



PARTICIPAÇÃO PÚBLICA: **CONTRIBUTOS PARA A REVISÃO DO RMAL**

DIVISÃO DE MONITORIZAÇÃO

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO . DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO



**AVALIAÇÃO
DOS RESULTADOS**
JULHO 2022

Ficha Técnica

Título

Participação pública: contributos para a revisão do RMAL

Coordenação

Susana Silvestre (Chefe da Divisão de Monitorização do Departamento de Planeamento Urbano)

Equipa Técnica

Realização:

Ana Ó Ramos - Divisão de Monitorização

Daniela Conceição - Divisão de Monitorização

Isabel Maria Gaspar - Divisão de Monitorização

Patrícia Ferreira - GUCAL

Design:

Manuela Gonçalves

Data

Julho 2022

Índice

Introdução	07
1. Metodologia	08
1.1 Análise das Participações – Caracterização	08
1.2 Análise das Participações – Contributos	11
Conclusão	18
Anexos	19

Índice de Figuras

Figura 1 – Registo de identificação dos participantes	08
Figura 2 – Proveniência territorial das participações	09
Figura 3 – Proveniência territorial das participações (tabela)	09
Figura 4 – Qualidade do participante: identificada e não identificada	10
Figura 5 – Qualidade dos participantes: percentagem munícipes e outros	10
Figura 6 – Qualidade do participante_ identificada	11
Figura 7 – Categorias	11
Figura 8 – Tabela com categorias e subcategorias nível 1 e 2	12
Figura 9 – Categorização temática das participações	13
Figura 10 – Categorização temática das participações %	13
Figura 11 – Correlação entre o n.º de registos sobre a Categoria e o n.º de ocorrências por subcategoria	14
Figura 12 – Efeitos benéficos e nefastos do Alojamento Local	15
Figura 13 – Correlação entre o n.º de registos sobre a Categoria e o n.º de ocorrências por subcategoria	16
Figura 14 – Categorias abordadas por tipo de participante	17

Introdução

Decorreu entre os dias 2 e 27 de Maio de 2022, o **período de Participação Pública com vista à alteração do Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL)** publicado no Diário da República n.º 214, 2.ª série de 7 de novembro de 2019.

Nos termos da Deliberação da Câmara Municipal de Lisboa n.º 790/CM/2021, de 15 de dezembro de 2021, **tornou-se público** o início do procedimento de alteração do Regulamento Municipal de Alojamento Local, para efeitos de recolha de contributos.

A **divulgação** foi feita na Plataforma <https://www.lisboa.pt/cidade/economia-e-inovacao/setores-estrategicos/alojamento-local>, sendo ainda anunciados **os meios de participação disponibilizados** para a participação: correio eletrónico, via postal e formulário eletrónico.

O presente relatório faz a **análise e caracterização das participações** que chegaram, neste período, à Divisão de Monitorização, por correio eletrónico, via postal e por formulário eletrónico.

1. Metodologia

Os contributos recebidos foram analisados e tratados, constatando-se a referência a um conjunto de temáticas concretas, que se repetem e interligam. Foi construída uma árvore de categorias e subcategorias, para classificar a(s) temática(s), abordadas em cada Participação.

A *categoria* constitui o âmbito da intervenção do participante, e as *subcategorias 1 e 2* são definidoras da mensagem da participação, pois concretizam sucessivamente o seu objetivo. Sempre que a designação atribuída à subcategoria 1 é suficientemente clara, a subcategoria 2 não é criada. Introduziu-se uma coluna designada “Unidades de registo” que contém citações na 1ª pessoa que são utilizadas para ilustrar o que os participantes referem.

Como apoio da análise, foi ainda criada a subcategoria 3 que contém a(s) palavra(s) chave que rapidamente concretizam a mensagem do participante.

O tratamento das Participações prossegue com a criação de uma tabela, desdobrando-se cada um dos contributos em novas entradas de linha, tantas vezes quantas os temas que aborda.

Em seguida trataram-se os dados reunidos e iniciou-se a elaboração do relatório.

1.1 Análise das Participações - Caracterização

Durante o “Período de participação prévia de interessados” foram recebidas **53 participações** através dos meios disponibilizados para o efeito.

N.º Contributo	Registo de Identificação - Na qualidade de mandatário/representante legal/gestor de negócios	N.º Contributo	Registo de Identificação - Na qualidade de mandatário/representante legal/gestor de negócios
1	S/ Inf	31	S/ Inf
2	S/ Inf	32	S/ Inf
3	S/ Inf	33	S/ Inf
4	S/ Inf	34	S/ Inf
5	S/ Inf	35	S/ Inf
6	S/ Inf	36	S/ Inf
7	S/ Inf	37	S/ Inf
8	Gomos pincelados, LDA	38	S/ Inf
9	S/ Inf	39	S/ Inf
10	S/ Inf	40	Habita65 – Associação pelo Direito à Habitação e à Cidade
11	S/ Inf	41	S/ Inf
12	Horas e Instantes Lda	42	S/ Inf
13	Municípe	43	Municípe
14	Municípe	44	S/ Inf
15	S/ Inf	45	S/ Inf
16	S/ Inf	46	Sonel Investe - Imobiliária e Empreendimentos Turísticos, Lda
17	S/ Inf	47	Public Policy Manager, Spain & Portugal in Airbnb Marketing Services S.L.
18	Alojamento Local	48	S/ Inf
19	S/ Inf	49	Senior Manager EU Government & Corporate Affairs , EXPEDIA GROUP
20	S/ Inf	50	S/ Inf
21	S/ Inf	51	AHRESP - ASSOCIAÇÃO DA HOTELARIA, RESTAURAÇÃO E SIMILARES DE PORTUGAL
22	S/ Inf	52	55783/AL
23	S/ Inf	53	“Projeto de investigação da ULisboa SMARTOUR – Turismo, alojamento local e reabilitação: políticas urbanas inteligentes para um futuro sustentável (PTDC/GES-URB/30551/2017), financiado pela FCT.”
24	S/ Inf		
25	S/ Inf		
26	S/ Inf		
27	Gestor de negócios		
28	Alojamento Local		
29	S/ Inf		
30	S/ Inf		

Proveniência territorial das Participações

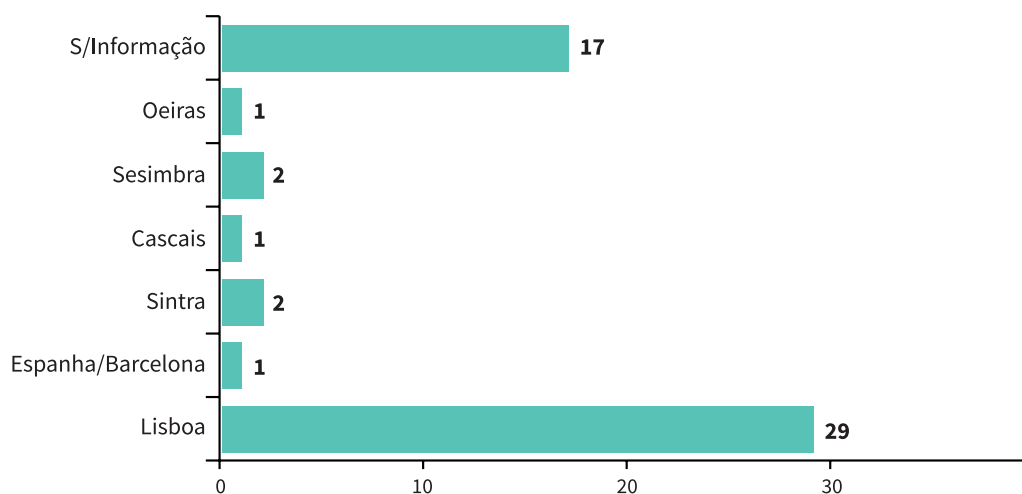


Figura 2 - Proveniência territorial das participações

Verifica-se que houve várias participações que reproduzem literalmente o mesmo texto, ainda que enviadas por pessoas ou entidades diferentes, e participações apenas semelhantes entre si, repetindo partes do mesmo texto, mas com inclusão de outros comentários.

As 53 Participações são maioritariamente provenientes de Lisboa (29) mas existe um número significativo de participações que não contêm a referência territorial (17). Integram outros Municípios – Cascais, Oeiras, Sintra e Sesimbra – e também uma cidade estrangeira (Barcelona). Não foram recebidas participações das freguesias da Ajuda, Beato, Carnide, Lumiar, Marvila, Olivais e Santa Clara.

Proveniência territorial das Participações

Lisboa	Freguesias	Alcântara	1	29
		Alvalade	1	
		Areeiro	1	
		Arroios	2	
		Avenidas Novas	4	
		Belém	1	
		Benfica	1	
		Campo de Ourique	1	
		Campolide	2	
		Estrela	1	
		Misericórdia	4	
		Parque das Nações	1	
		Penha de França	1	
		Santa Maria Maior	1	
		Santo António	3	
São Domingos de Benfica	1			
São Vicente	3			
Espanha / Barcelona		1		
Sintra		2		
Cascais		1		
Sesimbra		2		
Oeiras		1		
S/informação		17		
Total		53		

Figura 3 - Proveniência territorial das participações (tabela)

Do total das participações, 22 pessoas referem em que qualidade se dirigem à CML, sendo que a maioria não o fez (33).

Qualidade do Participante

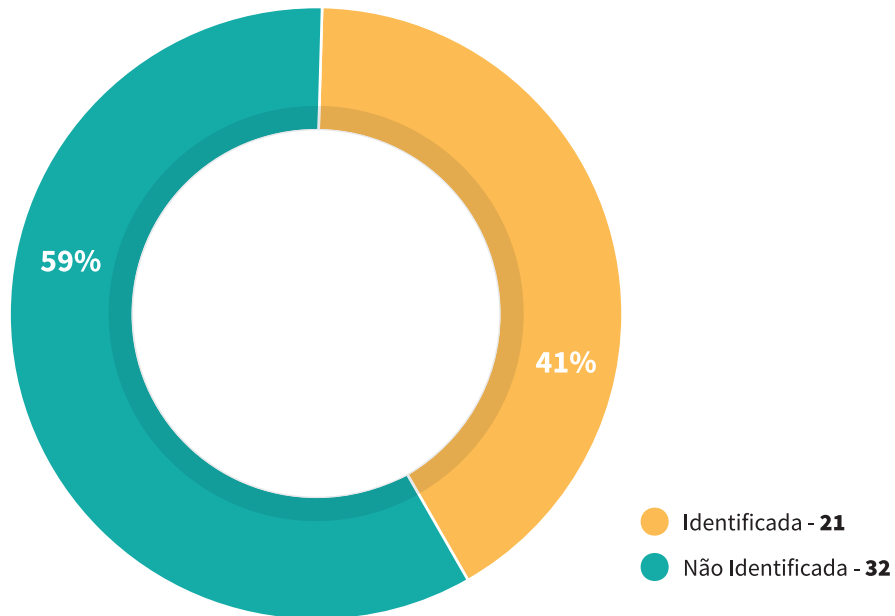


Figura 4 - Qualidade do participante : identificada e não identificada

Dos 22 que enquadraram a sua participação, **5 são Municípios e 16 são Representantes ou Entidades** cuja função está, directa ou indirectamente, ligada ao Alojamento Local.

