



5.ª Comissão Permanente
Comissão de Habitação, Bairros Municipais e Desenvolvimento Local

Parecer

Relativo à **Proposta n.º 648/2020** – *Deliberar submeter à Assembleia Municipal a proposta de alteração aos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 8.º do Regulamento Municipal do Alojamento Local.*

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. _____/_____

ENT 2246 AML 20

DATA 20/11/2020

Luis ROSA

1. NOTA INTRODUTÓRIA

Através da Proposta n.º 648/2020, subscrita pelo Vereador Ricardo Veludo, titular do pelouro do Planeamento, Urbanismo, Relação com o Municípe e Participação, aprovada por maioria com 13 votos a favor (5PS, 1Ind., 4CDS/PP, 2PPD/PSD e 1BE) e 2 abstenções (PCP) na reunião extraordinária da Câmara Municipal de Lisboa (CML) de 29 de outubro de 2020, submete-se à apreciação e votação da Assembleia Municipal de Lisboa (AML) o seguinte¹:

- 1- Submeter à Assembleia Municipal a alteração aos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 8.º do Regulamento Municipal do Alojamento Local, os quais passam a assumir a seguinte redação:

Artigo 8.º

Suspensão da exploração

1 - A exploração de estabelecimento de alojamento local localizado em áreas de contenção pode ser suspensa, mediante mera comunicação à Unidade Orgânica competente para o licenciamento de Alojamento Local, desde que o imóvel seja objeto de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais enquanto durar a suspensão e pelo prazo de duração do referido contrato de arrendamento, até o máximo de cinco anos, nos termos dos números seguintes.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, o titular do registo, através de meios digitais indicados pela Câmara Municipal, com a comunicação de suspensão de exploração deve proceder à junção de cópia simples de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais ou de contrato-promessa de arrendamento urbano para fins habitacionais, tendo como objeto o imóvel correspondente ao estabelecimento de alojamento local cuja suspensão requer.

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 original, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 – [...].

¹ Nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos, do Anexo I à Lei 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, bem como nos termos do n.º 1 e da alínea a) do n.º 3 do artigo 100.º do CPA,

- 2- Até à entrada em vigor das alterações propostas, autorizar a Unidade Orgânica competente para o licenciamento do Alojamento Local a proceder à decisão referente a pedido de suspensão da exploração de estabelecimento de alojamento local localizado em área de contenção, aferindo, para o efeito, se o respetivo pedido de suspensão de exploração é instruído com uma cópia autenticada do contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais ou de contrato-promessa de arrendamento urbano para fins habitacionais que tenha por objeto o imóvel correspondente ao estabelecimento de alojamento local cuja suspensão se requereu, ao abrigo do artigo 8.º do RMAL.
- 3- Que a Unidade Orgânica competente para o licenciamento de Alojamento Local informe trimestralmente a Câmara Municipal e a Assembleia Municipal do número de pedidos de suspensão comunicados.

Tendo a Proposta sido remetida para apreciação da 5.ª Comissão Permanente – Comissão de Habitação, Bairros Municipais e Desenvolvimento Local, a fim de ser apreciada e emitido parecer até 19 de novembro de 2020, cumpre proceder à emissão do mesmo, em consonância com o preceituado no artigo 76.º do Regimento da AML para o mandato 2017/2021.²

2. CONSIDERANDOS

Através da Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que veio alterar o regime de autorização de exploração de estabelecimentos de alojamento local, foram atribuídas novas competências aos órgãos municipais, desde logo a possibilidade de regularem a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local (AL).

Nesse sentido, foi aprovado pelo Município de Lisboa o Regulamento Municipal do Alojamento Local (RMAL), publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 214, de 7 de

² Aprovado pela Deliberação n.º 310/AML/2018, de 12 de julho, publicada no 2.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1274, de 19 de julho de 2018 e alterado pela Deliberação n.º 404/AML/2019, de 29 de outubro, publicada no 2.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1343, de 14 de novembro de 2019.

novembro de 2019, que procurou adotar medidas proporcionais com vista a salvaguardar o direito fundamental à habitação, sem, contudo, colocar em causa os livres requisitos de acesso ao mercado.

