



IMOBILIÁRIO E TURISMO

Alterações ao Regulamento Municipal do Alojamento Local de Lisboa

Entrou em vigor a 6 de dezembro de 2025 a segunda alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local de Lisboa (RMAL), publicada no DR n.º 235/2025, Suplemento, Série II, através do [Aviso n.º 29926-A/2025/2](#), e aprovada pela Deliberação n.º 570/AML/2025 da Assembleia Municipal de Lisboa, em 2 de dezembro.

Estas alterações surgem na sequência da monitorização da evolução do alojamento local (AL) na cidade de Lisboa, que vem sendo feita pela Câmara Municipal desde a aprovação da primeira versão do RMAL em novembro de 2019 e cujas conclusões e propostas de melhoria foram plasmadas no Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local, elaborado em dezembro de 2022.

Visa-se, assim, proceder ao aperfeiçoamento do RMAL, adotando medidas que propiciem um maior equilíbrio entre a oferta turística e a habitação, pretendendo-se igualmente adequar o enquadramento municipal à revisão do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (RJEEAL) introduzida pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro (consulte a nossa [Nota Informativa](#) sobre o tema) e à Carta Municipal da Habitação.

A PLMJ destaca adiante alguns dos aspetos mais relevantes destas alterações.

Maria Goreti
Rebêlo
Luis Filipe
Santiago Salema
Sofia Coutinho
Rosário
Madureira
Equipa de Imobiliário
e Turismo

Visa-se, assim, proceder ao aperfeiçoamento do RMAL, adotando medidas que propiciem um maior equilíbrio entre a oferta turística e a habitação.

As três escalas de regulação e os novos rácios de contenção

O RMAL passa a regular, monitorizar e fiscalizar o AL a três níveis distintos: concelho, freguesia e bairro.

Esta segmentação permite uma leitura mais rigorosa da distribuição do AL, promovendo a aplicação de medidas proporcionais à realidade de cada área, com base nos dados disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P.

Com base nesta segmentação, é feita uma monitorização mensal dos rácios entre o número de estabelecimentos de AL e o número de fogos de habitação permanente. Em função desse rácio, as áreas classificam-se como:

- Áreas de contenção absoluta: concelho, freguesias ou bairros com um rácio igual ou superior a 10%; ou
- Áreas de contenção relativa: áreas com um rácio igual ou superior a 5% e inferior a 10%, aplicável apenas a freguesias ou bairros (no caso dos bairros, apenas quando a freguesia em que se inserem não se encontre já em contenção absoluta ou relativa).

As áreas de contenção são aprovadas pela Assembleia Municipal de Lisboa, sob proposta da Câmara Municipal, sendo reavaliadas de dois em dois anos, sem prejuízo da sua atualização por deliberação camarária de acordo com a monitorização de rácios efetuada mensalmente.

Compreende-se a especial relevância destes rácios em freguesias como Santa Maria Maior (66,9%) e Misericórdia (43,8%), onde a concentração de alojamentos locais ultrapassa largamente os limiares estipulados. Para além destas freguesias, foram já classificadas como integrando áreas de contenção absoluta as freguesias de Santo António (25,1%), São Vicente (16,1%), Arroios (13,5%) e Estrela (10,8%) e, como área de contenção relativa, a freguesia das Avenidas Novas. À escala dos bairros, foram classificados 9 bairros como estando em contenção absoluta e 13 em contenção relativa.

Novos registos de AL em áreas de contenção

No que respeita à atribuição de novos registos de AL, o RMAL distingue entre áreas de contenção absoluta e contenção relativa, estabelecendo, para cada uma, um regime particular.

Contenção absoluta

Nas áreas de contenção absoluta não são admitidos novos registos de AL.

Ainda assim, mantém-se a possibilidade de autorização excecional pela Câmara Municipal de Lisboa quando, cumulativamente:

- Esteja em causa a reabilitação de edifícios em ruína ou a reabilitação integral de edifícios totalmente devolutos há mais de três anos; e
- O projeto seja considerado de especial interesse para a cidade, por dar origem a edifícios de uso multifuncional, em que o AL esteja integrado em projeto de âmbito social ou cultural de desenvolvimento local, ou integre oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis, ao abrigo do Regulamento Municipal do Direito à Habitação.

Contenção relativa

Nas áreas de contenção relativa, a atribuição de novos registos depende igualmente de autorização excecional da Câmara Municipal de Lisboa, continuando a ser admitida nas situações acima referidas (ainda que, neste caso, possa estar verificada apenas uma delas).

Adicionalmente, passa agora a admitir-se a autorização excecional para novos registos na modalidade “quarto” em fração autónoma ou parte de prédio de tipologia T2 ou superior, desde que o imóvel constitua residência permanente do titular e o respetivo domicílio fiscal há mais de três anos.