Qualidade do Participante

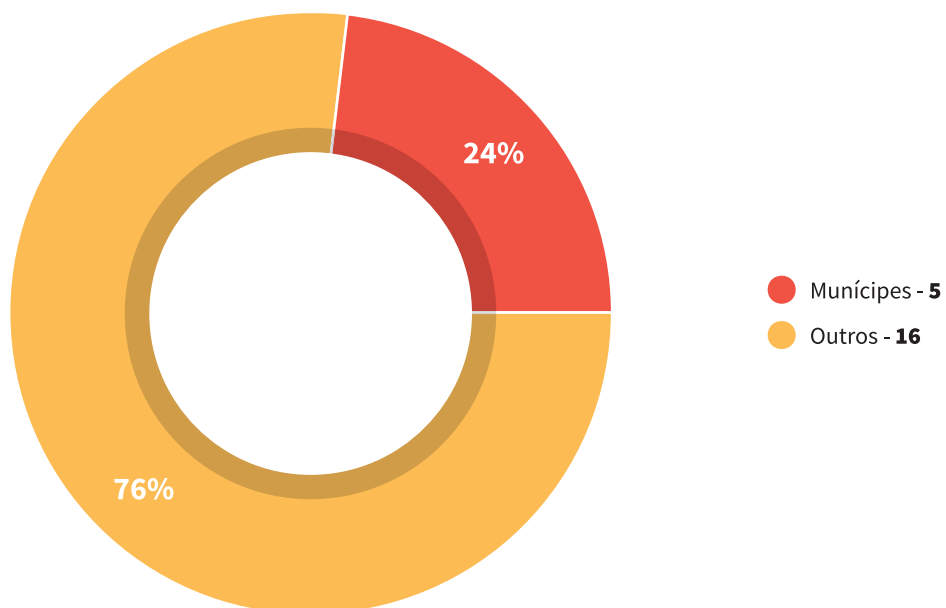


Figura 5 - Qualidade dos participantes: percentagem municípios e outros

Qualidade do Participante – Identificada

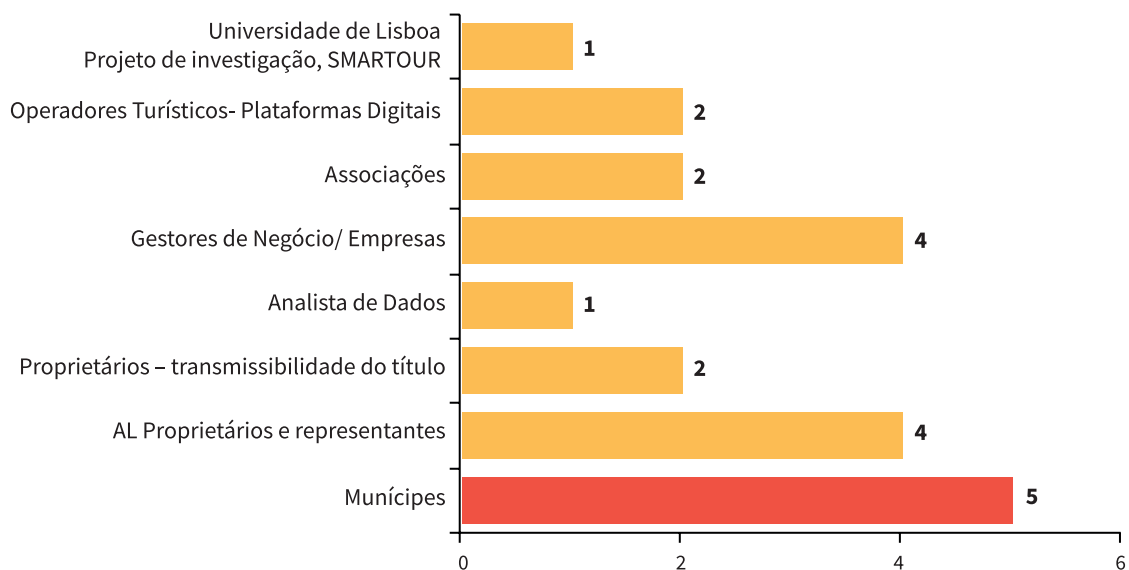


Figura 6 - Qualidade do participante: identificada

1.2 Análise das Participações – Contributos

Os contributos foram organizados numa árvore de categorias e subcategorias que agrega oito temas:



Figura 7 - Categorias

A criação das categorias tem por base todos os contributos, enquadrando-se nas vantagens ou inconvenientes do AL, na necessidade de basear consistentemente as decisões e sustentar a regulamentação, na convivência da habitação com o Alojamento Local. Existindo um pequeno número de considerações que não implicaram a criação de uma categoria específica e que ficaram agregados no *Outros*.

Alguns participantes referem estar disponíveis para colaborarem na revisão do Regulamento em parceria com a CML, tendo-se criado a categoria *Participação*.

Cada categoria ou tema, acima descrito, **desagrega-se em uma ou várias subcategorias**, que especificam o conteúdo, originando a seguinte tabela detalhada:

Categorias		Subcategorias nível 1		Subcategorias nível 2	
Categorias	Efeitos	Subcategorias nível 1	Nefastos	Subcategorias nível 2	Descaracterização dos bairros
	Estudos e Monitorização		Benéficos		Desemprego
			Transparência dos dados		Perda de habitação
			Estudos de impacto		Outros
	Alterações à Legislação		Áreas de contenção		Competitividade
			RMAL		Impactes Económicos
			Política de habitação		Reabilitação do Edificado
			Acórdão (STJ)		Rendimento familiar
	Mercado imobiliário		Outros		Suspensão
Arrendamento		Vivência			
Coexistência AL vs Habitação	Especulação imobiliária	N.º reais			
	Condomínio	Setoriais			
Fiscalização	Proteção	Globais			
	Lei do Ruído	Delimitação			
	Sanções	Rácio			
Participação	Illegalidade	Artigos			
	Auscultar	Licenças			
Outros	Gabinete de Fiscalização	Modalidade			
	Informação	Outros			
	Parqueamento	Uso			
	AL em Serviços	Complexidade legal			
		Outros			
		Adversidades			
		Oferta			
		Valores			
		Danos			
		Gestão			
		Insalubridade			
		Insegurança			
		Ruído			
		AHRESP			
		Airbnb			
		Alep			
		ExpediaGroup/ ALEP			

Figura 8 - Tabela com categorias e subcategorias nível 1 e 2

Como foi referido na metodologia, as participações abordaram, várias vezes, temas diversos, tendo sido, nesses casos, desdobrada a Participação que assim teve entrada nas diversas categorias.

As 53 Participações resultaram em 182 registos (linhas da tabela em anexo).

Apuraram-se então, para cada Categoria e Subcategoria, o número de ocorrências.

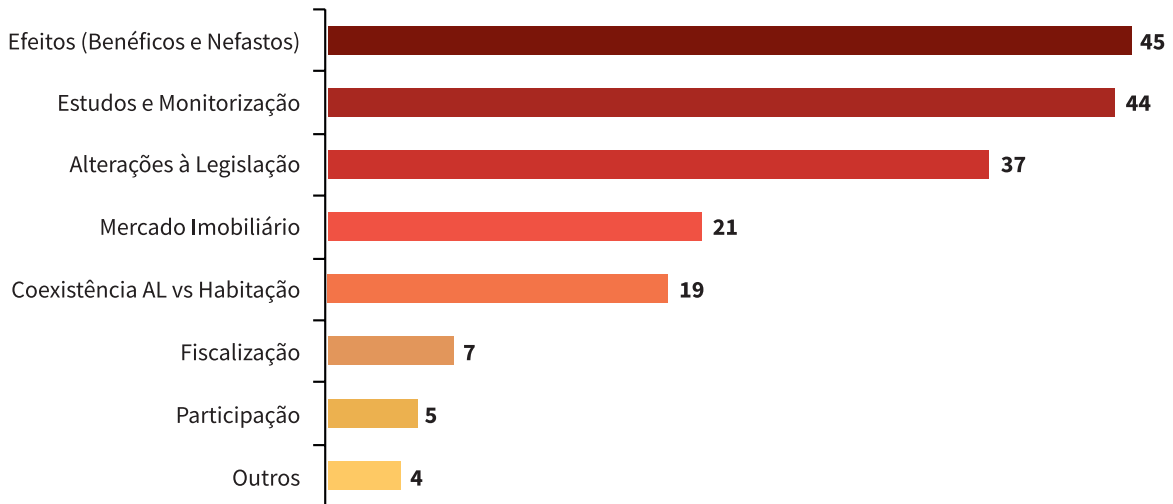


Figura 9 - Categorização temática das participações

Categorização temática das participações (peso relativo)

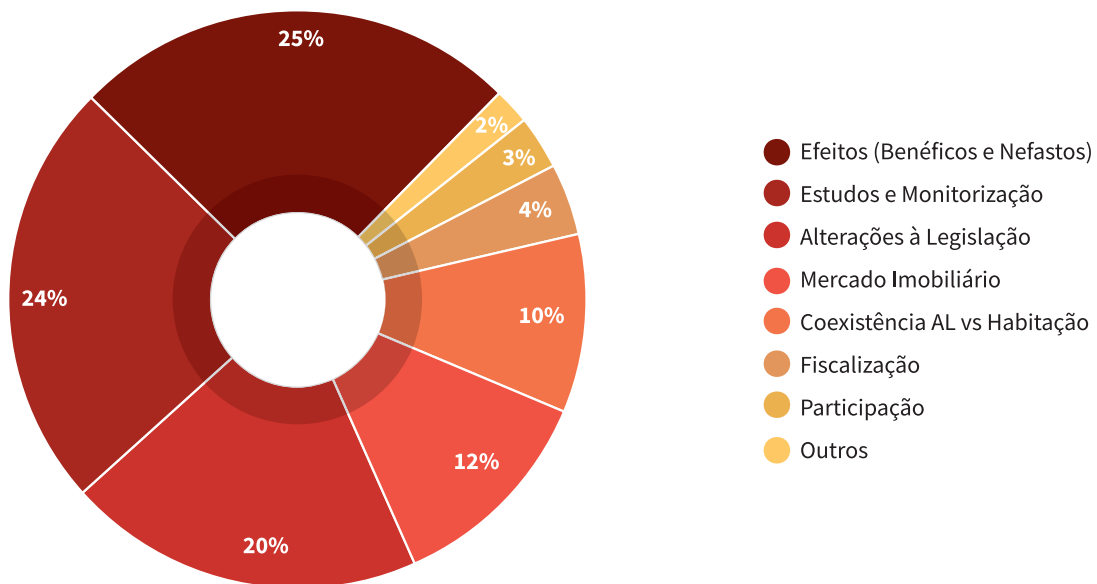


Figura 10 - Categorização temática das participações %

Este primeiro tratamento da informação **relewa como primordiais os Efeitos (Benéficos e Nefastos) com 25%, os Estudos e Monitorização (24%) e as Alterações à Legislação (20%)**, reunindo 69% dos contributos.

Seguem-se, quase alinhadas, as referências ao Mercado Imobiliário (12%) e a Coexistência AL vs Habitação (10%). Mais distantes destas, as relativas à Fiscalização (4%), Participação (3%) e Outros (2%).

Registos	Categoria	Subcategoria	Subcategoria nível 2	Ocorrências	
45	Efeitos	Nefastos	9	Descaracterização dos bairros	4
				Desemprego	1
				Perda de habitação	1
				Outros	3
		Benéficos	36	Competitividade	4
				Impactes Económicos	6
				Reabilitação do Edificado	7
				Rendimento familiar	6
				Suspensão	12
	Vivência	1			
44	Estudos e Monitorização	12	N.º reais	12	
		15	Setoriais	7	
			Globais	8	
		17	Delimitação	7	
Rácio	10				
19	Coexistência AL vs Habitação	17	Gestão	1	
			Insegurança	3	
			Insalubridade	4	
			Danos	2	
			Ruído	7	
		2	Protecção	2	
7	Fiscalização	Lei do Ruído	1		
		Sanções	1		
		Ilegalidade	5		

Figura 11 - Correlação entre o n.º de registos sobre a Categoria e o n.º de ocorrências por subcategoria

Ao nível da **Coexistência AL vs Habitação** as referências tomam a forma de queixa e incidem sobretudo em problemas **ligados ao Condomínio**, como o Ruído, Gestão, Danos e Insalubridade.