O n.º 1 do artigo 8.º do RMAL prevê expressamente a possibilidade de **suspender** a exploração de estabelecimento de AL localizado em área de contenção, mediante autorização da Câmara Municipal de Lisboa, desde que o imóvel seja objeto de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais enquanto durar a suspensão e pelo prazo de duração do referido contrato de arrendamento, até o máximo de cinco anos, nos termos dos números 2 a 4 da mesma disposição.

A situação epidemiológica atual introduziu uma realidade nova no setor do turismo, designadamente no seu segmento de AL, defraudando as expectativas de retorno económico da exploração deste tipo de atividade, ao qual se junta o estado de carência habitacional do Município de Lisboa, conforme Declaração de Carência Habitacional aprovada por unanimidade em 28 de janeiro de 2020 em Assembleia Municipal.

O necessário reajustamento de expectativas dos titulares dos estabelecimentos de AL, juntamente com a quebra acentuada de receitas verificada torna expectável que estes optem por provisoriamente suspender a exploração desta atividade, focando-se em alternativa no arrendamento urbano para fins habitacionais.

O avolumar de pedidos de suspensão da exploração de estabelecimentos de AL ao abrigo do artigo 8.º do RMAL, que se perspetiva face a este novo enquadramento fático, necessita de uma solução adequada perante esta imprevista alteração de circunstâncias.

O n.º 2 do artigo 8.º do RMAL faz depender a autorização de suspensão da exploração da submissão, por parte do titular do registo, juntamente com o respetivo pedido, de **cópia autenticada** de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais ou de contrato-promessa de arrendamento urbano para fins habitacionais que tenha por objeto o imóvel correspondente ao estabelecimento de AL cuja suspensão se requer.

No entanto, é possível **proceder à simplificação deste procedimento**, de modo a permitir que, caso o titular de estabelecimento de AL assim o deseje, todo o processo possa tramitar com recurso a **meio eletrônicos**, para o efeito dispensando-se a exigência formal de junção de cópia autenticada de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais ou de contrato-promessa de arrendamento urbano para fins habitacionais, passando a exigir-se **cópia simples**, e, bem assim, prevendo-se que a suspensão se opere através de uma **mera comunicação**.

Por outro lado, considerando que a suspensão da exploração de alojamento local depend(ia) da mera aferição da junção da cópia de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais ou de contrato-promessa de arrendamento urbano para fins habitacionais (operação vinculada que deve sempre conduzir à prática do ato de autorização de suspensão quando esteja preenchido este pressuposto legal), numa lógica estrita de celeridade e desmaterialização **deve a competência para receber a comunicação de suspensão estar cometida à Unidade Orgânica competente** para o licenciamento de Alojamento Local.

As alterações que se pretendem introduzir no RMAL não só não colidem com direitos e expectativas dos titulares de estabelecimentos de AL, como têm como único propósito simplificar um procedimento que se inicia exclusivamente a pedido, e no interesse, desse mesmo titular, não se encontrando, portanto, preenchidos os requisitos previstos no n.º 1 do artigo 100.º do CPA, que determinam a obrigatoriedade de realização de audiência dos interessados.

3. ANÁLISE DA PROPOSTA

Através da presente proposta pretende-se, pelas razões e com os fundamentos explanados nos considerandos supra, simplificar o procedimento de autorização de suspensão de exploração de alojamento local.

A **redação atual** do art. 8.º do Regulamento Municipal do Alojamento Local (RMAL), no qual se prevê a possibilidade de suspensão da exploração, estabelece o seguinte:

Artigo 8º

Suspensão da exploração

1 — A exploração de estabelecimento de alojamento local localizado em áreas de contenção pode ser suspensa, **mediante autorização da Câmara Municipal de Lisboa**, desde que o imóvel seja objeto de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais enquanto durar a suspensão e pelo prazo de duração do referido contrato de arrendamento, até o máximo de cinco anos, nos termos dos números seguintes.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, **o titular do registo deve instruir o pedido de suspensão de exploração com uma cópia autenticada de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais ou de contrato promessa de arrendamento urbano para fins habitacionais**, tendo como objeto o imóvel correspondente ao estabelecimento de alojamento local cuja suspensão requer.

3 — **A autorização de 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 original, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4- (...)

