

Exmo. Senhor  
Presidente da Comissão de Economia, Obras Públicas,  
Planeamento e Habitação  
Dr. Afonso Oliveira

Porto, 03.06.2022  
N/Ref.: NUD/333466/2022/CMP

**Assunto:** Projeto de Lei 55/XV/1 - Clarifica o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local - RJEEAL (Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto)

Tendo tido conhecimento da iniciativa acima mencionada, o Município do Porto entende por útil apresentar à Comissão a que V. Excelência preside os seguintes comentários, esperando contribuir ativamente para a apreciação das tão necessárias alterações legislativas ao RJEEAL e que passaremos, de seguida e esquematicamente, a apresentar.

Com efeito, no atual quadro legislativo vigente, o Município do Porto, bem como os restantes municípios, vêm nas suas competências limitados a um papel meramente administrativo ou, caso exista Regulamento de Zonas de Contenção, à mera possibilidade do exercício de uma competência proibitiva. Num tempo em que se impõe o estímulo à retoma do crescimento da atividade turística e à mobilidade de pessoas; sendo estas dinâmicas profundamente impactantes nos territórios e na economia, é necessário que sejam conferidos aos municípios os instrumentos legais a que estes possam recorrer, no seu território e no pleno exercício da sua autonomia soberana, definindo qual a política que, nesta matéria, melhor serve os interesses da população que representam.

É que, reforçamos, no atual quadro, os municípios não têm qualquer papel interventivo nesta atividade. Têm apenas, em sede regulamentar, uma possibilidade de proibir, através do Regulamento de Zonas de Contenção. Importará, pois, no âmbito da atual revisão à Lei, que seja concedida aos Municípios a faculdade de, em sede regulamentar, poderem densificar ou definir novos requisitos para a atribuição de uma licença de AL.

Na mesma linha de pensamento, e ainda em matéria de revisão da Lei (concretamente quanto ao artigo 15-A da Lei 62/2018), importará acautelar a possibilidade de cada município, mediante aprovação da Assembleia Municipal, poder aprovar um Regulamento do Alojamento Local que, respeitando as especificidades locais, não se limite a proibir, mas possa – sim – exercer uma competência regulamentar alargada, numa perspetiva de equilíbrio, de sustentabilidade do crescimento, de abrandamento da concentração em determinadas áreas da cidade, podendo implementar mecanismos e medidas de captação e fixação de novos investimentos em áreas geográficas menos densificadas do ponto de vista de AL e de conciliação com os interesses próprios das populações locais.

Em concreto, por respeito ao texto proposto pelo Projeto de Lei 55/XV/1, apresentamos os seguintes contributos, comentários e propostas:

## Artigo 2.º - Noção de estabelecimento de alojamento local

O projecto em análise apresenta uma proposta de inclusão de novo número ao artigo 2, respondendo diretamente à conclusão que o acórdão se refere e relativo ao Código Civil, com o qual concordamos.

No mais, apresentamos a seguinte proposta de redação para o n.º 1 do artigo 2.º:

Redação Atual	Sugestão de nova redação
1 - Consideram-se 'estabelecimentos de alojamento local' aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei.	1 - Consideram-se 'estabelecimentos de alojamento local' aqueles que prestam serviços de alojamento, em estadias de curta duração que não configurem contrato de arrendamento urbano, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei, e ainda os requisitos que os municípios vierem a definir em regulamento próprio para o licenciamento.

## Artigo 3º - Modalidades

Pensamos que o legislador deva voltar a contemplar a modalidade de Hostel (revogada pela Lei 62/2018), pese embora contemplada na portaria 262 de 2020 (Secção III).

Tecnicamente, entende-se que deverá ser clarificado o entendimento do legislador quanto às modalidades: "estabelecimento de hospedagem" e "Hostel".

Propõe-se a revogação do n.º 5 do artigo 3º, na medida em que a portaria 262/2020 estabelece as condições de funcionamento e identificação dos estabelecimentos de alojamento local, nomeadamente os estabelecimentos de hospedagem e os Hostel.

