



Rui Costa
Deputado Municipal Independente

RECOMENDAÇÃO

Estabelecimento urgente da suspensão de novos registos de alojamento local em áreas da Cidade e elaboração de regulamento

Considerando que:

- a) O preço do imobiliário destinado à habitação, seja no mercado imobiliário de venda, seja no mercado de arrendamento tem atingido preços inoportunos na Cidade de Lisboa, com especial incidência nas Freguesias de Santa Maria Maior, São Vicente, Santo António, Arroios, Misericórdia e Estrela (aqui especialmente sentido na Madragoa);
- b) Tal acréscimo dos preços tem conduzido, a par dos efeitos nefastos do Novo Regime do Arrendamento Urbano em revisão neste momento, a uma expulsão de habitantes das zonas sujeitas à maior pressão do imobiliário;
- c) Muitos dos prédios têm sido utilizados para a exploração de estabelecimentos de Alojamento Local, que não sendo o único factor é sem dúvida um dos factores preponderantes para a realidade que a Cidade de Lisboa e os seus habitantes vivem hoje;
- d) De 25 de Janeiro de 2015 a 24 de Setembro de 2018 foram registados no concelho de Lisboa 15 090 estabelecimentos de Alojamento Local, com capacidade para 56 341 camas, 85 457 utentes e 33 090 quartos, de acordo com a informação disponível no Registo Nacional de Turismo-Alojamento Local do Turismo de Portugal (<https://rnt.turismodeportugal.pt/RNAL/ConsultaRegisto.aspx?Origem=CP&FiltroVisivel=True>);
- e) Reconhecendo esta realidade as Grandes Opções do Plano 2018/2021 para a Cidade de Lisboa, aprovadas pela Assembleia Municipal de Lisboa através da Proposta n.º 671-B/CM/2017, da Câmara Municipal tiveram especial cuidado propondo diversas medidas, designadamente:
 - i) *“20. Propor a alteração do enquadramento legal de alojamento local, tendo em vista possibilitar aos Municípios a limitação das autorizações concedidas para zonas específicas, através do estabelecimento de quotas, que assegurem o equilíbrio entre a habitação permanente e o uso turístico.”*



Rui Costa

Deputado Municipal Independente

ii) *“21. Propor alterações ao enquadramento legal do Alojamento Local para que o atual processo de registo dê lugar a um processo de autorização com critérios a definir pelos municípios.”*

iii) *“22. Iniciar de imediato o estudo técnico para definição de capacidades máximas de alojamento local por zona da cidade para assegurar a multifuncionalidade dos bairros, em particular, nas zonas históricas.”*

iv) *“23. Aprovar, no prazo de três meses após a aprovação legislativa, o mapa de quotas definindo a capacidade máxima referida no ponto anterior, após ampla discussão pública.”*

f) A Assembleia da República aprovou, através da Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto alterações ao regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local (RAEEAL), procedendo à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto ;

g) Do novo RAEEAL resulta a sujeição a comunicação prévia com prazo do registo dos estabelecimentos de Alojamento Local para o Presidente da Câmara Municipal respectiva (artigo 6.º, n.º 1 do RAEEAL), que se pode opor ao mesmo com fundamento na violação das restrições à instalação decididas pelo município (artigo 6.º, n.º 9, alínea c) do RAEEAL);

h) Os municípios passam assim poder a estabelecer restrições à instalação de estabelecimentos de Alojamento Local *“com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, a câmara municipal territorialmente competente, pode aprovar por regulamento e com deliberação fundamentada, a existência de áreas de contenção, por freguesia, no todo ou em parte, para instalação de novo alojamento local, podendo impor limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação”* (artigo 15.º-A, n.º 1 do RAEEAL);

i) Nestes casos, *“a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção carece de autorização expressa da câmara que, em caso de deferimento, promove o respetivo registo”* (artigo 15.º-A, n.º 5 do RAEEAL) e nas áreas de contenção definidas, o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local (artigo 15.º-A, n.º 7 do RAEEAL);

j) Prevendo a possibilidade de uma corrida à abertura de estabelecimentos em função de eventuais medidas pelos municípios, o RAEEAL prevê, e bem, a possibilidade de *“para evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes possa comprometer a eficácia do regulamento municipal a que se refere o n.º 1, podem os municípios, por deliberação fundamentada da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento”* (artigo 15.º-A, n.º 6 do RAEEAL);



