

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou:

- «1 - Aclamar a muito prestigiosa participação portuguesa no Campeonato do Mundo de Ginástica Acrobática de Baku 2022;
- 2 - Saudar todas as atletas, equipa técnica e restantes órgãos e serviços de apoio.».

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (<https://www.am-lisboa.pt/303000/1/017635.000651/index.htm>).

- Deliberação n.º 122/AML/2022:

- **Voto n.º 013/12 (CHEGA) - «Comitiva Portuguesa no campeonato Mundial de Ginástica Acrobática Baku 2022»** - Subscrito pelo Grupo Municipal do CHEGA.

**Aprovado por maioria**, com a seguinte votação: **Favor:** PSD / CDS-PP / PCP / IL / CHEGA / PEV / PAN / / MPT / PPM / ALIANÇA / LIVRE / - **Abstencão:** PS / / BE / Deputado Municipal Independente Miguel Graça.

(Ausência da Deputada Municipal Independente Daniela Serralha nesta votação.)

Teor da Deliberação:

A Assembleia deliberou:

- «1 - Congratular e enaltecer a participação portuguesa no Campeonato do Mundo de Ginástica Acrobática de 2022, em Baku, Azerbeijão;
- 2 - Saudar todos atletas, equipa técnica e restantes órgãos e serviços de apoio.».

O Documento encontra-se disponível, para consulta, no *site* da AML (<https://www.am-lisboa.pt/303000/1/017653.000651/index.htm>).

- Deliberação n.º 123/AML/2022:

- **Proposta n.º 790/CM/2021** - Apreciação do **ponto 4 da parte deliberativa - Suspensão imediata da autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local**, por um prazo de 6 (seis) meses, sem prejuízo da sua renovação por igual período, **até à entrada em vigor da alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local**, nas zonas turísticas homogêneas, sob monitorização, com um rácio entre o número de estabelecimentos

de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 2,5 %, bem como na restante cidade, as freguesias, no todo ou em parte, onde se verifique um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 2,5 %, sem prejuízo das zonas de contenção em vigor, nos termos da proposta - Subscrita pelos(as) Vereadores(as) João Paulo Saraiva, Miguel Gaspar, Inês Drummond, Pedro Anastácio, Cátia Rosas e Rui Tavares.

- **Proposta n.º 001/PS/2022 - Apresentada no âmbito da apreciação da Proposta n.º 790/CM/2022 - Proposta de Alteração à Proposta n.º 790/2021** - Subscrita pelo Grupo Municipal do PS.

**Parte deliberativa da Proposta n.º 001/PS/2022:**

**Alterando-se, no ponto 4 da parte deliberativa, onde se lê:**

«4 - Aprovar submeter à Assembleia Municipal a suspensão imediata da autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local, por um prazo de 6 (seis) meses, sem prejuízo da sua renovação por igual período, até à entrada em vigor da alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local, nas zonas turísticas homogêneas, sob monitorização, com um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 2,5%, bem como na restante cidade, as freguesias, no todo ou em parte, onde se verifique um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 2,5 %, sem prejuízo das zonas de contenção em vigor.».

**Deve passar a ler-se:**

«4 - Aprovar submeter à Assembleia Municipal, sem prejuízo dos procedimentos em curso à data da suspensão, cuja tramitação deve prosseguir nos termos regulamentados, a suspensão imediata da autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local, por um prazo de 6 (seis) meses, sem prejuízo da sua renovação por igual período, até à entrada em vigor da alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local, nas freguesias onde se verifique um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 2,5 %, atual ou que se venha a verificar no decurso da suspensão, de acordo com a tabela em anexo e sem prejuízo das zonas de contenção em vigor.».