“Duas crianças no nosso agregado familiar, cruzam-se, estando sozinhas, com pessoas no prédio que não sabemos quem são e que não compreendemos, o que gera uma sensação de insegurança.” (id14; Coexistência AL vs Habitação)/Condomínio/ Insegurança).

A **Fiscalização**, também em tom de queixa, remete sobretudo **para a existência de irregularidades e a necessidade de as controlar**.

“(…) mercado aberto, transparente e legal do que de uma forma camuflada (arrendamento)”. (id12; Fiscalização/ Ilegalidade). Os **Estudos e Monitorização** agregam **sugestões** que propõem a transparência dos dados e uma **base de estudo e monitorização que sustente as decisões e alterações ao Regulamento**.

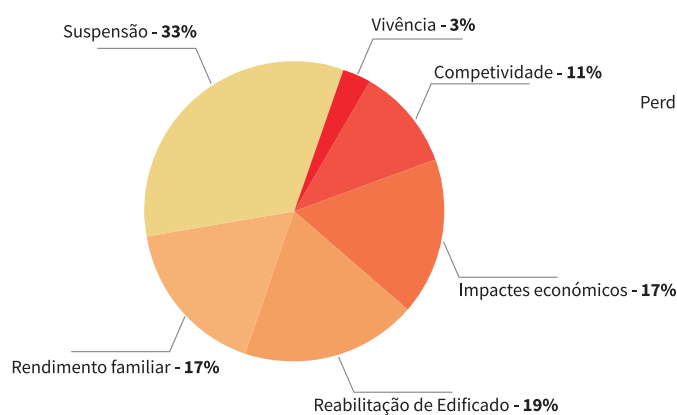
“A AHRESP considera que um dos principais objetivos da reavaliação do Regulamento Municipal de Alojamento Local que agora se irá iniciar, terá de passar pela análise retrospectiva da eficácia das medidas previstas no regulamento municipal de 2019, nomeadamente uma avaliação dos “méritos” das áreas de contenção impostas às novas licenças de Alojamento Local, criadas em 2018, com o argumento de que a atividade constituía uma pressão insustentável sobre o valor dos imóveis.” (id51; Estudos de Monitorização/Áreas de contenção/Delimitação).

Esta categoria tem uma **incidência importante no conjunto dos contributos** e aponta para a necessidade da existência e monitorização de dados reais, para a realização de estudos de impacto geral ou setorial, servindo estes também, como base de cálculo dos rácios e delimitação das áreas de contenção.

“(..) novo regulamento deveria ir a um detalhe superior ao das freguesias, de forma a captar dinâmicas distintas que existem em zonas diferentes de uma freguesia.” (id20; Estudos de Monitorização/Áreas de contenção/Delimitação). *vide anexo*

Os *Efeitos* são apontados como benéficos e nefastos, direta ou indiretamente e funcionam, quase, como um balanço, estando presentes ora a crítica e queixa, ora o louvor.

Alojamento Local – Efeitos benéficos



Alojamento Local – Efeitos nefastos

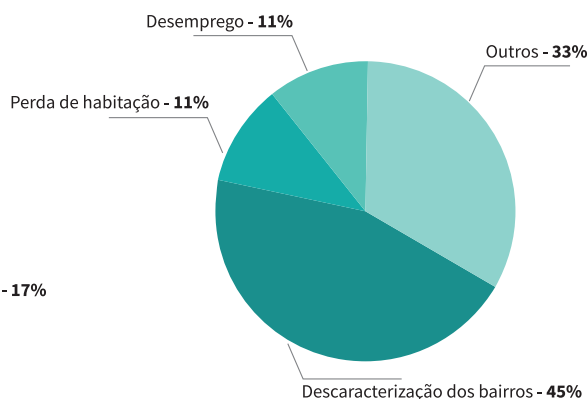


Figura 12 - Efeitos benéficos e nefastos do Alojamento Local

Os **Efeitos Benéficos** são em maior número e dirigem-se na maioria **ao benefício trazido pelo AL**: competitividade, reabilitação, rendimento familiar, impacte económico e vivência (bairro).

“O alojamento local é crucial para a atividade económica da freguesia e da cidade. Os hóspedes não só providenciam um rendimento para os proprietários do alojamento local que investiram na recuperação dos seus imóveis como também estimulam a economia local rica em pequenas lojas de comércio e restauração.” (id28; Estudos de Monitorização/Áreas de contenção/Delimitação). *vide anexo*

Se à partida a **suspensão** do AL parece ser nefasta para os Participantes, foi considerada benéfica sendo a subcategoria com o maior número de ocorrências (12).

“É importante que Lisboa tenha um Regulamento do Alojamento Local para reduzir o impacto desta atividade comercial, mas ficou provado que o regulamento tem de ir mais além para garantir o direito à habitação. Assim, venho congratular a CML por ter suspenso os registos para a alteração do Regulamento do Alojamento Local.” (id45; Estudos de Monitorização/Áreas de contenção/Delimitação). *vide anexo*

Nos **Efeitos Nefastos**, em menor número, os Participantes referem a **descaracterização dos bairros**, o **desemprego** que o AL provoca na atividade hoteleira, a **perda de habitação** agravada ainda pelo desvio de edifícios para a Hotelaria e a alguns comentários negativos genéricos.

“A contenção do alojamento local não significa necessariamente um aumento de imóveis disponíveis para habitação. Continuam a ser adquiridos edifícios inteiros, nessas mesmas freguesias e que são transformados em hotéis, o que mantém o problema. Ou melhor agrava-o.” (id9; Efeitos/Nefastos/Habitação). *vide anexo*

Registos	Categoria	Subcategoria	Subcategoria nível 2	Ocorrências	
37	Alterações à Legislação	RMAL	Artigos	7	
			Licenças	4	
			Modalidade	2	
			Outros	8	
		Política de habitação	2	2	
		Acordão (STJ)	13	Uso	11
				Complexidade legal	1
				Outros	1
Outros	1	1			
21	Mercado Imobiliário	Arrendamento	Adversidades	3	
			Oferta	1	
			Valores	2	
		Especulação imobiliária	15	15	
4	Participação	Auscultar	AHRESP	1	
			Airbnb	1	
			Alep	1	
			ExpediaGroup/ ALEP	1	
5	Outros	Gabinete de Fiscalização	1		
		Informação	1		
		Parqueamento	1		
		AL em Serviços	2		

Figura 13 - Correlação entre o n.º de registos sobre a Categoria e o n.º de ocorrências por subcategoria.

A terceira categoria com o número mais elevado de ocorrências, **Alterações à Legislação** aponta para a **alteração ou revogação de Artigos**, de **critérios de atribuição de Licenças** e da **revisão da Modalidade**.

“(..) entreguei a gestão do mesmo a uma empresa de short rental que tratou do licenciamento e exploração mas acabou por ter dificuldades financeiras...ficou o privado de continuar a exploração por o licenciamento não ter sido solicitado em meu nome e por ser uma zona de contenção a transferência do registo não é possível. Apesar de ter recuperado todo o prédio, fiquei privado de continuar a exploração.” (id10; Alterações à legislação/RMAL/Licenças). *vide anexo*

O **Mercado Imobiliário** é o quarto assunto mais focado (21) e aborda as **adversidades** de quem arrenda a sua casa, a **fraca oferta** de arrendamento e os **valores associados, o grande foco está na especulação Imobiliária (15)**.

“Uma das causas da crise na habitação é o Alojamento Local. A retirada das casas da função de habitação para a função de negócio faz reduzir as casas disponíveis, faz aumentar os preços e favorece a especulação imobiliária” (i38; Mercado Imobiliário/Especulação imobiliária).

A categoria **Outros** contempla as temáticas pontuais ou fora do contexto, como é a sugestão do Alojamento Local ocupar espaços de Serviços ou áreas da EMEL para os residentes terem acesso livre ao estacionamento, entre as 10h e as 17h. É também referido que há falta de informação sobre o AL nos “postos de atendimento da CML”. *vide anexo*

A **Participação** identifica o interesse de algumas Entidades trabalharem com a CML na revisão do Regulamento.

“Para manter este rumo, consideramos essencial que o Município considere as contribuições de agentes consolidados e relevantes no ecossistema do turismo digital, como as plataformas digitais, para a elaboração de orientações e regulamentos para a modernização do modelo turístico que beneficiem todos os agentes sociais e económicos dentro da cidade.” (i49; Participação/Auscultar). *vide anexo*

Num outro tipo de observação dos dados, analisou-se a ligação dos temas abordados com os seus autores para avaliar se havia alguma relação. Esta análise incidiu apenas sobre aqueles que têm um interesse comercial (70 participações; 38%).

Para isso retiraram-se os munícipes e as pessoas, ou Entidades, que não se identificaram, desconhecendo-se a qualidade em que se pronunciaram (112; 62%).