Redação Atual	Sugestão de nova redação
1 – Os estabelecimentos de alojamento local devem integrar-se numa das seguintes modalidades: a) Moradia; b) Apartamento; c) Estabelecimento de hospedagem; d) Quartos.	1 – ... a) ... b) ... c) ... d) ... e) Hostel
2 - ...	2 - ...
3 - ...	3 - ...
4 - ...	4 - ...
5 - ...	5 - Revogado
6 - ...	6 - ...
7 - ...	7 - ...
	8 – Os estabelecimentos de hospedagem e Hostel estão regulados pela Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro que estabelece as condições de funcionamento e identificação dos estabelecimentos de alojamento local.

#### Artigo 4.º - Prestação de serviços de alojamento

Parece-nos que seria importante o legislador definir exatamente o que se entende por prestação do serviço de alojamento a que corresponde o registo atribuído de AL. O n.º 3 deste artigo permite que o proprietário mesmo tendo registo para AL, possa realizar contratos de arrendamento ou de comodato, o que, no nosso entendimento, são contratos que se revestem de uma natureza distinta, pelo que não deverão ter cabimento no âmbito do registo para AL.

Com efeito, no período de pandemia, muitos proprietários e entidades gestoras/exploradoras de AL promoveram a realização de contratos de curta duração, *short* ou *long term* (até dois anos) ou então contratos de comodato (também até dois anos). Nada temos a opor a essa possibilidade. Pelo contrário, já não poderemos aceitar a celebração, em unidades licenciadas para AL, de contratos de arrendamento tradicional, pois para os efeitos estatísticos e discussão desta temática significa mais um Registo quando efetivamente não está a ter o uso para o qual foi atribuído registo.

A portaria n.º 262/2020 define já o que se entende o que é a prestação de serviço de alojamento local na atualidade.



## Artigo 5.º - Registo

Sugerimos uma nova epígrafe para este artigo: “**Pedido de registo de estabelecimento de alojamento local**”.

O registo poderá continuar a ser efetuado via Balcão Único Eletrónico, com prazo, mas esse prazo deve ser alargado para 60 dias.

Redação Atual	Sugestão de nova redação
<p>Artigo 5.º - Registo</p> <p>1 - O registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado mediante comunicação prévia com prazo dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, nos termos do artigo seguinte.</p> <p>2 - A comunicação prévia com prazo é realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico previsto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que confere a cada pedido um número decorrido o prazo previsto no n.º 9 do artigo 6.º, o qual constitui, para efeitos do presente decreto-lei, e em caso de não oposição, o número de registo do estabelecimento de alojamento local, e que remete automaticamente ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos previstos no artigo 10.º</p> <p>3 - A comunicação prévia com prazo é obrigatória e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local.</p>	<p>Artigo 5.º A - Pedido de registo de estabelecimento de alojamento local</p> <p>1 – O pedido de registo de estabelecimento de alojamento local é efetuado mediante comunicação prévia com prazo dirigido ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico.</p> <p>2 – A comunicação prévia com prazo será de 60 dias, a contar da data de entrada no BUE.</p> <p>3 – A comunicação prévia com prazo é obrigatória e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local.</p>

## Artigo 6.º Comunicação prévia com prazo

Não é exequível para os Municípios de grande dimensão como Porto e Lisboa ou Concelhos em zonas de veraneio como Algarve, analisarem todos os pedidos de registo, alterações, respostas às comunicações prévias, nos 10 dias que o Decreto-Lei confere e muito menos é possível fazer a vistoria no prazo de 30 dias.

Pretende-se que o legislador compreenda que os pedidos de instalação de AL e consequente atribuição de registo não se tratam de simples atos administrativo. Para isso deve promover a alteração do Decreto-Lei alargando o período de 10 dias para pelo menos 60 dias o prazo para a oposição ao registo, com a sua atribuição definitiva só após a realização da vistoria.

Também é, a nosso ver e como já referido, importante conferir poder regulamentar às autarquias no que se refere aos requisitos para abertura de um AL nomeadamente, deverá ser incluída uma alínea em que indique que as Câmaras territorialmente competentes podem ainda solicitar outros requisitos/critérios, definidos em regulamento municipal.