Aditando-se o seguinte anexo à proposta:

Estabelecimentos de Alojamento Local (Ponderados)	
Freguesia	Peso AL relativo ao Alojamento Familiar Clássico
Ajuda	3%
Alcântara	5%
Alvalade	2%
Areeiro	3%
Arroios	14%
Avenidas Novas	7%
Beato	1%
Belém	4%
Benfica	0%
Campo de Ourique	4%
Campolide	2%
Carnide	0%
Estrela	11%
Lumiar	1%
Marvila	0%
Misericórdia	39%
Olivais	1%
Parque das Nações	4%
Penha de França	4%
Santa Clara	0%
Santa Maria Maior	52%
Santo António	26%
São Domingos de Benfica	1%
São Vicente	16%

**Aprovada por maioria**, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PCP / PEV / LIVRE / Deputados(as) Municipais Independentes Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra:** PSD / CDS-PP / IL / CHEGA / PAN / MPT / PPM / ALIANÇA - **Abstenção:** BE.

- **Proposta n.º 790/CM/2021** - Apreciação do **ponto 4 da parte deliberativa - Suspensão imediata da autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local**, por um prazo de 6 (seis) meses, sem prejuízo da sua renovação por igual período, **até à entrada em vigor da alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local**, nas zonas turísticas homogéneas, sob monitorização, com um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 2,5 %, bem como na restante cidade, as freguesias, no todo ou em parte, onde se verifique um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 2,5 %, sem prejuízo das zonas de contenção em vigor, nos termos da proposta - Subscrita pelos(as) Vereadores(as) João Paulo Saraiva, Miguel Gaspar, Inês Drummond, Pedro Anastácio, Cátia Rosas e Rui Tavares.

**Votação na CML:**

**Deliberada por pontos:**

**Ponto 1, 2 e 3 - Aprovados por unanimidade.**

**Ponto 4 - Aprovado por maioria**, com a seguinte votação: **Favor:** 9 (5 PS, 2 PCP, 1 IL, 1 Vereadora Paula Marques) - **Contra:** 7 (3 PPD/PSD, 2 CDS-PP, 2 IND. NTL) - **Abstenção:** 1 (BE).

**Votação na AML:**

**Aprovado por maioria, com as alterações introduzidas pela Proposta n.º 001/PS/2022**, com a seguinte votação: **Favor:** PS / PCP / PEV / LIVRE / Deputados(as) Municipais Independentes Daniela Serralha e Miguel Graça - **Contra:** PSD / CDS-PP / IL / CHEGA / PAN / MPT / PPM / ALIANÇA - **Abstenção:** BE.

PROPOSTA N.º 790/2021

Alterada/Consolidada

**Aprovar o início de procedimento de Alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local, para efeitos de submissão a participação dos interessados, bem como aprovar submeter à Assembleia Municipal a suspensão imediata da autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local, nos termos da proposta, até à entrada em vigor da alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local**

Considerando:

A) O Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que veio estabelecer, no âmbito do procedimento do regulamento administrativo, o dever de se publicitar o início do procedimento com vista a possibilitar a constituição como interessados e a apresentação de contributos pelos cidadãos, no âmbito da elaboração de projetos de regulamentos ou de projetos de alteração/revisão de regulamentos, fomentando a participação procedimental;