Nestes casos, aplicam-se os seguintes limites:

- Para imóveis T2, apenas é permitida uma unidade de AL na modalidade “quarto”;
- Para imóveis de tipologia superior a T2, são permitidas até duas unidades na referida modalidade.

Quer em áreas de contenção absoluta, quer em áreas de contenção relativa, a autorização excecional não é concedida quando o pedido incida sobre edifício, fração ou parte de edifício:

- Sobre o qual tenha vigorado contrato de arrendamento habitacional, há menos de cinco anos, com exceção do contrato que serviu de base ao registo, se o novo pedido tiver sido feito pelo arrendatário; ou
- Que tenha sido adquirido em hasta pública realizada pelo Município, por freguesia do concelho de Lisboa ou por entidade do setor empresarial local no âmbito do Município de Lisboa - impedimento aplicável apenas às aquisições posteriores à entrada em vigor da presente alteração ao RMAL.

A autorização excecional vigorará por um prazo de 5 anos, não renovável enquanto se mantiver a classificação de área de contenção. No caso de autorizações concedidas em áreas de contenção relativa para novos registos na modalidade “quarto”, as mesmas são concedidas pelo prazo de um ano, renovável por períodos sucessivos, desde que se mantenham os requisitos acima referidos.

Transmissibilidade do registo de AL em áreas de contenção

As recentes alterações ao RMAL de Lisboa introduzem limitações significativas à transmissibilidade do registo de AL, concretizando a possibilidade que já vinha prevista no artigo 15.º-B do RJEEAL.

O regime torna-se mais restritivo nas áreas de contenção, relativamente às modalidades “moradia” e “apartamento”: a transmissão do registo nestes casos passa a determinar a caducidade do próprio registo (sem prejuízo das exceções legalmente previstas no RJEEAL).

Na prática, este mecanismo resulta na necessidade de apresentar um novo pedido de registo cada vez que ocorre uma transmissão, o qual ficará obrigatoriamente sujeito às regras aplicáveis à área em causa, em particular, às restrições decorrentes do nível de contenção absoluta ou relativa.

Suspensão da exploração para arrendamento habitacional

O RMAL passa a prever um mecanismo de suspensão temporária da exploração do AL quando o imóvel seja colocado em arrendamento urbano para fins habitacionais.

Quando o imóvel seja colocado em arrendamento urbano para fins habitacionais, torna-se admissível a suspensão da exploração do AL por período até cinco anos, mediante mera comunicação aos serviços municipais.

Assim, torna-se admissível a suspensão da exploração por período até cinco anos, mediante mera comunicação aos serviços municipais, acompanhada dos elementos relevantes, designadamente cópia do contrato (ou contrato-promessa) de arrendamento relativos ao imóvel.

Findo o período de suspensão, o levantamento da exploração não ocorre automaticamente, sendo apenas deferido quando, à data da pretensão, o rácio atualizado entre estabelecimentos de AL e fogos de habitação permanente não determinar um estado de contenção (relativa ou absoluta) na área em causa. Caso o rácio determine um estado de contenção, o pedido de levantamento fica em lista de espera, por ordem de entrada, até que a evolução do rácio permita o deferimento.

Este mecanismo não se aplica aos registos de AL atribuídos a título de autorização excecional, os quais permanecem sujeitos ao regime próprio para essas autorizações.

Condomínio e usos complementares

Entre as novas alterações introduzidas ao RMAL, consta a necessidade de a comunicação prévia com prazo para registo de estabelecimento de AL conter (para além de todas as informações e documentos já previstos no RJEEAL e na anterior versão do RMAL) regulamento de condomínio que estabeleça as regras de instalação e exploração de alojamento local em fração autónoma de edifício, caso exista.

No caso de a assembleia de condóminos solicitar ao Presidente da Câmara Municipal o cancelamento do registo de AL quando exista prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos (o que já podia ser feito por deliberação fundamentada aprovada por mais de metade da permissão do edifício), a decisão sobre tal pedido deve ser tomada no prazo de 90 dias a contar da pronúncia em sede de audiência prévia.

No âmbito dos requisitos de funcionamento, o RMAL dispõe que, nos estabelecimentos de AL, não são admitidos usos complementares, nomeadamente estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e bebidas, sem prejuízo das exceções legalmente previstas no RJEEAL para estabelecimentos de hospedagem e imóveis anteriores a 1951.

Conclusões

As alterações ao RMAL introduzem um quadro normativo mais rigoroso e restritivo, promovendo soluções integradas à escala local orientadas para uma gestão da atividade de AL em conjugação com as necessidades identificadas pela Câmara Municipal de Lisboa no âmbito da habitação. ■