Rui Costa

Deputado Municipal Independente

k) Sucede que a Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto apresenta uma *vacatio legis* muito dilatada, entrando em vigor apenas 60 dias após a sua publicação, isto é a 21 de Outubro de 2018, opção que pese embora levar em linha de conta a necessidade de preparação dos Municípios para a sua aplicação motivou uma corrida às autorizações ao abrigo do regime anterior;

l) Só no período que medeia a data de publicação da Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto e o dia 24 de Setembro de 2018 **foram registados 760 estabelecimentos de Alojamento Local no território do Município de Lisboa, com a capacidade de 2795 camas, 4297 utentes e 756 quartos**, de acordo com a informação disponível no Registo Nacional de Turismo- Alojamento Local do Turismo de Portugal (<https://rnt.turismodeportugal.pt/RNAL/ConsultaRegisto.aspx?Origem=CP&FiltroVisivel=True>), isto é cerca de 5% do total de estabelecimentos registados em Lisboa desde a versão inicial do RAEEAL;

m) Se alargarmos este período à data de aprovação pela Assembleia da República – 18 de Julho de 2018 – os números são ainda mais preocupantes: **1761 registos de estabelecimentos de Alojamento Local no território do Município de Lisboa, com a capacidade de 6 599 camas, 9818 utentes e 1927 quartos**. de acordo com a informação disponível no Registo Nacional de Turismo- Alojamento Local do Turismo de Portugal (<https://rnt.turismodeportugal.pt/RNAL/ConsultaRegisto.aspx?Origem=CP&FiltroVisivel=True>);

n) Pese embora, conforme vimos supra, as Grandes Opções do Plano preverem expressamente “Iniciar de imediato o estudo técnico para definição de capacidades máximas de alojamento local por zona da cidade para assegurar a multifuncionalidade dos bairros, em particular, nas zonas históricas.” e “Aprovar, no prazo de três meses após a aprovação legislativa, o mapa de quotas definindo a capacidade máxima referida no ponto anterior, após ampla discussão pública.”, a crueza dos números e da realidade social vivida em Lisboa não se compagina com tal tempo de espera;

o) Pelo que se impõe, com a máxima celeridade, a utilização do regime previsto no artigo 15.º-A, n.º 6 do RAEEAL, suspendendo desde já, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à aprovação de regulamento;

p) Tendo em conta a aproximação da data de entrada em vigor da Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto e a necessidade de submeter a proposta de aplicação do artigo 15.º-A, n.º 6 do RAEEAL à deliberação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal, todo o tempo é pouco para a preparação dessa proposta;



Rui Costa

Deputado Municipal Independente

q) A corrida ao registo de estabelecimentos locais estatisticamente comprovada desde a aprovação da Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto, exige que sendo previsível a contaminação dos efeitos da corrida a territórios próximos do Centro Histórico da Cidade, se alargue a suspensão a todo o território das Freguesias de Santa Maria Maior, São Vicente, Santo António, Arroios, Misericórdia e Estrela e se pondere a aplicação dessa medida em relação às freguesias limítrofes, na sua totalidade ou em partes do seu território.

Nestes termos, tenho a honra de propor que a Assembleia Municipal de Lisboa delibere, ao abrigo do disposto no artigo 25.º, n.º 2, alínea k) do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro recomendar à Câmara Municipal de Lisboa:

1 – Elabore e submeta à Assembleia Municipal de Lisboa, de imediato e de forma a acompanhar a entrada em vigor da Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto, proposta com vista à suspensão, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à aprovação de regulamento respectivo, ao abrigo do disposto no artigo 15.º-A, n.º 1 e n.º 6 do RAEEAL.

2 – Que a proposta referida no n.º 1 abranja, pelo menos, a totalidade do território das seguintes Freguesias:

- a) Santa Maria Maior;**
- b) São Vicente;**
- c) Santo António;**
- d) Arroios;**
- e) Misericórdia,**
- f) Estrela.**

3– Que pondere estender a medida recomendada em 1 ao território ou parte do território de Freguesias limítrofes das Freguesias referidas em 2.

4 – Que proceda quanto antes à elaboração do Regulamento a que se refere o artigo 15.º-A, n.º 1 do RAEEAL, garantindo assim maior segurança jurídica aos interesses em confronto.

Lisboa, 25 de Setembro de 2018

O Deputado Municipal Independente,

Rui Costa

Correio electrónico: rui.p.costa@am-lisboa.pt