- B) Nos termos previstos no n.º 1 do artigo 98.º do CPA, que o início do procedimento é publicitado na *internet*, no sítio institucional da entidade pública, com indicação do Órgão que decidiu desencadear o procedimento, da data em que o mesmo se iniciou, do seu objeto e da forma como se pode proceder à constituição como interessados e a apresentação de contributos para a elaboração/alteração do regulamento;
- C) O regime de autorização da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, promovido pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que alterou o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto (RJEAL), o qual atribui competências aos Órgãos Municipais, nomeadamente, o poder de regular a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local com vista a preservar a realidade social dos bairros e lugares;
- D) A salvaguarda do interesse público e o equilibrado desenvolvimento da economia no sector do turismo que impõem a definição de regras que clarifiquem os direitos e os deveres dos atores envolvidos, designadamente a adoção de medidas proporcionais que possam ser uma salvaguarda do direito fundamental à habitação;
- E) Que ao crescimento do turismo na cidade de Lisboa, se junta um conjunto alargado de fatores, entre eles, a significativa subida dos preços da habitação por efeito de um prolongado período de baixas taxas de juro;
- F) Que o aumento da procura imobiliária tem mantido o valor das rendas incomportável para a classe média e contribuído para a precariedade da habitação, tornando necessária a implementação e aperfeiçoamento de um conjunto de políticas públicas urbanísticas, com vista, nomeadamente, a defender o *stock* de habitação permanente, a limitar a instalação de novos estabelecimentos turísticos nos bairros onde a sua presença já tem um peso excessivo em relação à residência total disponível, protegendo a identidade dos bairros da gentrificação e favorecendo o arrendamento acessível e o comércio de bairro;
- G) Que nos termos da Lei de Bases da Habitação - Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, cabe aos Municípios, para a boa execução da política local de habitação, acautelar a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, adotando as medidas necessárias no seu quadro de atuação, para a prevenção da gentrificação urbana, conforme disposto na alínea j) do n.º 2 do artigo 21.º;
- H) O Regime do Alojamento Local, que estabelece, em particular, a possibilidade de, mediante Regulamento Municipal, serem delimitadas áreas de contenção, fixando regras para a instalação de estabelecimentos de alojamento local, impondo limites ao número de estabelecimentos que se admitem naqueles territórios, e ainda a possibilidade de suspender, por um máximo de um ano e até à entrada em vigor do referido regulamento, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, para evitar comprometer a respetiva eficácia;
- I) Com efeito, que, nos termos do artigo 15.º-A, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, a Câmara Municipal territorialmente competente, pode aprovar por regulamento e mediante 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;
- J) Que através da Deliberação n.º 697/CM/2019 (Deliberação n.º 414/AML/2019), foi aprovado o Regulamento Municipal do Alojamento Local (RMAL), o qual, 2 (dois) anos, após a sua entrada em vigor, importa, pois, avaliar os impactos da sua aplicação na habitação na cidade;
- K) O artigo 13.º do RMAL - sob epígrafe «fiscalização» - o qual prevê que os Serviços Municipais possam realizar vistorias, sempre que seja necessário, para fiscalização do cumprimento do RJEAL, competências estas que devem ser reforçadas no seu exercício de modo a verificar e garantir o cumprimento de todos os normativos legais;
- L) Que, em 28 de outubro de 2021, o INE, publicou a estatística de Preços da Habitação ao nível local, indicando que «no 2.º trimestre de 2021, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi de 1 268 euros/m<sup>2</sup>, representando uma taxa de variação homóloga de +6,8% (+3,1% no trimestre anterior). Esta aceleração dos preços verificou-se também nas sub-regiões com preços medianos de habitação superiores ao do país -[...] Área Metropolitana de Lisboa (+5,6 p.p.)», incluindo as seguintes tabelas demonstrativas do valor e taxa de variação homóloga:

Figura 2: Taxas de variação homóloga do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 1ºT 2021 e 2ºT 2021

