e inferior a 20%. As áreas de contenção relativa correspondem às seguintes zonas:

- Zona 4: Graça;
- Zona 7.3: Subdivisão Bairro das Colónias da “zona turística homogénea” Zona

Envolvente à Almirante Reis.

Nas áreas de contenção relativa, podem ser objeto de autorização excepcional pela CML, mediante autorização expressa, novos registos de estabelecimentos de AL, desde que se verifique uma das seguintes condições:

- a. Quando se refiram à totalidade de edifício em ruínas, ou que esteja declarado totalmente devoluto há mais de 3 anos; **ou**
- b. Quando se refiram a fracção autónoma ou parte de prédio urbano que tenha:
 - i. Sido declarada devoluta há mais de 3 anos, quando o edifício se encontrasse num estado de conservação mau ou péssimo; **e**
 - ii. Tenha sido objecto de obras de reabilitação, realizadas nos 2 (dois) últimos anos, que tenha permitido subir 2 (dois) níveis de conservação; **ou**
- c. Quando se refiram à totalidade do edifício, fracção autónoma ou parte de prédio urbano que, nos últimos 2 anos, tenha mudado a respectiva utilização de logística, indústria ou serviços para habitação.

Tanto nas áreas de contenção absoluta como relativa não são susceptíveis de autorização novos registos de estabelecimentos de AL sempre que estes respeitem a edifício, fracção ou parte de edifício sobre os quais tenha vigorado contrato de arrendamento para fins habitacionais há menos de 5 anos, com excepção do contrato de arrendamento para fins habitacionais que serviu de base ao registo quando o novo pedido de registo tenha sido feito na qualidade de arrendatário.

A autorização excepcional de novos estabelecimentos de AL em áreas de contenção é conferida por um prazo de 5 anos ou, tratando-se de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios devolutos há mais de 3 anos, por um prazo máximo de 10 anos, a definir pela CML em função do valor do investimento.

Outra das novidades introduzidas é a possibilidade de o interessado requerer à CML informação prévia sobre a possibilidade de emissão de autorização excepcional de novos estabelecimentos de AL. Caso a informação prévia seja favorável, esta é vinculativa para a CML pelo prazo de 2 (dois) anos a contar da data da sua notificação ao interessado.

A **PARES | Advogados** encontra-se disponível para providenciar informação sobre o Regulamento Municipal do Alojamento Local de Lisboa de forma mais concreta e adequada à realidade de cada cliente, estando capacitada para prestar todo o apoio necessário em matéria de Direito Imobiliário e do Arrendamento.

Maria Marreiros

mm@paresadvogados.com

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte **Maria Marreiros** (mm@paresadvogados.com).