Categorias abordadas por tipo de participante

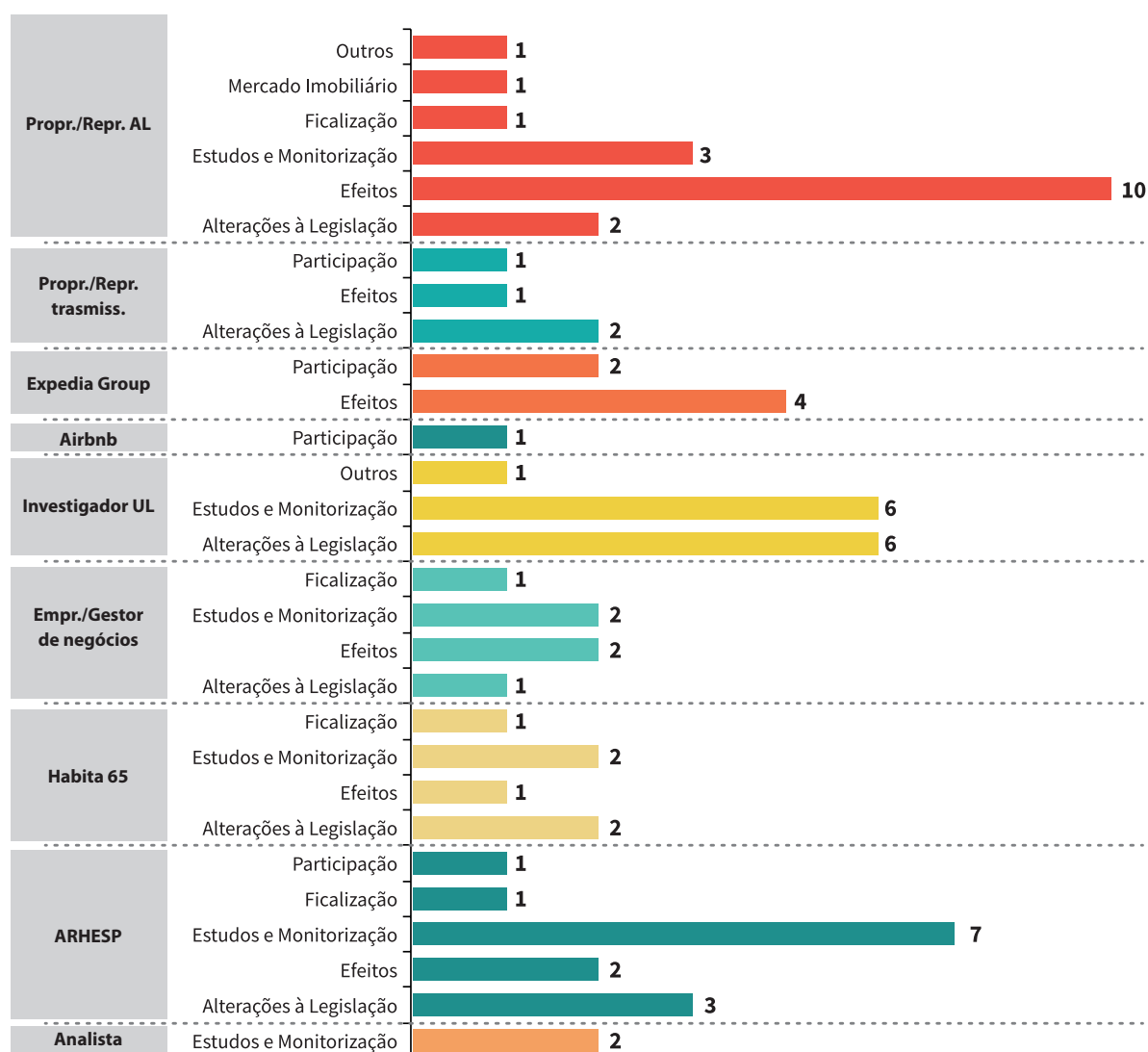


Figura 14 - Categorias abordadas por tipo de participante

Os proprietários e representantes do Alojamento Local assim como o Expedia Group, são os que mais se pronunciam sobre os efeitos desta atividade turística. A ARHESP sublinha a necessidade dos Estudos e Monitorização. O Investigador Universitário refere, além dos Estudos e Monitorização as Alterações à Legislação.

Conclusão

De seguida apresentamos uma análise SWOT relativamente aos contributos dados pelos participantes à revisão do RMAL



The page features three large, overlapping teal geometric shapes. One is a light teal shape on the left, another is a darker teal shape overlapping it from the top right, and a third is a dark teal shape at the bottom right. The word "Anexos" is centered in the white space between these shapes.

Anexos

#ID	Categoria	Subcategoria N 1	Subcategoria N 2	Palavras chave	Unidade registo - citação	Tipo de participante
1	Outros	Parqueamento			articulado sobre estacionamentoacesso a lugares de residente entre as 10 e as 17.	sem identificação
2	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Insalubridade	Lixo	lixo dentro das casas	sem identificação
2	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Ruído		música a qualquer hora	sem identificação
2	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Danos	Al em águas furtadas; estragos partes comuns; ruído	Prédios antigos com AL em últimos andares ou Águas Furtadas ?!!! Ruído nestes de toda a espécie... Paredes e corrimão estragados, madeira das escadas estragada e sempre suja, música a qualquer hora, lixo dentro das casas, tudo. Sr Presidente, ELES não obedecem, quem gere e muito menos quem vem.	sem identificação
2	Estudos e Monitorização	Dados	Nº reais	levantamento	levantamento sério sobre os andares nos Prédios antigos para AL	sem identificação
3	Efeitos	Nefastos	Descaracterização	(Bairro)	houve um incremento desta atividade, em particular nos anos de 2017, 2018 e 2019, situação que veio contribuir significativamente para a descaracterização de um dos poucos bairros do centro de lisboa com vida própria e equilibrada entre residentes e atividades turísticas	Munícipe
3	Estudos e Monitorização	Estudos de impacto	Sectoriais	pressão turística nas áreas contíguas às em contenção	Sendo a Graça contígua a Alfama, a pressão tem sido enorme , sobretudo após o condicionamento imposto a Alfama, pelo que deveria ser considerada na área a incluir na zona proibida.	Munícipe
3	Estudos e Monitorização	Estudos de impacto	Globais	Áreas à beira da contenção	RMAL deve incluir a zona da Graça nas áreas proibidas a novas autorizações	Munícipe
4	Alterações à Legislação	RMAL	Modalidade	Excluir Hostal do AL	O problema mesmo prende-se nos estabelecimentos de hospedagem com a vertente de hostel ou não.	sem identificação
5	Efeitos	Benéficos	Rendimento familiar		O Alojamento Local permitiu... a sobrevivência de muitas famílias sem emprego	sem identificação
5	Efeitos	Benéficos	Reabilitação do Edificado		O Alojamento Local permitiu a requalificação de prédios devolutos	sem identificação
5	Estudos e Monitorização	Estudos de impacto	Sectoriais	Hotelaria n/tem limitações	não existem limitações para hotéis então também não deveriam existir limitações no AL.	sem identificação
7	Efeitos	Benéficos	Rendimento familiar		O AL é uma actividade de imensa importância directa e indirecta para milhares de famílias e para o estado (arrecadação de impostos, consumo de turistas, etc	sem identificação
7	Estudos e Monitorização	Dados	Nº reais	activos e cessados	Existe uma análise que me parece não ser feita: quantos dos registos de AL estão activos e quantos já cessaram , nunca abriram, etc.	sem identificação

7	Estudos e Monitorização	Dados	Nº reais	Fantasma	os anúncios de suspensão de licenças que leva a uma corrida desenfreado de novos registos. Destes apenas uma infima parte chega a abrir. Muitos proprietários registam-me apenas para terem uma licença no caso de um dia decidirem ter actividade de AL.	sem identificação
8	Efeitos	Benéficos	Economia		Parece-me que é bastante injusto para nós e para toda a economia que gira à volta deste turismo, Lavandarias, limpezas, restaurantes	Empresas/Gestor de negócios
8	Efeitos	Benéficos	Rendimento familiar		investi o dinheiro que tinha recebido de indemnização num apartamento velho...Tive de fazer obras totais	Empresas/Gestor de negócios
9	Efeitos	Nefastos	Habitação	Diminuição de habitações	a contenção do alojamento local não significa necessariamente um aumento de imóveis disponíveis para habitação. Continuam a ser adquiridos edifícios inteiros, nessas mesmas freguesias e que são transformado sem hotéis, o que mantém o problema. Ou melhor agrava-o.	sem identificação
9	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Rácio	critérios de contenção	As freguesias com melhores qualidades para a fixação de residentes em habitação própria ou alugada , são as que apresentam menor taxa de ocupação...essas que deveriam entrar em contenção e não as que se situam nos bairros históricos onde a procura de casas para habitação própria sempre foi e continuará a ser mais reduzida	sem identificação
10	Alterações à Legislação	RMAL	Licenças	Transmissibilidade	entreguei a gestão do mesmo a uma empresa de short rental que tratou do licenciamento e exploração mas acabou por ter dificuldades financeiras... fiquei o privado de continuar a exploração por o licenciamento não ter sido solicitado em meu nome e por ser uma zona de contenção a transferência do registo não é possível. Apesar de ter recuperado todo o prédio, fiquei o privado de continuar a exploração	Proprietário em transmissibilidade
11	Alterações à Legislação	RMAL	Outros	desacordo com as alterações	Estou em desacordo com as alterações ao regulamento de alojamento local.	sem identificação
12	Fiscalização	Ilegalidade	-	transparência e legalidade	mercado aberto, transparente e legal do que de uma forma camuflada (arrendamento),	Empresas/Gestor de negócios
13	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Delimitação	quarteirão	limitação de alojamentos locais por quarteirão em vez de ser por freguesias ou na totalidade da cidade	Município
14	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Gestão	Maus parceiros de gestão	As empresas que representam os proprietários não se disponibilizam para, por exemplo partilhar a gestão do condomínio.	Município

14	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Insegurança	Famílias residentes	duas crianças no nosso agregado familiar, cruzam-se, estando sozinhas, com pessoas no prédio que não sabemos quem são e que não compreendemos, o que gera uma sensação de insegurança	Munícipe
14	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Ruído		nosso caso, o ruído causado pelos veraneantes ou conferencista não é compatível com a simples vida do agregado familiar.	Munícipe
15	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Ruído		apenas a prédios que não tenham residentes locais (por uma questão de ruído e ambiente),	sem identificação
15	Coexistência AL vs Habitação	Protecção	-		potencial de retirada desses apartamentos para alojamento de maior duração.	sem identificação
15	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Rácio	critérios de contenção	Proponho um Alojamento Local em Lisboa mais restrito , ... (por uma questão de ruído e ambiente), como uma maior contenção por rácio de habitantes locais. Há demasiados AL em Lisboa, ... pelo que aumenta o potencial de especulação, ... bem como potencial de retirada desses apartamentos para alojamento de maior duração.	sem identificação
15	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária	-		potencial de especulação	sem identificação
16	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Gestão	Definição de Regras de conduta Contactos para resolução de problemas	informação disponível a quem habita edifícios nos quais alguns dos apartamentos estão dedicados a AL sobre essa actividade e acima de tudo existirem meios eficazes e rápidos de resolver os distúrbios mais frequentes, nomeadamente, ruído para além dos horários permitidos por lei.	sem identificação
16	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Delimitação	quarteirão?	delimitação deverá ser por zonas mais específicas e não tao amplas quanta freguesia	sem identificação
16	Fiscalização	Lei do Ruído	-		informação disponível a quem habita edifícios nos quais alguns dos apartamentos estão dedicados a AL sobre essa actividade e acima de tudo existirem meios eficazes e rápidos de resolver os distúrbios mais frequentes, nomeadamente, ruído para além dos horários permitidos por lei.	sem identificação
17	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Delimitação	quarteirão	Limitação por quarteirão , não por freguesia.	sem identificação
17	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária	-		chutada para fora da minha cidade, pq não tenho dinheiro para pagar as rendas de Lisboa.	sem identificação
18	Alterações à Legislação	RMAL	Modalidade	Excluir Hostal do AL	sugerir que os Hosteis passem a ter um regime e actividade económica que não se chame Alojamento Local, pois a maioria dos Hosteis são quem potencia as hostilidades entre condomínios e AL's	Proprietário/ Representante AL