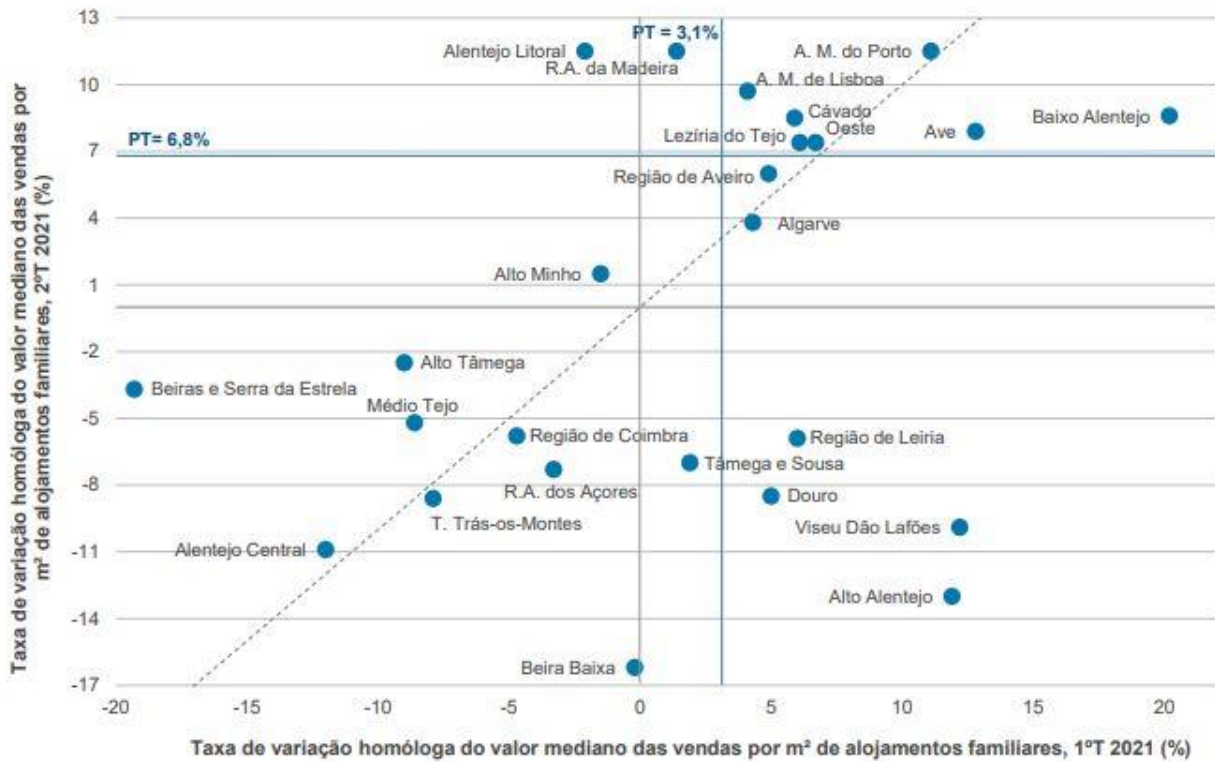
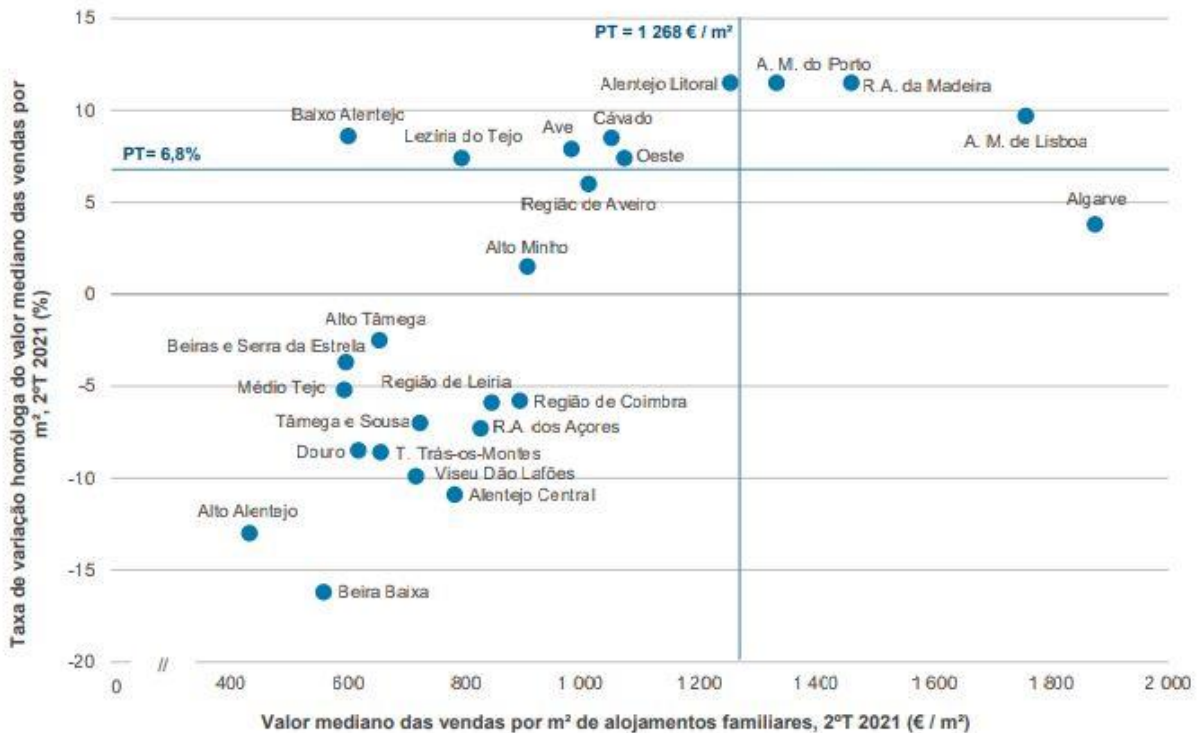