A proposta de alteração do art. 8º, aprovada pela CML e ora submetida a aprovação da AML é a seguinte:

Artigo 8.º

Suspensão da exploração

1 - A exploração de estabelecimento de alojamento local localizado em áreas de contenção pode ser suspensa, **mediante mera comunicação à Unidade Orgânica competente** para o licenciamento de Alojamento Local, desde que o imóvel seja objeto de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais enquanto durar a suspensão e pelo prazo de duração do referido contrato de arrendamento, até o máximo de cinco anos, nos termos dos números seguintes.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, o titular do registo, **através de meios digitais indicados pela Câmara Municipal**, com a comunicação de suspensão de exploração deve proceder à **junção de cópia simples** de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais ou de contrato-promessa de arrendamento urbano para fins habitacionais, tendo como objeto o imóvel correspondente ao estabelecimento de alojamento local cuja suspensão requer.

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 original, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 – [...].

Assim, propõe-se que no artigo 8.º do RMAL deixe de se exigir que o titular do registo instrua o pedido de suspensão de exploração de AL com cópia autenticada, podendo passar a instruir o processo com **cópia simples** de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais ou de contrato-promessa de arrendamento urbano para fins habitacionais, **através de meios digitais indicados pela Câmara Municipal**, fazendo-o mediante **mera comunicação à Unidade Orgânica** competente para o licenciamento de Alojamento Local.

4. OPINIÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS E DO RELATOR

As forças políticas representadas na 5ª Comissão Permanente – Comissão de Habitação, Bairros Municipais e Desenvolvimento Local – reservam as suas opiniões e o seu sentido de voto para o plenário da Assembleia Municipal onde será debatida e votada a Proposta.

O Deputado relator entende que a Proposta 684/2020, agora em apreciação, procura reajustar o Regulamento Municipal do Alojamento Local à situação provocada pela pandemia em curso, que provocou uma quebra muito acentuada na procura deste tipo de alojamento, propondo para o efeito a simplificação do procedimento de suspensão de exploração e permitindo aos seus proprietários reconverterem com maior celeridade os seus fogos destinados a AL em habitação de carácter mais permanente, suspendendo deste modo a atividade do AL pelo período do arrendamento contratualizado com os novos inquilinos.

Tratando-se aparentemente de uma medida que poderia induzir a uma maior oferta de habitação permanente em bairros dela tão carenciados, o facto de essa suspensão estar limitada ao máximo de cinco anos poderá, de certo modo, limitar essa transformação, que na opinião do deputado relator, seria desejável.

Contudo, como diz o povo, “enquanto o pau vai e vem, folgam as costas...”, pelo que se aguarda com expectativa o eventual efeito benéfico que esta alteração venha a provocar.

As famílias precisam de estabilidade nos seus lares, não podem viver em permanente angústia sobre a possibilidade de poderem deixar de ter a casa onde residem, pelo que, qualquer modificação que vise aumentar a oferta no imediato, tem de ser encarada como importante.

Assim, esclarecidas algumas dúvidas levantadas durante o debate efetuado em sede de Comissão, nomeadamente que esta proposta de alteração não “abra a porta” para o licenciamento de novos alojamentos locais nas áreas de contenção, o que para o relator está fora de questão, mas que para alguns deputados não será assim tão evidente, a proposta 648/2020 merece ser aprovada.

Porém, a problemática do Alojamento Local persiste muito para além desta simples proposta de alteração ao Regulamento.

Quando da discussão da Proposta 697/2019, em novembro desse mesmo ano, ficaram expressas um conjunto de objeções e dúvidas levantadas por muitos Presidentes de Junta de Freguesia, que o Sr. Vereador do Planeamento e Urbanismo se comprometeu a analisar com profundidade, pois ficou regulamentarmente definida a revisão do Regulamento no prazo máximo de um ano, o que efetivamente não aconteceu.

Durante esse debate a proposta de zonas de contenção a aprovar foi considerada por muitos como insuficiente, tendo-se mesmo suscitado dúvidas sobre os rácios aplicados para a definição de zonas turísticas homogéneas, porventura ultrapassados, porque calculados com base no censo realizado em 2011.

Para o Deputado relator toda a cidade de Lisboa devia ser considerada como área de contenção, adotando-se em simultâneo os critérios que regulamentassem as exceções a aplicar. Por exemplo, prédios em ruínas há mais de “x anos”, poderiam, se reabilitados, consignar ao AL um terço dos seus fogos.