Redação Atual	Sugestão de nova redação
<p>Artigo 6.º - Comunicação prévia com prazo</p> <p>1 - Da comunicação prévia com prazo dirigida ao Presidente da Câmara Municipal devem obrigatoriamente constar as seguintes informações:</p> <p>a) A autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel;</p> <p>b) A identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal;</p> <p>c) O endereço do titular da exploração do estabelecimento;</p> <p>d) Nome adotado pelo estabelecimento e seu endereço;</p> <p>e) Capacidade (quartos, camas e utentes) do estabelecimento;</p> <p>f) A data pretendida de abertura ao público;</p> <p>g) Nome, morada e número de telefone de pessoa a contactar em caso de emergência.</p> <p>2 - A comunicação prévia com prazo deve obrigatoriamente ser instruída com os seguintes documentos:</p> <p>a) Cópia simples do documento de identificação do titular da exploração do estabelecimento, no caso de este ser pessoa singular, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo comercial, no caso de este ser pessoa coletiva;</p> <p>b) Termo de responsabilidade, subscrito pelo titular da exploração do estabelecimento, assegurando a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para a prestação de serviços de alojamento e que o mesmo respeita as normas legais e regulamentares aplicáveis;</p> <p>c) Cópia simples da caderneta predial urbana referente ao imóvel em causa, no caso de o requerente ser proprietário do imóvel;</p>	<p>Artigo 6.º - Pedido de instalação de alojamento local</p> <p>1 - ...</p> <p>2 - ...</p>

<p>d) Cópia simples do contrato de arrendamento ou doutro título que legitime o titular de exploração ao exercício da atividade e, caso do contrato de arrendamento ou outro não conste prévia autorização para a prestação de serviços de alojamento, cópia simples do documento contendo tal autorização;</p> <p>e) Cópia simples da declaração de início ou alteração de atividade do titular da exploração do estabelecimento para o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento correspondente à secção I, subclasses 55201 ou 55204 da Classificação Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro, apresentada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT);</p> <p>f) Ata da assembleia de condóminos autorizando a instalação, no caso dos «hostels»;</p> <p>g) A modalidade de estabelecimento prevista no n.º 1 do artigo 3.º em que se vai desenvolver a atividade de alojamento local.</p> <p>3 - O titular da exploração do estabelecimento é obrigado a manter atualizados todos os dados comunicados, devendo proceder a essa atualização no Balcão Único Eletrónico no prazo máximo de 10 dias após a ocorrência de qualquer alteração.</p> <p>4 - A cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local é comunicada através do Balcão Único Eletrónico no prazo máximo de 10 dias após a sua ocorrência.</p> <p>5 - O titular da exploração do estabelecimento de alojamento local comunica às plataformas eletrónicas de reservas, no prazo máximo de 10 dias, o cancelamento do registo e/ou a interdição temporária da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.</p> <p>6 - As declarações ou termos de responsabilidade assinados pelo titular da exploração do estabelecimento de alojamento local que não correspondam à verdade são puníveis nos termos do artigo 256.º do Código Penal.</p> <p>7 - A comunicação prévia com prazo à qual não haja oposição e as comunicações previstas nos n.os 3 e 4</p>	<p>3 - O titular da exploração do estabelecimento é obrigado a manter atualizados todos os dados comunicados, devendo proceder a essa atualização no Balcão Único Eletrónico a cada 365 dias após a atribuição do registo de alojamento local com prejuízo da cessação do mesmo caso não o faça.</p> <p>4 - ...</p> <p>5 - ...</p> <p>6 - ...</p> <p>7 - Propõe-se revogação</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>são remetidas, automaticamente, para o Turismo de Portugal, I. P..</p> <p>8 - O titular da exploração do estabelecimento está dispensado da apresentação dos documentos previstos no presente decreto-lei e que estejam na posse de qualquer serviço e organismo da Administração Pública, quando der o seu consentimento para que a câmara municipal proceda à sua obtenção através da Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública (iAP).</p> <p>9 - Pode haver oposição à comunicação prévia com prazo se, num prazo de 10 dias contados a partir da sua apresentação ou num prazo de 20 dias no caso dos hostels, o Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores ou dirigentes, se oponha ao registo, com os fundamentos identificados de seguida:</p> <p>a) Incorreta instrução da comunicação prévia com prazo;</p> <p>b) Vigência do prazo resultante de cancelamento de registo, nos termos do artigo 9.º;</p> <p>c) Violação das restrições à instalação decididas pelo município, nos termos do artigo 15.º-A, ou falta de autorização de utilização adequada do edifício.</p> <p>10 - A oposição prevista no número anterior obsta à atribuição do número de registo.</p>	<p>8 - ...</p> <p>9 – Pode haver oposição à comunicação prévia com prazo se, num prazo de 60 dias contados a partir da sua apresentação, o Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores ou dirigentes se oponha ao registo, com fundamentos identificados de seguida:</p> <p>a)...</p> <p>b)...</p> <p>c)...</p> <p>d) Não cumprimento dos requisitos definidos pelo Município no regulamento no âmbito do 15.º -A na sua atual redação.</p> <p>10 - ....</p> <p>11- O registo definitivo só ocorre após a realização da vistoria pelos serviços municipais competentes, nos termos do artigo seguinte.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Artigo 7 – Título de abertura ao público