18	Alterações à Legislação	Acórdão (STJ)	Complexidade legal	já existem instrumentos legais	Supremo Tribunal de Justiça, que desconsidera na totalidade os instrumentos legais que já existiam desde 2018 para gerir os conflitos entre condomínios e Alojamentos Locais	Proprietário/ Representante AL
18	Efeitos	Benéficos	Reabilitação do Edificado		O nosso País e a nossa cidade beneficiaram muitos nos últimos 10 anos do investimento imobiliário e reabilitação do mesmo para Alojamento Local.	Proprietário/ Representante AL
18	Efeitos	Benéficos	Economia		O nosso País e a nossa cidade beneficiaram muitos nos últimos 10 anos do investimento imobiliário e reabilitação do mesmo para Alojamento Local.	Proprietário/ Representante AL
18	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Delimitação	AL sem restrições	deve continuar a aceitar novos AL's em toda a cidade , extinguindo os Bairros de Contenção que apenas fomentam mais guerrilhas populares.	Proprietário/ Representante AL
18	Outros	AL em Serviços	-		Considero também que o AL deve passar a poder existir em títulos de propriedade de Serviços como de Habitação.	Proprietário/ Representante AL
19	Outros	Informação	-		Falta de informações claras nos postos de atendimento na loja do cidadão do Saldanha, ou melhor ausência total de informações	sem identificação
20	Estudos e Monitorização	Estudos de impacto	Sectoriais	Pressão Turística	importante considerar sempre a pressão turística da zona em análise , contabilizando os empreendimentos hoteleiros atuais e os projetos já aprovados.....Só assim podemos ter uma realidade da pressão turística e permitir a continuação de certas explorações turísticas para alojamento local ou a sua suspensão.	Analista de Dados
20	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Delimitação	supra freguesia	novo regulamento deveria ir a um detalhe superior ao das freguesias , de forma a captar dinâmicas distintas que existem em zonas diferentes de uma freguesia.	Analista de Dados
21	Alterações à Legislação	RMAL	Outros	Limitar nº de AL por empresa/Indivíduo	Controlo e, possivelmente, limitação da quantidade de imóveis para alojamento local que possam ser administrados por cada empresa terceira.	sem identificação
21	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Ruído		Muitos contratos de AL não têm cláusulas limitando o barulho que os turistas podem fazer, e esses intermediários administradores fazem muito pouco para conter seus clientes e exigir deles respeito pelo silêncio dos outros.	sem identificação
22	Alterações à Legislação	Outros	-	Grandes investidores são beneficiados (Grupos Hoteleiros)	A instabilidade legal e fiscal que têm caracterizado o enquadramento do AL, no nosso país e em Lisboa, afastam o investimento e têm sido no sentido de prejudicar os pequenos investidores, que constituem uma grande percentagem dos titulares de AL, em favor dos grandes investidores, nomeadamente os grandes grupos hoteleiros.	sem identificação

22	Efeitos	Benéficos	Reabilitação do Edificado	Renovação das zonas históricas	O alojamento local proporcionou a reabilitação dos edifícios, a renovação das zonas históricas da cidade	sem identificação
22	Estudos e Monitorização	Dados	Nº reais	activos e cessados	aferição realista do número de alojamentos locais existentes e ativos... RNAL não refletem os encerramentos que ocorreram em virtude da crise provocada pela pandemia.	sem identificação
22	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Rácio	critérios de contenção	freguesias com melhores qualidades para a fixação de residentes em habitação própria ou alugada, são as que apresentam menor taxa de ocupação e pela lógica de salvaguardar a habitação	sem identificação
22	Estudos e Monitorização	Estudos de impacto	Sectoriais	Hotelaria n/tem limitações	A contenção do alojamento local não significa necessariamente um aumento de imóveis disponíveis para habitação. Continuam a ser adquiridos edifícios inteiros nessas mesmas freguesias que são transformados em hotéis, agravando o problema da habitação	sem identificação
23	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Insegurança	Famílias residentes	Considero que se deveria terminar de uma vez por todas com o alojamento local...Problemas de segurança em condomínios.	sem identificação
23	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Insalubridade	Lixo, higiene	Problemas sanitários / higiene / lixo público,	sem identificação
23	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Ruído		Considero que se deveria terminar de uma vez por todas com o alojamento local... Problemas constantes de ruído, em particular em horário nocturno (noite e madrugada).	sem identificação
23	Efeitos	Nefastos	Desemprego		Considero que se deveria terminar de uma vez por todas com o alojamento local... Crise e desemprego na indústria hoteleira.	sem identificação
23	Efeitos	Nefastos	Descaracterização		Considero que se deveria terminar de uma vez por todas com o alojamento local... Descaracteriza a cidade, o espaço urbano, e a cultura local.	sem identificação
23	Fiscalização	Sanções	-		No pior dos cenários, fiscalização rigorosa sobre todos estes factores é mandatória , o que implica grande organização e grande gestão de recursos financeiros e humanos, além de legislação adequada que, entre outras coisas, contemple pesadas sanções para os infractores (proprietários e locatários) .	sem identificação
23	Fiscalização	Ilegalidade	-		Considero que se deveria terminar de uma vez por todas com o alojamento local... Fuga ao fisco por parte dos proprietários, visto que, entre outros factores, muitos arrendamentos são feitos "p or baixo da mesa", obtendo-se os "clientes" por meio de conhecidos, das redes sociais, de plataformas nem sempre credíveis, etc.	sem identificação

23	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária			Considero que se deveria terminar de uma vez por todas com o alojamento local... Inflação dos valores de arrendamento urbano.	sem identificação
24	Estudos e Monitorização	Estudos de impacto	Globais	(Apoio à Decisão)	haja um estudo que conclua pela existência de uma gentrificação com impactos negativos, sejam económicos, sociais, ambientais ou de outra natureza	sem identificação
24	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Rácio	só para > 20%	a minha proposta é que haja zonas de contenção quando o rácio numa freguesia ou bairro seja superior a 20%	sem identificação
25	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Gestão	Definição de Regras de conduta Check-in para controlo dos hóspedes Aviso de períodos de aluguer	Existência de AL, desde que exercido com respeito pelas normas e responsabilidade. No prédio: um mail a todos os condóminos interessados com o nome/data entrada e saída dos inquilinos. No caso dos apartamentos inseridos em prédios com outros condóminos, o check-in físico, por ajudar a mitigar a má utilização	sem identificação
25	Efeitos	Benéficos	Economia		A existência do AL é absolutamente essencial para a economia, para a integração social, para a valorização do país no seu todo.	sem identificação
25	Efeitos	Benéficos	Reabilitação do Edificado		O património recuperado (já foram milhares de m2) fica cá, independentemente do proprietário atual ser português ou estrangeiro.	sem identificação
26	Efeitos	Benéficos	Rendimento familiar		Graças ao AL consegui refazer a minha vida pessoal e profissional...Alguém tem noção da pobreza gerada pelo desaparecimento do AL?	Proprietário/ Representante AL
26	Estudos e Monitorização	Estudos de impacto	Sectoriais	Efeitos Sociedade e Economia	Antes de tomarem certas medidas deveriam fazer estudos objectivos e imparciais sobre o impacto que as mesmas terão na sociedade e na economia	Proprietário/ Representante AL
26	Fiscalização	Ilegalidade	-	Detectar AL ilegais	os alojamentos ilegais continuam a proliferar sem que nada aconteça. Estas medidas só contribuem para mais ilegalidade.	Proprietário/ Representante AL
26	Mercado Imobiliário	Arrendamento	Adversidades	riscos associados	Pessoalmente posso afirmar que nunca irá estar em questão fazer arrendamento tradicional, mesmo que deixe de fazer AL. Todas as experiências que tive de arrendamento tradicional só deram mais despesa que ganho. Casas destruídas, rendas em atraso durante anos que nunca foram pagas, despesas avultadas de processos judiciais para despejar quem não paga. Melhor deixar as casas vazias. Mouraria sem ter medo de ser assaltado, assediado, perseguido, ser apanhado no meio de uma luta com facas e murros (falo por experiência própria). É neste ambiente que querem promover a habitação acessível?	Proprietário/ Representante AL

27	Estudos e Monitorização	Dados	Nº reais	ocupação só c/ base no nº de habitações	de forma a se poder aplicar correctamente a percentagem de ocupação de alojamento por freguesias deveria ser feito um levantamento real das casas que estão a ser utilizadas para habitação , não sendo contabilizado nem escritórios, consultórios, cabeleireiros e habitações devolutas ou desocupadas.	Empresas/Gestor de negócios
28	Efeitos	Benéficos	Reabilitação do Edificado		O alojamento local é crucial para a actividade económica da freguesia e da cidade. Os hóspedes não só providenciam um rendimento para os proprietários do alojamento local que investiram na recuperação dos seus imóveis como também estimulam a economia local rica em pequenas lojas de comércio e restauração.	Proprietário/ Representante AL
28	Efeitos	Benéficos	Rendimento familiar		O alojamento local é crucial para a actividade económica da freguesia e da cidade. Os hóspedes não só providenciam um rendimento para os proprietários do alojamento local que investiram na recuperação dos seus imóveis como também estimulam a economia local rica em pequenas lojas de comércio e restauração.	Proprietário/ Representante AL
28	Efeitos	Benéficos	Economia		O alojamento local é crucial para a actividade económica da freguesia e da cidade. Os hóspedes não só providenciam um rendimento para os proprietários do alojamento local que investiram na recuperação dos seus imóveis como também estimulam a economia local rica em pequenas lojas de comércio e restauração.	Proprietário/ Representante AL
29	Alterações à Legislação	Acórdão (STJ)	Uso	diferenciação turismo/habitação	solicito que se sigam as orientações dadas pelo STJ no Acórdão de 22 de março de 2022 e que sejam implementadas medidas no sentido de se preservar o uso de habitação das casas e impedir que o alojamento local seja possível em fogos que estejam afetas ao uso habitacional.	sem identificação
29	Efeitos	Benéficos	Suspensão	suspensão foi benéfica	congratular a CML por ter suspenso os registos para a alteração do Regulamento do Alojamento Local e venho pedir que essas alterações diminuam o número de alojamentos locais na cidade de Lisboa para que uma casa possa manter a sua função de habitação	sem identificação
29	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária	-		Os preços das casas estão a subir três vezes mais rápido do que os salários....A retirada das casas da função de habitação para a função de negócio faz reduzir as casas disponíveis, faz aumentar os preços e favorece a especulação imobiliária.	sem identificação

30	Alterações à Legislação	Acórdão (STJ)	Uso	diferenciação turismo/habitação	solicito que se sigam as orientações dadas pelo STJ no Acórdão de 22 de março de 2022 e que sejam implementadas medidas no sentido de se preservar o uso de habitação das casas e impedir que o alojamento local seja possível em fogos que estejam afetas ao uso habitacional.	sem identificação
30	Alterações à Legislação	RMAL	Outros	Limitar nº de AL por empresa/Indivíduo	uma monitorização dos proprietários dos AL e uma limitação ao número de licenças por empresa/individuo, para que não haja um monopólio das camas disponíveis em Lisboa por poucas entidades responsáveis.	sem identificação
30	Efeitos	Benéficos	Suspensão	suspensão foi benéfica	congratular a CML por ter suspenso os registos para a alteração do Regulamento do Alojamento Local e venho pedir que essas alterações diminuam o número de alojamentos locais na cidade de Lisboa para que uma casa possa manter a sua função de habitação	sem identificação
30	Estudos e Monitorização	Dados	Nº reais	apuramento numero de camas p/ turismo; déficit de habitantes e habitação	Lisboa tem os meios para monitorizar em direto o número de camas para turismo por quarteirão . Estes dados darão uma visão real da falta de habitação e habitantes em determinadas zonas da cidade e com os quais se poderá tomar medidas imediatas, como a reversão da licença de AL e a reconversão de hotéis assim como a suspensão de novos licenciamentos de camas de turismo (hotel ou AL)	sem identificação
30	Mercado Imobiliário	Arrendamento	Valores	limites máximos	Outra medida que urge ser implementada é o estabelecimento de valores máximos de arrendamento na cidade por tipologia/m2.	sem identificação
30	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária	-		A retirada das casas da função de habitação para a função de negócio faz reduzir as casas disponíveis, faz aumentar os preços e favorece a especulação imobiliária.	sem identificação
31	Alterações à Legislação	Acórdão (STJ)	Uso	diferenciação turismo/habitação	solicito que se sigam as orientações dadas pelo STJ no Acórdão de 22 de março de 2022 e que sejam implementadas medidas no sentido de se preservar o uso de habitação das casas e impedir que o alojamento local seja possível em fogos que estejam afetas ao uso habitacional.	sem identificação
31	Efeitos	Benéficos	Suspensão	suspensão foi benéfica	congratular a CML por ter suspenso os registos para a alteração do Regulamento do Alojamento Local e venho pedir que essas alterações diminuam o número de alojamentos locais na cidade de Lisboa para que uma casa possa manter a sua função de habitação	sem identificação