Figura 1: Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2ºT 2021



- M) Ainda que, desde a entrada em vigor do Regulamento Municipal do Alojamento Local, o valor mediano das vendas de alojamentos familiares por metro quadrado, na cidade de Lisboa, aumentou, apesar da situação pandémica;
- N) Ademais, que, as Previsões Económicas de Outono, publicadas pela Comissão Europeia, que analisam a evolução dos preços deste setor desde 2013, concluem que «a acessibilidade da habitação é, hoje, o principal problema a emergir da recente aceleração dos preços das casas», surgindo Portugal como o sexto país com maior sobreavaliação dos preços, relacionados os preços de venda / salários e as rendas / salários;
- O) Que, se conclui que é, pois, urgente prosseguir no sentido da limitação da abertura de novos alojamentos locais na cidade de Lisboa, sendo hoje nítida a dimensão do número de alojamentos familiares retirados do mercado habitacional, e conseqüentemente dar início ao procedimento de alteração do Regulamento Municipal do Alojamento Local, enquanto instrumento de regulação do mercado da habitação e no âmbito do qual se apresenta como essencial dar início a um amplo debate na cidade.

Da Suspensão proposta, prevista no n.º 6 do artigo 15.º-A do RJEAAL:

- P) O disposto no n.º 6 do artigo 15.º-A do RJEAAL, que determina que por deliberação fundamentada da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, podem os Municípios suspender, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do regulamento, de modo a evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes possa comprometer a sua eficácia;
- Q) Que, o Regulamento Municipal em apreço tem como objetivo a preservação da realidade social dos bairros e lugares;
- R) Que, conforme declarações dos representantes das associações do setor «96 % dos estabelecimentos de alojamento local têm licenças de uso habitacional»;
- S) Que se trata, portanto, de imóveis cujo uso se «desvia» daquilo que é o seu fim natural - habitacional - para um destino diverso, de prestação de serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas;
- T) O n.º 1 do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, que consagra o direito a habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar;
- U) Que, dúvidas não restam, que a densificação do objetivo enunciado no n.º 1 do artigo 15.º-A do RJEAAL, na sua primeira e mais importante declinação é, justamente, o da salvaguarda da função habitacional dos imóveis, protegendo-se assim a realidade social dos bairros e lugares;
- V) Que, é notório o problema de acesso à habitação no concelho de Lisboa e nos concelhos limítrofes, conforme exposto nos considerandos L) a O) da presente proposta;