No que se refere ao título de abertura seria importante que o documento válido não fosse um email com um número, mas sim uma licença municipal (como um Alvará de Utilização) onde se valida o cumprimento integral dos requisitos legislativos do Decreto-Lei n.º 128/2014 e nas alterações produzidas na Lei n.º 62/2018 e, se for o caso, o regulamento municipal. O documento de vistoria seria incluído na 'licença' a emitir.

Este título de abertura teria um prazo de validade de 5 anos renovado por igual período após nova vistoria de cumprimento dos requisitos. A renovação da licença deverá ser solicitada pelo titular do registo com uma antecedência mínima de 180 dias.

Redação Atual	Sugestão de nova redação
<p>Artigo 7.º - Título de abertura ao público</p> <p>1 - O documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico dos serviços contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local constitui o único título válido de abertura ao público e publicitação do estabelecimento.</p> <p>2 - O número de registo do estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de «moradia» e «apartamento», localizado em áreas de contenção nos termos do artigo 15.º-A é pessoal e intransmissível ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva.</p> <p>3 - Nos termos do número anterior, o título de abertura ao público caduca em caso de:</p> <p>a) Transmissão da titularidade do registo, cessação de exploração, arrendamento ou outra forma de alteração da titularidade da exploração;</p> <p>b) Transmissão do capital social da pessoa coletiva titular do registo, acumulada ou não, em percentagem superior a 50 %.</p> <p>4 - O número anterior não se aplica em caso de sucessão.</p>	<p>Artigo 7.º - Título de abertura ao público</p> <p>1 – O Título de abertura ao público é um documento emitido pela Câmara Municipal territorialmente competente via Balcão Único Eletrónico, nele consta o número de registo de estabelecimento de alojamento local, período de validade do registo e constitui o único título válido de abertura ao público e publicitação do estabelecimento.</p> <p>2 – ...</p> <p>3 - ...</p> <p>4 - ...</p>

## NOVO

### Artigo 7.º-A – Validade do título de abertura ao público

Sugestão de Redação	
<p>Artigo 7.º - Validade do título de abertura ao público</p> <p>1 - O Número de Registo do estabelecimento de alojamento local é válido pelo período de cinco (5) anos, contando a partir da data de emissão e constitui o único título válido.</p> <p>2 - A entidade exploradora deve solicitar à Câmara Municipal, territorialmente competente a renovação do título até 180 dias antes da data que consta no mesmo.</p>	

<p>3 – Se a entidade exploradora não solicitar a renovação do título válido de abertura ao público, o mesmo caduca no final do prazo.</p> <p>4 – A renovação do título válido de abertura pressupõe a realização de uma nova vistoria de verificação do cumprimento dos requisitos já verificados em sede de anterior vistoria e ainda o cumprimento de outros requisitos legislativos no âmbito desta e ainda municipais se os houver.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## Artigo 8 - Vistoria

A redação deste artigo deve ser alterada possibilitando aos municípios a possibilidade de procederem à definição da marcação da vistoria antes da atribuição do registo definitivo, não diferenciando qualquer modalidade.