31	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária	-		Os preços das casas estão a subir três vezes mais rápido do que os salários....A retirada das casas da função de habitação para a função de negócio faz reduzir as casas disponíveis, faz aumentar os preços e favorece a especulação imobiliária.	sem identificação
32	Alterações à Legislação	Acórdão (STJ)	Uso	diferenciação turismo/habitação	solicito que se sigam as orientações dadas pelo STJ no Acórdão de 22 de março de 2022 e que sejam implementadas medidas no sentido de se preservar o uso de habitação das casas e impedir que o alojamento local seja possível em fogos que estejam afetas ao uso habitacional.	sem identificação
32	Efeitos	Benéficos	Suspensão	suspensão foi benéfica	congratular a CML por ter suspenso os registos para a alteração do Regulamento do Alojamento Local e venho pedir que essas alterações diminuam o número de alojamentos locais na cidade de Lisboa para que uma casa possa manter a sua função de habitação	sem identificação
32	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária	-		Os preços das casas estão a subir três vezes mais rápido do que os salários....A retirada das casas da função de habitação para a função de negócio faz reduzir as casas disponíveis, faz aumentar os preços e favorece a especulação imobiliária.	sem identificação
33	Alterações à Legislação	Acórdão (STJ)	Uso	diferenciação turismo/habitação	solicito que se sigam as orientações dadas pelo STJ no Acórdão de 22 de março de 2022 e que sejam implementadas medidas no sentido de se preservar o uso de habitação das casas e impedir que o alojamento local seja possível em fogos que estejam afetas ao uso habitacional.	sem identificação
33	Efeitos	Benéficos	Suspensão	suspensão foi benéfica	congratular a CML por ter suspenso os registos para a alteração do Regulamento do Alojamento Local e venho pedir que essas alterações diminuam o número de alojamentos locais na cidade de Lisboa para que uma casa possa manter a sua função de habitação	sem identificação
33	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária	-		Os preços das casas estão a subir três vezes mais rápido do que os salários....A retirada das casas da função de habitação para a função de negócio faz reduzir as casas disponíveis, faz aumentar os preços e favorece a especulação imobiliária.	sem identificação
34	Alterações à Legislação	Acórdão (STJ)	Uso	diferenciação turismo/habitação	solicito que se sigam as orientações dadas pelo STJ no Acórdão de 22 de março de 2022 e que sejam implementadas medidas no sentido de se preservar o uso de habitação das casas e impedir que o alojamento local seja possível em fogos que estejam afetas ao uso habitacional.	sem identificação

34	Efeitos	Benéficos	Suspensão	suspensão foi benéfica	congratular a CML por ter suspenso os registos para a alteração do Regulamento do Alojamento Local e venho pedir que essas alterações diminuam o número de alojamentos locais na cidade de Lisboa para que uma casa possa manter a sua função de habitação	sem identificação
34	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária	-		Os preços das casas estão a subir três vezes mais rápido do que os salários....A retirada das casas da função de habitação para a função de negócio faz reduzir as casas disponíveis, faz aumentar os preços e favorece a especulação imobiliária.	sem identificação
35	Alterações à Legislação	Política de habitação	-	"Redução do AL Combate à especulação imobiliária Política de habitação"	câmara Municipal de Lisboa siga as orientações do Supremo Tribunal de Justiça e da própria Constituição que consagra a habitação como um direito, e peço que as políticas futuras de habitação vão sempre no sentido de reduzir drasticamente o número de alojamentos locais e de combater a especulação imobiliária, em prol de uma política pública que priorize o direito à habitação.	sem identificação
35	Coexistência AL vs Habitação	Protecção	-		Esta reversão deve passar não só por devolver habitações ao mercado tradicional como também, por criar programas de habitação a preço controlado e criação de programas que favoreçam o retorno das populações, que foram empurradas para fora da cidade devido ao alojamento local e especulação imobiliária.	sem identificação
35	Efeitos	Nefastos	Descaracterização	Despovoamento	bairros históricos que se encontram agora descaracterizados e com populações fixas muito baixas o que tem impacto negativo na economia local, cultura e identidade típica dos bairros históricos e populares da cidade.	sem identificação
35	Efeitos	Benéficos	Suspensão	suspensão foi benéfica	saúdo a CML pela suspensão de novos registos para a alteração do Regulamento do Alojamento local no entanto, é preciso reconhecer que é insuficiente especialmente em freguesias como Santa Maria Maior, Misericórdia, Santo António ou São Vicente que já têm taxas de alojamento local elevadíssimas, nestas zonas mais do que estancar o Alojamento local é necessário reverter a situação actual. Esta reversão deve passar não só por devolver habitações ao mercado tradicional como também, por criar programas de habitação a preço controlado e criação de programas que favoreçam o retorno das populações, que foram empurradas para fora da cidade devido ao alojamento local e especulação imobiliária.	sem identificação

35	Estudos e Monitorização	Especulação imobiliária	Globais	controlar o AL	É fulcral inverter este cenário e portanto é preciso que a CML E AML fiscalize e regule o Alojamento Local de modo a reduzir o impacto desta atividade	sem identificação
35	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária	-		preços das casas estão a crescer cerca de três vezes mais rápido do que os salários e a juntar a este cenário a inflação galopante as famílias têm cada vez mais dificuldade em pagar as rendas e restantes despesas associadas. A retirada de casas do mercado de arrendamento tradicional para a função de negócio fez naturalmente reduzir a oferta de casas disponíveis, e faz aumentar os preços das rendas favorecendo a especulação imobiliária.	sem identificação
36	Alterações à Legislação	Acórdão (STJ)	Uso	diferenciação turismo/habitação	solicito que se sigam as orientações dadas pelo STJ no Acórdão de 22 de março de 2022 e que sejam implementadas medidas no sentido de se preservar o uso de habitação das casas e impedir que o alojamento local seja possível em fogos que estejam afetas ao uso habitacional.	sem identificação
36	Efeitos	Benéficos	Suspensão	suspensão foi benéfica	congratular a CML por ter suspenso os registos para a alteração do Regulamento do Alojamento Local e venho pedir que essas alterações diminuam o número de alojamentos locais na cidade de Lisboa para que uma casa possa manter a sua função de habitação	sem identificação
36	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária	-		Os preços das casas estão a subir três vezes mais rápido do que os salários....A retirada das casas da função de habitação para a função de negócio faz reduzir as casas disponíveis, faz aumentar os preços e favorece a especulação imobiliária.	sem identificação
37	Efeitos	Benéficos	Reabilitação do Edificado		A "realidade social dos bairros e lugares" que a lei pretende preservar era, previamente ao alojamento local, caracterizada por um enorme número de habitações degradadas, casas devolutas, edifícios a cair e comércio local no limite da sobrevivência.	sem identificação
37	Estudos e Monitorização	Dados	Nº reais	Fantasma	a existência de um enorme número de alojamentos "fantasma" , que contam para os rácios, mas que não são, e provavelmente nunca serão, explorados.	sem identificação
37	Mercado Imobiliário	Arrendamento	Oferta	insuficiente	Um dos principais fatores de dificuldade no acesso à habitação é a falta de mercado de arrendamento. Quanto mais se regula e proíbe, mais receio têm os proprietários de disponibilizar as suas casas para arrendamento. O excesso de proibicionismo na cidade é precisamente um dos fatores da falta de habitação disponível. A melhor forma de promover a oferta de casas para habitação é precisamente liberalizando os contratos, facilitando a sua rescisão e assegurando os direitos dos proprietários perante inquilinos incumpridores.	sem identificação

38	Alterações à Legislação	Acórdão (STJ)	Uso	diferenciação turismo/habitação	solicito que se sigam as orientações dadas pelo STJ no Acórdão de 22 de março de 2022 e que sejam implementadas medidas no sentido de se preservar o uso de habitação das casas e impedir que o alojamento local seja possível em fogos que estejam afetas ao uso habitacional.	sem identificação
38	Efeitos	Benéficos	Suspensão	suspensão foi benéfica	venho congratular a CML por ter suspenso os registos para a alteração do Regulamento do Alojamento Local e venho pedir que essas alterações diminuam o número de alojamentos locais na cidade de Lisboa	sem identificação
38	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária	-		Uma das causas da crise na habitação é o Alojamento Local. A retirada das casas da função de habitação para a função de negócio faz reduzir as casas disponíveis, faz aumentar os preços e favorece a especulação imobiliária	sem identificação
39	Alterações à Legislação	Acórdão (STJ)	Uso	diferenciação turismo/habitação	solicito que se sigam as orientações dadas pelo STJ no Acórdão de 22 de março de 2022 e que sejam implementadas medidas no sentido de se preservar o uso de habitação das casas e impedir que o alojamento local seja possível em fogos que estejam afetas ao uso habitacional.	sem identificação
39	Efeitos	Benéficos	Suspensão	suspensão foi benéfica	venho congratular a CML por ter suspenso os registos para a alteração do Regulamento do Alojamento Local e venho pedir que essas alterações diminuam o número de alojamentos locais na cidade de Lisboa para que uma casa possa manter a sua função de habitação	sem identificação
39	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária	-		Lisboa vive uma enorme crise no acesso à habitação. Os preços das casas estão a subir três vezes mais rápido do que os salários. Uma das causas da crise na habitação é o Alojamento Local. A retirada das casas da função de habitação para a função de negócio faz reduzir as casas disponíveis, faz aumentar os preços e favorece a especulação imobiliária.	sem identificação
40	Alterações à Legislação	Política de habitação	-	N/aceitação de AL para cessação de contratos habitação	c) Indeferir todos os novos pedidos de licença para alojamento local em alojamentos familiares em que houve não renovação de contrato de arrendamento ou cessação de contrato de arrendamento por parte do proprietário;	Associação Habita 65
40	Alterações à Legislação	RMAL	Outros		d) Tratar todo o alojamento local que não é feito no domicílio fiscal do proprietário como alojamento turístico, deixando, assim, de o confundir com habitação;	Associação Habita 65

40	Efeitos	Nefastos	Outros	AL não é a salvação	f) Deixar de financiar a atividade turística, bem como de a propagar como salvadora da economia da cidade.	Associação Habita 65
40	Estudos e Monitorização	Estudos de impacto	Globais	controlar o AL	b) Implementar medidas para a diminuição do número de unidades de alojamento local nas áreas em que o rácio é igual ou superior a 5% ;	Associação Habita 65
40	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Rácio	ver todas as linhas 40	a) Manter a suspensão da atribuição de novos registos na cidade em todas as áreas em que o rácio Alojamento Local/Habitação seja igual ou superior a 2,5%;	Associação Habita 65
40	Fiscalização	Ilegalidade		Registos falsos online	e) Fiscalizar a existência de registos falsos nas plataformas online (Airbnb, Booking, etc.);	Associação Habita 65
41	Efeitos	Nefastos	Outros		o proprietário ou irá deixar a propriedade vazia ou então tentar um arrendamento de média duração focado em Remote Workers e Digital Nomads. Ou seja, a impossibilidade de se fazer Alojamento Local não é a solução para a escassez de propriedades em Lisboa.	sem identificação
41	Estudos e Monitorização	Dados	Nº reais	Nº AL efectivos	É necessário efetuar-se um estudo para se apurar o número real de licenças e comparar com o número de apartamentos atualmente no Alojamento Local. Só a partir daí se consegue determinar o rácio correto entre apartamentos residenciais vs. AL numa determinada zona. Enquanto não se fizer isso não iremos conseguir fazer uma avaliação eficiente de toda esta situação.	sem identificação
41	Estudos e Monitorização	Estudos de impacto	Sectoriais	Hotelaria n/tem limitações	Por fim, é importante referir que existe um hotel em cada esquina de Lisboa... então, se existem restrições para os apartamentos em AL, também deveria haver para os grupos hoteleiros... Restrições injustas e sem terem em conta a visão global económica em que vivemos só irá fazer com que as pessoas façam as coisas de maneira ilegal	sem identificação
41	Mercado Imobiliário	Arrendamento	Adversidades	riscos associados	O proprietário de um apartamento que não possa continuar em Alojamento Local não irá encontrar no arrendamento tradicional a solução devido aos problemas e risco que este arrendamento traz (como sabemos!)	sem identificação
41	Mercado Imobiliário	Arrendamento	Valores	"Arranjo do Património CML Renda Acessível"	É bastante fácil resolver o problema com a escassez de casas para locais viverem em Lisboa: a CML é proprietária de inúmeros imóveis e tem a obrigação de os renovar e colocar no mercado de arrendamento a preços acessíveis. Só assim Lisboa irá conseguir resolver o problema de falta de casas para os locais	sem identificação