Também se registaram muitas objeções quanto ao controle dos edifícios em que se verifique uma situação “mista”, isto é, com fogos de residentes permanentes e outros dedicados a esta atividade, uma situação que em regra gera uma sucessão de conflitos.

Está também por esclarecer quem, de facto, no terreno promove a fiscalização desta atividade, tendo muitos presidentes de Junta de Freguesia, declarado estarem disponíveis para que a Junta assumisse um papel ativo nessa responsabilidade.

Por fim, está por criar Comissão de Acompanhamento de Alojamento Local, prevista no Regulamento com o objetivo de acompanhar a evolução e atividade do alojamento local na cidade de Lisboa, a qual deve elaborar um relatório anual a ser enviado aos órgãos municipais para avaliação, pelo que se recomenda a sua rápida instalação.

5. RECOMENDAÇÕES

Face ao exposto, a 5ª Comissão entende fazer a seguinte Recomendação:

1. Que seja reaberto com urgência o processo de revisão geral do Regulamento Municipal do Alojamento Local para que, entre outros aspetos, se reavaliem as áreas de contenção nos termos do n.º 3 do seu artigo 3.º;
2. Que seja promovida a constituição urgente da Comissão de Acompanhamento do Alojamento Local, como previsto nos artigos 15.º e 16.º do Regulamento.

6. CONCLUSÕES

As alterações propostas para o art. 8º do Regulamento Municipal de Alojamento Local têm como único propósito simplificar a tramitação do pedido de suspensão de exploração de alojamento local.

É um facto que no contexto da atual pandemia a quebra nas receitas da exploração da atividade de alojamento local tem sido muito acentuada, existindo cada vez mais pedidos de suspensão da exploração que têm como objetivo colocar imóveis anteriormente afetos a AL no mercado de arrendamento urbano para fins habitacionais.

Considerando o quadro de carência habitacional do Município de Lisboa, a agilização procedimental dos pedidos de suspensão de exploração é bastante relevante, pois permite que muitos dos AL cuja suspensão se requer sejam mais rapidamente convertidos em arrendamento habitacional.

Com efeito, simplificando a tramitação deste procedimento administrativo, nomeadamente através da sua desmaterialização, possibilita-se uma mais célere reafecção de AL à função de habitação, em conformidade com o Princípio da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, plasmado no art. 4º do Código do Procedimento Administrativo.³

Foi esclarecido pelo Vereador Ricardo Veludo e pelo Presidente da CML na reunião extraordinária da CML de 29 de outubro de 2020 em que foi aprovada a presente Proposta (conforme transcrição da discussão da Proposta em Reunião de Câmara, anexa à Ata em Minuta) que os pedidos de suspensão com vista a afetar os imóveis ao mercado habitacional não permitem abrir vagas para novos registos, uma vez que o registo não desapareceu, apenas está suspenso.

Contudo, uma vez que esta questão suscitou dúvidas aquando da apreciação da Proposta em sede de 5ª Comissão, relativamente a saber se os pedidos de suspensão poderiam dar lugar a novos registos de AL e se a reativação da licença poderia fazer aumentar a quota de alojamento local, é entendimento desta Comissão que a mesma deve ser clarificada no articulado do Regulamento.

Nesse sentido, a 5ª Comissão apresentará uma proposta de alteração da Proposta 648/2020, a ser votada em plenário da AML nos termos do n.º 3 do art. 25.º da Lei 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, propondo que seja aditado um n.º 5 ao art. 8º do RMAL, com a seguinte redação:

³ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

“5 – A suspensão da exploração não prejudica o 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.”

Pelo exposto, conclui-se que a Proposta sobre a qual incidiu o presente parecer está em condições de ser debatida e votada em plenário da AML, a quem compete, nos termos das disposições conjugadas da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, do n.º 1 e da alínea a) do n.º 3 do artigo 100.º do CPA, a prática dos atos propostos.

7. ANEXOS

O Deputado Municipal relator considerou desnecessária a junção ao presente parecer de elementos documentais, nem tal foi solicitado pelos demais Deputados e Grupos Municipais.

O presente parecer foi aprovado por maioria com abstenção do PAN.

Lisboa, 20 de novembro de 2020.

O Presidente da 5.ª Comissão
e Deputado Municipal Relator

-Miguel Coelho-