Redação Atual	Sugestão de nova redação
<p>Artigo 8.º - Vistoria</p> <p>1 - A câmara municipal territorialmente competente realiza, no prazo de 30 dias após a apresentação da comunicação prévia com prazo, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no presente decreto-lei, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem.</p> <p>2 - A câmara municipal pode solicitar ao Turismo de Portugal, I. P., a qualquer momento, a realização de vistorias para a verificação do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º</p>	<p>Artigo 8.º - Vistoria</p> <p>1 – A câmara municipal territorialmente competente realiza, no prazo de 60 dias após a apresentação da comunicação prévia com prazo, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no presente decreto-lei e demais legislação regulamentar, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que lhe assistem.</p> <p>2 - ...</p> <p>3 – A realização desta vistoria é condição para a atribuição de registo definitivo e título válido de abertura.</p> <p>4 – As câmaras municipais, territorialmente competentes, podem densificar requisitos/critérios, definidos em regulamento municipal aprovado pela Assembleia Municipal sob proposta do Executivo Municipal.</p>

## Artigo 9 – Cancelamento do Registo

Neste artigo seria importante acrescentar a possibilidade das Câmaras Municipais, territorialmente competentes, cancelarem o registo do título de abertura ao público quando se verificar a violação do disposto no artigo n.º 4 (com as alterações solicitadas de clarificação da atividade de prestação de serviços de um alojamento).

Parece-nos oportuno clarificar os conceitos de cancelamento e de cessação. Se o Município cancelar um AL essa licença deixa de constar no RNAL e para iniciar a atividade após o prazo terá de formalizar a atribuição de novo registo.

Redação Atual	Sugestão de nova redação
<p>Artigo 9.º - Cancelamento de registo</p> <p>1 - O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente pode determinar, precedido de audiência prévia, o cancelamento do registo do respetivo estabelecimento nas seguintes condições:</p> <p>a) Quando exista qualquer desconformidade em relação a informação ou documento constante do registo;</p> <p>b) No caso de instalação de novo alojamento local em violação de áreas de contenção estabelecidas nos termos do artigo 15.º-A, após a respetiva definição;</p> <p>c) Por violação dos requisitos estabelecidos nos artigos 11.º a 17.º</p> <p>2 - No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, dando, para o efeito, conhecimento da sua decisão ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.</p> <p>3 - O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores, decide sobre o pedido de cancelamento.</p> <p>4 - O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento, sem prejuízo do direito de audiência prévia.</p> <p>5 - Nos casos em que o município verifique que o estabelecimento é explorado sem registo para o efeito</p>	<p>Artigo 9.º - Cancelamento e cessação de registo</p> <p>1 - ...</p> <p>a) ...</p> <p>b) ...</p> <p>c) Por violação dos requisitos estabelecidos nos artigos 11.º a 20.º</p> <p>d) Em resultado da vistoria, com fundamento na violação do regulamento territorialmente aplicável.</p> <p>2 - ...</p> <p>3 - ...</p> <p>4 - ...</p> <p>5 - ...</p>

<p>comunica o facto à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).</p> <p>6 - A cessação de exploração implica:</p> <p>a) O cancelamento do registo do estabelecimento, se a este tiver havido lugar;</p> <p>b) Quando esteja em causa o cancelamento nos termos do n.º 2, a impossibilidade de o imóvel em questão ser explorado como alojamento local, independentemente da respetiva entidade, por um período fixado na decisão, num máximo de 1 ano.</p> <p>7 - O cancelamento do registo deve ser imediatamente comunicado pela câmara municipal territorialmente competente ao Turismo de Portugal, I. P., e à ASAE, competindo ao primeiro proceder à comunicação às plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem ou comercializem alojamento de que o registo do estabelecimento foi cancelado.</p>	<p>6 – A cessação de registo implica:</p> <p>a) ...</p> <p>b) Quando esteja em causa o cancelamento nos termos do n.º 2, a impossibilidade de o imóvel em questão ser explorado como alojamento local, independentemente da respetiva entidade.</p> <p>7 - ...</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Artigo 15.º-A