42	Alterações à Legislação	Acórdão (STJ)	Uso	diferenciação turismo/habitação	sigam as orientações dadas pelo STJ no Acórdão de 22 de março de 2022 e que sejam implementadas medidas no sentido de se preservar o uso de habitação das casas e impedir que o alojamento local seja possível em fogos que estejam afetos ao uso habitacional.	sem identificação
42	Efeitos	Benéficos	Suspensão	suspensão foi benéfica	venho congratular a CML por ter suspenso os registos durante a alteração do Regulamento do Alojamento Local;2. venho pedir que as alterações ao Regulamento do Alojamento Local sejam feitas em conformidade com o estipulado no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de modo a que uma casa possa manter a sua função de habitação;3. e venho pedir que as alterações a serem pensadas e desenvolvidas sejam no sentido de reduzir drasticamente o número de alojamentos locais no município, em prol de uma política pública.	sem identificação
42	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária	-		Os preços das casas estão a subir três vezes mais rápido do que os salários. Uma das causas da crise na habitação é o Alojamento Local. A retirada das casas da função de habitação para a função de negócio faz reduzir as casas disponíveis, faz aumentar os preços e favorece a especulação imobiliária.	sem identificação
43	Alterações à Legislação	RMAL	Outros	AL fora de prédios de habitação	Não concordo que haja Alojamento Local em prédios de Habitação e lutarei para que isto não aconteça.	Munícipe
43	Alterações à Legislação	RMAL	Licenças	Revogação de licenças	Espero que as licenças de Alojamento Local em prédios de Habitação sejam revogadas.	Munícipe
43	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Ruído		proprietários transformaram a sua habitação em Alojamento Local. O prédio passou a ter vários problemas: ruído fora de horas, lixo, elevadores avariados etc.	Munícipe
43	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Insalubridade		proprietários transformaram a sua habitação em Alojamento Local. O prédio passou a ter vários problemas: ruído fora de horas, lixo, elevadores avariados etc.	Munícipe
44	Alterações à Legislação	RMAL	Licenças	Revogação de licenças	Espero que as licenças de Alojamento Local em prédios de Habitação sejam revogadas.	Munícipe
44	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Ruído		proprietários transformaram a sua habitação em Alojamento Local. O prédio passou a ter vários problemas: ruído fora de horas, lixo, elevadores avariados etc.	Munícipe

44	Coexistência AL vs Habitação	Condomínio	Insalubridade		proprietários transformaram a sua habitação em Alojamento Local. O prédio passou a ter vários problemas: ruído fora de horas, lixo, elevadores avariados etc.	Município
45	Alterações à Legislação	Acórdão (STJ)	Uso	diferenciação turismo/habitação	solicito que se sigam as orientações dadas pelo STJ no Acórdão de 22 de março de 2022 e que sejam implementadas medidas no sentido de se preservar o uso de habitação das casas e impedir que o alojamento local seja possível em fogos que estejam afetas ao uso habitacional.	sem identificação
45	Efeitos	Benéficos	Suspensão	suspensão foi benéfica	É importante que Lisboa tenha um Regulamento do Alojamento Local para reduzir o impacto desta atividade comercial, mas ficou provado que o regulamento tem de ir mais além para garantir o direito à habitação. Assim, venho congratular a CML por ter suspenso os registos para a alteração do Regulamento do Alojamento Local	sem identificação
45	Mercado Imobiliário	Arrendamento	Adversidades	medidas protectoras	É preciso criar medidas que apoiem quem pretende arrendar a ter garantias que é uma mais valia ter arrendamento a longo prazo.	sem identificação
45	Mercado Imobiliário	Especulação imobiliária	-		Os preços das casas estão a subir três vezes mais rápido do que os salários. Uma das causas da crise na habitação é o Alojamento Local. A retirada das casas da função de habitação para a função de negócio faz reduzir as casas disponíveis, faz aumentar os preços e favorece a especulação imobiliária.	sem identificação
46	Alterações à Legislação	RMAL	Outros	Alterações legislação consecutivas	A instabilidade da legislação relativa à operacionalidade do Alojamento Local tem criado muitos transtornos aos proprietários/empresários. É praticamente impossível fazer planos a longo prazo no município de Lisboa, no que diz respeito ao imobiliário devido às constantes alterações da legislação. Os impactos são, consequentemente, altamente negativos, não permitindo a renovação da oferta e impedindo a requalificação dos imóveis devolutos,	Empresas/Gestor de negócios
46	Estudos e Monitorização	Estudos de impacto	Globais		fundamentem as vossas decisões em factos, em estudos, pesquisas...em vez de pensarem apenas no seu impacto político.	Empresas/Gestor de negócios
47	Participação	Auscultar	Airbnb		Neste sentido, gostaríamos de requerer uma audiência com a Câmara Municipal , no momento procedimental devido e anterior à aprovação do projeto de Regulamento que será submetido a consulta pública, com o objetivo de transmitir as nossas posições a favor de um quadro regulatório para o Alojamento Local em Lisboa, justo e proporcional.	Operador Turístico Airbnb

48	Alterações à Legislação	RMAL	Outros	Transmissibilidade	Contudo, a infame contenção aplicada, juntamente com a intransmissibilidade da licença de AL faz com que eu tenha ficado nas mãos da empresa gestora nunca mais me sendo possível gerir eu própria o meu AL ou passá-lo a outra empresa mais eficiente. Penso que a proibição do AL em Lisboa não irá trazer de novo os lisboetas ao centro mas sim vender a cidade a cidadãos estrangeiros com um poder aquisitivo muito superior ao nosso.	Proprietários – transmissibilidade do título
48	Efeitos	Benéficos	Vivência		O Alojamento Local modificou Lisboa para melhor. Desde 2005 que resido no centro histórico da cidade, mais precisamente na Rua do Alecrim, freguesia Misericórdia.	Proprietários – transmissibilidade do título
48	Participação	Auscultar	Alep		Aconselho portanto a Câmara Municipal de Lisboa a auscultar associações como a ALEP para ter em primeira mão dados sobre as consequências de eventuais medidas a aplicar.	Proprietários – transmissibilidade do título
49	Efeitos	Benéficos	Competividade	Eventos internacionais	A cada ano que passa, a cidade reforça a sua posição no panorama internacional devido às novas dinâmicas que nela prosperam, tais como a atracção de eventos internacionais, a modernização das suas infra-estruturas, espaços públicos e a expansão da sua oferta de alojamento, cultural e de entretenimento.	Operador Turístico Expedia Grupo
49	Efeitos	Benéficos	Competividade	Al=turismo sustentável, etc	No nosso entendimento, o Alojamento Local enquadra-se perfeitamente nos princípios de inclusão, resiliência e sustentabilidade, que a OMT considera fundamentais para promover viagens respeitosas e responsáveis	Operador Turístico Expedia Grupo
49	Participação	Auscultar	ExpediaGroup/ ALEP		"Subscrevendo o posicionamento público da ALEP - Associação do Alojamento Local em Portugal, sugerimos que este seja enquadrado como um acordo de sustentabilidade que abranja todo o sector do alojamento turístico e garanta o crescimento sustentável e a competitividade do contexto do Alojamento Local de Lisboa." "De forma a manter a oferta de Alojamento Local de Lisboa actualizada, competitiva com outros destinos dentro e fora de Portugal e para salvaguardar e maximizar os benefícios do Alojamento Local na economia e na população da cidade, solicitamos à Câmara Municipal que considere Expedia Group como parte interessada a fim de se envolver num diálogo construtivo - ao longo de todo o processo de elaboração deste novo regulamento - com o objectivo de investir em políticas que contribuam para o progresso de Lisboa e do seu ecossistema urbano, em benefício dos cidadãos que o compõem."	Operador Turístico Expedia Grupo

49	Participação	Auscultar	-		Para manter este rumo, consideramos essencial que o Município considere as contribuições de agentes consolidados e relevantes no ecossistema do turismo digital , como as plataformas digitais, para a elaboração de orientações e regulamentos para a modernização do modelo turístico que beneficiem todos os agentes sociais e económicos dentro da cidade.	Operador Turístico Expedia Grupo
50	Alterações à Legislação	Acórdão (STJ)	Outros	fará descer o nº al e causará mal-estar anfitrião/condóminos	o acórdão de uniformização de jurisprudência proferido pelo supremo tribunal de justiça em 22 de março de 2022, levará a uma diminuição grande do número de al's bem como a uma limitação normal no número de novos al's a serem registados. além deste fator, existirá algum mal estar mesmo entre aqueles que não se enquadram nas condições de "ilegalidade", que também levarão ao encerramento de outros, por desgaste da relação entre condóminos .	sem identificação
50	Estudos e Monitorização	Acórdão (STJ)	Rácio	diferenciar critérios para al em todo o edif...	Sendo muito importante a oferta de al's, quer do ponto vista turístico de curta duração quer de estadias prolongadas para quem necessita de uma casa mobilada com serviços incorporados, por forma a suportar estadias profissionais flexíveis nos diversos âmbitos, ou pessoais temporárias, sou de opinião que edifícios completos afetos a al, não deveriam ter limitação ou restrição , desde que a sua abc acima do solo fosse inferior a por exemplo 2000m² ou 20 fogos , constituindo assim uma oferta de qualidade e flexível.	sem identificação
51	Alterações à Legislação	RMAL	Artigos	excepções aos rácios	• Flexibilização dos critérios de atribuição de licenças de Alojamento local nas áreas de contenção absoluta (20%) e relativa (entre 10 e 20%), "As nossas propostas para esta necessária flexibilização passam pelo seguinte:" "o Em todas as áreas de contenção, flexibilizar os critérios previstos no n.º 2 do artigo 6.º do atual Regulamento, permitindo novos registos de estabelecimentos de alojamento local sempre que estes respeitem a edifício, fração ou parte de edifício sobre os quais tenha vigorado contrato de arrendamento para fins habitacionais resolvido há mais de 2 anos ou período inferior, reduzindo assim exigência de 5 anos prevista na atual redação do Regulamento;"	Associação Arhesp

