



IMOBILIÁRIO

REGULAMENTO MUNICIPAL DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA

Entrou em vigor no passado dia 8 de Novembro o Regulamento Municipal do Alojamento Local de Lisboa através do Aviso n.º 17706-D/2019 (o “Regulamento”). O Regulamento visa estabelecer as regras para a instalação de estabelecimentos de alojamento local no Município de Lisboa, impondo limites ao número de estabelecimentos admitidos em Lisboa, determinando um conjunto de procedimentos para os novos pedidos de exploração de alojamento local (o “AL”).

Nesse contexto, o Regulamento veio delimitar as zonas de Lisboa que estarão potencialmente interditas de aceitar novos pedidos de alojamento local, distinguindo-as em dois grupos:

■ áreas de contenção absoluta que correspondem às zonas turísticas homogéneas cujo rácio entre os entre estabelecimentos de AL e o número de fogos de habitação permanente seja igual ou superior a 20% - Baixa, Av. Liberdade, Av. República, Av. Almirante Reis, Bairro Alto, Madragoa, Castelo, Alfama, Mouraria, Colina de Santana; e

■ as áreas de contenção relativa que correspondem às zonas turísticas homogéneas, cujo rácio entre estabelecimentos de AL e o número de fogos de habitação permanente seja igual ou superior a 10% e inferior a 20% - Graça, Bairro dos Atores e Colónias, Arroios, Ajuda, Alcântara, Alvalade, Campo de Ourique, Lapa, Estrela, Penha de França e Parque das Nações.

Não obstante a potencial proibição de novos registos de AL, o Regulamento vem definir que em certos casos, os mesmos possam estar sujeitos a uma autorização excepcional pelo prazo de 5 anos, desde que se enquadrem, pelo menos, numa das seguintes situações:

a) Nas áreas de contenção absoluta

edifícios considerados de especial interesse para a cidade, por darem origem a edifícios de uso multifuncional, em que o AL esteja integrado em projeto de âmbito social ou cultural de desenvolvimento local ou integre oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis.

b) Nas áreas de contenção relativa

- reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios totalmente devolutos há mais de 3 anos (aqui o prazo da autorização excepcional é de 10 anos);
- imóvel declarado devoluto há mais de 3 anos, quando o edifício se encontrasse em mau estado de conservação e tenha sido objeto de obras de reabilitação nos últimos 2 anos (com subida de 2 níveis de conservação); e
- imóvel que, nos 2 últimos anos, tenha mudado a respetiva utilização de logística, indústria ou serviços para habitação.

Ainda que enquadrado nas exceções previstas para as áreas de contenção relativa, se sobre o imóvel vigorou um contrato de arrendamento para fins habitacionais há menos de 5 anos, o pedido é imediatamente indeferido.

O actual regime prevê, ainda, a possibilidade de qualquer interessado requerer à Câmara Municipal de Lisboa um pedido de informação prévia sobre a possibilidade de emissão de autorização excepcional para registo de um AL, a qual, e sendo favorável, vigorará pelo prazo de 2 anos.

Por fim, o Regulamento estipula ainda que:

- os titulares de AL deverão celebrar e manter válido um seguro de responsabilidade civil extracontratual com o capital mínimo de €75.000 por sinistro,
- se integrado em edifício em propriedade horizontal, os titulares do AL devem também subscrever seguro contra danos patrimoniais causados por incêndio com origem no AL; e
- a assembleia de condóminos do prédio urbano poderá solicitar o cancelamento do registo de AL quando:

- (i) seja aprovada por mais de metade da permilagem do prédio; e
 - (ii) exista prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio ou descanso dos condóminos.
- O Regulamento vem ainda esclarecer a possibilidade de suspensão de um AL em caso de arrendamento do imóvel objecto do AL pelo prazo de duração do contrato de arrendamento em causa.

Por fim, o Regulamento vem criar uma comissão de acompanhamento para monitorização desta actividade, elaboração de pareceres e recomendações.

Esta Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não devendo a informação nela contida ser usada para qualquer outro fim ou reproduzida, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização da SRS. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos: marketing@srslegal.pt