Aquando da elaboração do primeiro regulamento de criação das zonas de contenção no Porto, o principal constrangimento sentido foi a comunicação obrigatória ao Turismo de Portugal dos artigos matriciais das zonas interditas a novos registos. Na altura o Município não tinha esta informação o que originou que, mais de 500 novos AL's tivessem obtido registo independentemente de se localizarem ou não nessas zonas.

Redação Atual	Sugestão de nova redação
<p>Artigo 15.º-A - Áreas de contenção</p> <p>1 - 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.</p>	<p>Artigo 15.º-A - Áreas de contenção ou áreas de crescimento sustentável de alojamento local</p> <p>1 - 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 ou áreas de crescimento sustentável, 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.</p>

<p>2 - As áreas de contenção identificadas por cada município são comunicadas ao Turismo de Portugal, I. P., que introduz referência à limitação de novos registos nestas áreas no Balcão Único Eletrónico.</p> <p>3 - As áreas de contenção a que se refere o n.º 1 devem ser reavaliadas, no mínimo, de dois em dois anos e comunicadas as respetivas conclusões ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos do disposto nos números anteriores.</p> <p>4 - O Turismo de Portugal, I. P., e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., disponibilizam anualmente dados desagregados sobre o número de estabelecimentos de alojamento local e de fogos de habitação permanente.</p> <p>5 - 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.</p> <p>6 - 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.</p> <p>7 - Nas áreas de contenção definidas nos termos do presente artigo, o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local.</p>	<p>2 - As áreas identificadas por cada município são comunicadas ao Turismo de Portugal, I. P., assim como o regulamento aprovado em Assembleia Municipal.</p> <p>3 - Os municípios podem comunicar ao Turismo de Portugal, I.P. as áreas de crescimento sustentável, que introduz referência à limitação de novos registos nestas áreas no Balcão Único Eletrónico, se aplicável.</p> <p>4 - O Presidente da Câmara, por seu despacho, pode solicitar ao Turismo de Portugal o bloqueio integral da submissão de pedidos de registo de alojamento local, por um período de um ano, aquando da intenção de implementação do regulamento das áreas de crescimento sustentável do alojamento local, preservando a realidade dos registos existentes.</p> <p>5 - Cumulativamente aos requisitos que o presente Decreto-Lei prevê para a atribuição de registo de estabelecimento de alojamento local, os municípios podem acrescentar outros que considerem essenciais cumprir para a atribuição de registo em zonas de crescimento sustentável do alojamento local.</p> <p>6 - As áreas de contenção e/ou de crescimento sustentável a que se refere o n.º 1 devem ser reavaliadas, no mínimo, de dois em dois anos e comunicadas as respetivas conclusões ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos do disposto nos números anteriores.</p> <p>7 - O Turismo de Portugal, I. P., e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., disponibilizam anualmente dados desagregados sobre o número de estabelecimentos de alojamento local e de fogos de habitação permanente.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	8 - A instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção e/ou de sustentabilidade carece de autorização expressa da câmara que, em caso de deferimento, promove o respetivo registo.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Esperando, desta forma, contribuir para uma análise mais próxima dos constrangimentos que, a diário, os municípios se deparam nesta matéria e contribuindo para um debate mais aprofundado sobre a realidade desta atividade económica no contexto do território no qual, por uma lado, se vivência a necessidade urgente de ajuda à retoma pós pandemia e, por outro, se impõe a defesa dos interesses das populações.

Subscrevemo-nos cordialmente,

O Presidente da Câmara



Rui Moreira

O Vereador do Pelouro da Economia, Emprego e Empreendedorismo  
e do Pelouro das Finanças, Atividades Económicas e Fiscalização



Ricardo Valente