- W) Que a suspensão a que alude o n.º 6 do artigo 15.º-A, pela natureza e ratio da norma, inclui necessariamente os procedimentos de elaboração, alteração ou revogação de regulamento, desde que demonstrada a proporcionalidade da suspensão que em concreto se proponha;
- X) Que com a suspensão que se propõe, e até à entrada em vigor das alterações ao Regulamento, se visa prevenir que o objetivo pretendido - o alargamento da contenção em Lisboa - se deverá cautelarmente estabelecer um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 2,5 %, sem prejuízo daquilo que venha a ser o produto do debate público;
- Y) Que o princípio da proporcionalidade se subdivide em 3 subprincípios, *rectius* adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito;
- Z) Que a suspensão proposta se mostra adequada, no sentido de que é apta a realizar o fim prosseguido - da limitação da abertura de novos alojamentos locais na cidade de Lisboa - prevenindo-se que aquando da identificação dos novos critérios regulamentares das áreas de contenção / inclusão e/ou redesenho de novas zonas se tenha entretanto procedido a novos registos, que desrespeitem os rácios ali fixados;
- AA) Que a suspensão se mostra necessária, desde logo, porquanto não há outro instrumento, sequer intermédio, suscetível de atingir o fim que se tem em vista e do ponto de vista temporal o mesmo vigorará pelo mínimo de tempo indispensável à sua eficácia - até à entrada em vigor da alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local;
- BB) Que quanto à proporcionalidade em sentido estrito, o *bilan coût-avantages* pende claramente em favor da decisão que ora se propõe, tanto mais que a mesma não elimina o direito, mas antes o comprime na medida do estritamente necessário, de modo a fazer prevalecer o interesse preponderante, até que o direito restringido venha a ser regulamentarmente definido e retomado o seu exercício.

Temos a honra de propor que, nos termos do n.º 1 do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, do n.º 6 do artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, ambos, na redação atual, bem como nos termos da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, a Câmara Municipal delibera:

- 1 - Aprovar o início de Procedimento de Alteração do Regulamento Municipal do Alojamento Local, para efeitos de submissão a participação procedimental de interessados, a decorrer pelo período de 20 (vinte) dias úteis, com início 5 dias após a publicação do respetivo Aviso no *Boletim Municipal* e com a publicação em 2 (dois) jornais diários e em 2 (dois) semanários, bem como na página oficial de *facebook* da Câmara Municipal de Lisboa e ainda na *Internet*, no sítio institucional do Município de Lisboa, devendo as respetivas sugestões ser apresentadas por escrito, até ao final do mencionado prazo, e dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, a enviar por meio eletrónico ou por via postal;

2 - Incumbir a Direção Municipal de Urbanismo, de apresentar a este Órgão, com a brevidade possível, estudo urbanístico do turismo em Lisboa, que inclua os rácios de «Alojamento Local / Imóveis Disponíveis para Habitação» e «Alojamento Local / Alojamentos Familiares Clássicos», por freguesia e por zona turística homogénea;

3 - Aprovar estabelecer mecanismos adicionais que fomentem a participação, dando início a um amplo debate na cidade, que incluam, pelo menos, 3 (três) debates públicos promovidos e divulgados pela Câmara Municipal de Lisboa, inclusivos de diferentes sensibilidades, aberto à participação presencial e meios telemáticos, e nos quais possam participar as várias forças políticas com representação no executivo municipal;

4 - Aprovar submeter à Assembleia Municipal, sem prejuízo dos procedimentos em curso à data da suspensão, cuja tramitação deve prosseguir nos termos regulamentados, a suspensão imediata da autorização de novos registos de estabelecimentos de alojamento local, por um prazo de 6 (seis) meses, sem prejuízo da sua renovação por igual período, até à entrada em vigor da alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local, nas freguesias onde se verifique um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 2,5 %, atual ou que se venha a verificar no decurso da suspensão, de acordo com a tabela em anexo e sem prejuízo das zonas de contenção em vigor.



Aditando-se o seguinte anexo à proposta:

## ANEXO

Estabelecimentos de Alojamento Local (Ponderados)	
Freguesia	Peso AL relativo ao Alojamento Familiar Clássico
Ajuda	
Alcântara	
Alvalade	2%
Areeiro	
Arroios	
Avenidas Novas	
Beato	1%
Belém	
Benfica	0%
Campo de Ourique	
Campolide	2%
Carnide	0%
Estrela	
Lumiar	1%
Marvila	0%
Misericórdia	
Olivais	1%
Parque das Nações	
Penha de França	
Santa Clara	0%
Santa Maria Maior	
Santo António	
São Domingos de Benfica	1%
São Vicente	

Lisboa, 8 fevereiro de 2022

Pelo Grupo Municipal do Partido Socialista

Manuel Portugal Lage