51	Alterações à Legislação	RMAL	Artigos	Registo mínimo Anual de licenças por concurso	<ul style="list-style-type: none"> Flexibilização dos critérios de atribuição de licenças de Alojamento local nas áreas de contenção absoluta (20%) e relativa (entre 10 e 20%), "As nossas propostas para esta necessária flexibilização passam pelo seguinte:"- o Prever um registo mínimo anual de licenças, mediante concurso com regras a definir, nas áreas afetas a zonas de contenção ao Alojamento Local, providenciando a necessária renovação que qualquer atividade económica exige de forma constante. 	Associação Arhesp
51	Alterações à Legislação	RMAL	Artigos	n.º 2 do artigo 5º	<ul style="list-style-type: none"> Flexibilização dos critérios de atribuição de licenças de Alojamento local nas áreas de contenção absoluta (20%) e relativa (entre 10 e 20%), "As nossas propostas para esta necessária flexibilização passam pelo seguinte:"- o Nas áreas de contenção absoluta, flexibilizar os critérios previstos no n.º 2 do artigo 5.º do atual Regulamento, reduzindo-se as exigências previstas ao nível da especial importância do projeto para a cidade; 	Associação Arhesp
51	Efeitos	Benéficos	Economia	Eventos internacionais	Como ponto prévio é fundamental que se reconheça a importância do Alojamento Local na cidade de Lisboa, sendo uma atividade que tem contribuído, ao longo dos últimos 15 anos, para a reabilitação da malha urbana do município, na atração de investimento nacional e estrangeiro e na criação de riqueza e empregos diretos e indiretos para o município e população local.	Associação Arhesp
51	Efeitos	Benéficos	Reabilitação do Edificado		Como ponto prévio é fundamental que se reconheça a importância do Alojamento Local na cidade de Lisboa, "...para a reabilitação da malha urbana do município, na atração de investimento nacional e estrangeiro..."; "...Estes dados corroboram as conclusões dos Estudos Quality, elaborados pelo ISCTE, que demonstraram que os proprietários de Alojamento Local não investiram primariamente em imóveis efetivamente ocupados como habitação, mas antes criaram a sua própria oferta de Alojamento Local, recuperando na sua maioria imóveis que se encontravam devolutos ou sem uso, em zonas da cidade que já vinham em perda demográfica desde épocas muito anteriores ao fenómeno do Alojamento Local..." Como exemplo temos freguesias como a da Misericórdia e de Santa Maria Maior, que são zonas, cujo decréscimo populacional já se vinha a verificar muito anteriormente ao fenómeno do Alojamento Local e onde a larga maioria dos imóveis afetos à atividade de Alojamento Local resultaram da recuperação de imóveis devolutos ou sem uso habitacional, tendo sido assim um contribuidor líquido positivo para a regeneração urbana da cidade.	Associação Arhesp

51	Estudos e Monitorização	Dados	Nº reais	Censos	"Necessidade de reavaliação dos dados estatísticos que “influenciam” o Regulamento de Alojamento Local, nomeadamente pela incorporação dos dados dos Censos de 2021 ,...”	Associação Arhesp
51	Estudos e Monitorização	Estudos de impacto	Globais	(Apoio à Decisão)	A AHRESP – Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal"Estes dados corroboram as conclusões dos Estudos Quality, elaborados pelo ISCTE..."	Associação Arhesp
51	Estudos e Monitorização	Estudos de impacto	Globais		Como ponto prévio é fundamental que se reconheça a importância do Alojamento Local na cidade de Lisboa, ..."..."para a reabilitação da malha urbana do município, na atração de investimento nacional e estrangeiro...". "...Estes dados corroboram as conclusões dos Estudos Quality, elaborados pelo ISCTE, que demonstraram que os proprietários de Alojamento Local não investiram primariamente em imóveis efetivamente ocupados como habitação, mas antes criaram a sua própria oferta de Alojamento Local, recuperando na sua maioria imóveis que se encontravam devolutos ou sem uso, em zonas da cidade que já vinham em perda demográfica desde épocas muitos anteriores ao fenómeno do Alojamento Local.	Associação Arhesp
51	Estudos e Monitorização	Dados	Nº reais	AL ilegal; fantasma	Por último, terá de ser um dos objetivos do Regulamento de Alojamento Local, uma monotorização efetiva , por um lado da oferta ilegal de Alojamento Local na cidade de Lisboa, e por outro da oferta registada, mas não ativa .	Associação Arhesp
51	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Delimitação	reavaliação (méritos e deméritos)	A AHRESP considera que um dos principais objetivos da reavaliação do Regulamento Municipal de Alojamento Local que agora se irá iniciar, terá de passar pela análise retrospectiva da eficácia das medidas previstas no regulamento municipal de 2019 , nomeadamente uma avaliação dos “méritos” das áreas de contenção impostas às novas licenças de Alojamento Local, criadas em 2018, com o argumento de que a atividade constituía uma pressão insustentável sobre o valor dos imóveis.	Associação Arhesp

51	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Rácio	critérios de contenção	A aplicação de critérios estatísticos transversais e não específicos a cada freguesia, não leva em conta a tradicional vocação menos residencial de certas zonas da cidade, onde um rácio superior de Alojamentos Locais/Habitação permanente, pode ser melhor absorvido do que em outras zonas. Como exemplo temos freguesias como a da Misericórdia e de Santa Maria Maior, que são zonas, cujo decréscimo populacional já se vinha a verificar muito anteriormente ao fenómeno do Alojamento Local e onde a larga maioria dos imóveis afetos à atividade de Alojamento Local resultaram da recuperação de imóveis devolutos ou sem uso habitacional, tendo sido assim um contribuidor líquido positivo para a regeneração urbana da cidade	Associação Arhesp
51	Estudos e Monitorização	Dados	Nº reais	Fantasma	"Como já referido, um dos maiores problemas da atividade de Alojamento Local são os chamados registos "fantasma" , ou seja, Alojamentos Locais que estão registados, mas que não exercem a sua atividade. Este fenómeno contribui para a produção de rácio AL/habitação Permanente totalmente enviesados e contribuem para a tomada de decisões políticas ineficientes. "	Associação Arhesp
51	Fiscalização	Ilegalidade		Detectar AL ilegais	Fiscalização efetiva do Alojamento Local ilegal deve estar consagrada no Regulamento de Alojamento Local e deve prever a criação de equipas de fiscalização dedicadas, para controle remanescente de oferta ilegal de Alojamento Local que possa existir na cidade de Lisboa. O flagelo da oferta ilegal de Alojamento Local, ainda que tenha vindo a reduzir de forma intensa nos últimos anos..." é um aspeto que prejudica os operadores de alojamento local que operam na legalidade e criam emprego e riqueza para a cidade de Lisboa. Este deve ser um dos objetivos do Município, plasmado no Regulamento. "	Associação Arhesp
51	Participação	Auscultar	AHRESP		"Certos do melhor acolhimento a estas nossas propostas, solicitamos adicionalmente ser parte ativa e escutada nesta revisão do Regulamento de Alojamento Local, ..." A AHRESP – Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal""Estes dados corroboram as conclusões dos Estudos Quality, elaborados pelo ISCTE..."	Associação Arhesp

52	Efeitos	Nefastos	Outros	Diversos	"Estas condições de vida e de trabalho degradadas e degradantes acrescidas à fiscalidade agravada, por estarmos numa zona de contenção. "Muitos dos proprietários que renovaram os seus imóveis e não obtiveram licença para AL, tornaram estas frações em verdadeiras camaratas, onde se encaixam, entre beliches, vários migrantes em condições indignas. O Benfornoso é uma Odemira"Se há algo que se pode, desde já, sugerir é acabar com este tratamento fiscal diferenciado entre agentes que praticam a mesma atividade, é uma questão de igualdade fiscal.	Proprietário/ Representante AL
52	Efeitos	Nefastos	Descaracterização	Lixo	Estamos atulhados de lixo todos os dias, uma lixeira a céu aberto da qual vos envio foto. Não existe um único ponto de triagem na rua, nem um único vidrão! Triagem?	Proprietário/ Representante AL
52	Efeitos	Benéficos	Rendimento familiar		Por último, gostaria de salientar a importância desta atividade para a autonomia financeira de famílias da Mouraria	Proprietário/ Representante AL
52	Efeitos	Benéficos	Competividade	turismo = segurança	O Benfornoso é uma Odemira no centro da cidade. O corredor multicultural deixou de o ser para se transformar num gueto. É perigoso para os que cá vivem...""Os turistas aqui trariam um pouco de mistura social. "	Proprietário/ Representante AL
52	Estudos e Monitorização	Estudos de impacto	Sectoriais	Hotelaria n/tem limitações	Nunca ouvi falar de contenção para os hotéis em Lisboa. E estes, com a adjudicação da Câmara, praticam a política do bota-abaixo de prédios inteiros, nomeadamente na Almirante Reis, ou deixam só a fachada, como na Baixa, para depois construírem de raiz os seus cubículos. Estes prédios jamais voltarão a ser habitações. Ao contrário dos nossos imóveis.	Proprietário/ Representante AL
53	Alterações à Legislação	Acórdão (STJ)	Complexidade legal	incompatibilidade com RMAL	13. Revogar a alínea 2 do art.10º RMAL porque se apresenta como um contrassenso relativamente ao recente acórdão do Supremo Tribunal de Justiça.	Investigador UL
53	Alterações à Legislação	RMAL	Artigos	revogar artº 8º	12. Revogar o art.8º do RMAL porque contribui para a precarização do arrendamento na cidade;	Investigador UL
53	Alterações à Legislação	RMAL	Artigos	Revogação de exceções	10. Revogar as exceções que permitem a abertura de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção absoluta (art.5º);	Investigador UL
53	Alterações à Legislação	RMAL	Outros	Categorizar n.º de AL por empresa	7. Categorizar o AL segundo o número de unidades detidas por cada titular da exploração;	Investigador UL

53	Alterações à Legislação	RMAL	Licenças	Limitar nº de AL por empresa/Indivíduo	8. Estabelecer um limite máximo de unidades de AL por titular da licença e por titular da exploração para evitar a concentração de propriedade e a formação de monopólios;	Investigador UL
53	Alterações à Legislação	RMAL	Artigos	Revogação de exceções	11. Revogar as exceções que permitem a abertura de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção relativa (art.6º) e substituí-las pelas que constam no art.5º;	Investigador UL
53	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Rácio	5% sempre	4. Estabelecer que o rácio Alojamento local/Habituação não deve ultrapassar os 5% na totalidade do concelho de Lisboa;	Investigador UL
53	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Delimitação	reavaliar zths	1. Reavaliar a delimitação espacial das áreas de contenção/zonas turísticas homogéneas por forma a permitir um melhor escrutínio público do desenvolvimento do alojamento local em Lisboa;	Investigador UL
53	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Rácio	prazo de aplicação	5. Estabelecer que qualquer área do concelho de Lisboa que ultrapasse o rácio estabelecido deve passar a ser considerada área de contenção no prazo máximo de 3 meses (ex.: Lapa/Estrela);	Investigador UL
53	Estudos e Monitorização	Áreas de contenção	Rácio	alteração dos rácios	2. Substituir os rácios que definem as áreas de contenção, de 10% e 20%, por 5% e 10%, respetivamente;	Investigador UL
53	Estudos e Monitorização	Dados	Nº reais	Revisão periódica de licenças	3. Estabelecer um mecanismo que permita a revisão periódica das licenças atribuídas no sentido de facilitar o decréscimo do número de unidades de AL nas atuais áreas de contenção;	Investigador UL
53	Estudos e Monitorização	Estudos de impacto	Globais	Hotelaria + AL	6. Promover o equilíbrio social de uso do espaço urbano estabelecendo um rácio adicional que tenha em conta todo o alojamento turístico, incluindo hotéis, hostels e alojamento local;	Investigador UL
53	Outros	Gabinete de Fiscalização			9. Criar o gabinete municipal de fiscalização do AL;	Investigador UL

