



**Projeto de Regulamento Municipal
para o Crescimento Sustentável do
Alojamento Local no concelho de
Lagoa**

Município de Lagoa

Índice

Nota justificativa	5
Artigo 2.º.....	7
Objeto	7
Artigo 3.º.....	7
Definições.....	7
Artigo 4.º.....	9
Provedor do Alojamento Local	9
Artigo 5.º.....	9
Título de utilização urbanística adequada para o exercício da atividade de alojamento local e outros requisitos	9
Artigo 6.º.....	10
Área de Contenção e Área de Crescimento Sustentável do AL	10
Artigo 7.º.....	10
Áreas de contenção	10
Artigo 8.º.....	11
Regras sobre o registo de novos estabelecimentos e Alojamento Local em áreas de contenção.....	11
Artigo 9.º.....	12
Suspensão e transmissibilidade dos estabelecimentos e Alojamento Local em Áreas de Contenção	12
Artigo 10.º.....	13
Áreas de Crescimento Sustentável.....	13
Artigo 12.º.....	15
Regimes de Exceção e Dispensa de Requisitos	15
Artigo 13.º.....	15
Vistoria.....	15
Artigo 14.º.....	16
Fiscalização	16
Artigo 15.º.....	16
Cancelamento dos Registos.....	16
Artigo 16.º.....	17
Revisão, alteração das condições de mercado e atualização do estudo.....	17
Artigo 17.º.....	17

<i>Podere</i> s de autoridade e meio coercivos.....	17
<i>Artigo 18.º</i>	17
<i>Dúvidas e omissões</i>	17
<i>Artigo 18.º</i>	17
<i>Entrada em vigor</i>	17
<i>ANEXO I</i>	18
<i>Áreas de Contenção</i>	18
<i>ANEXO II</i>	22
<i>Rácios de relevância e de pressão, aplicado ao concelho de Lagoa, à data de 01.10.2025 ..</i>	22
<i>ANEXO III</i>	23
<i>Critérios utilizados para a definição de zonas de contenção e zonas de crescimento sustentável</i>	23

PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL PARA O CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL DO ALOJAMENTO LOCAL NO CONCELHO DE LAGOA

Nota justificativa

O Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, que procedeu à alteração do Regime Jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, veio preconizar no n.º 5 do artigo 4º a possibilidade de os municípios poderem aprovar um regulamento administrativo para a atividade de Alojamento Local no território.

A atividade turística é um dos grandes motores de desenvolvido do concelho de Lagoa, do qual não se pode excluir a atividade de arrendamento de curta duração (casas de férias) que surgiu logo com alvor do turismo e que rapidamente se espalhou, principalmente, pelas zonas costeiras do concelho, numa atividade económica mais ou menos paralela e sem regulamentação. Com a aprovação e publicação do Regime Jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, esta atividade económica passou a estar sujeita a maior regulamentação e a registo.

As sucessivas alterações a que o Regime Jurídico foi sendo sujeito ao longo dos seus 10 anos de existência e dos diversos diplomas aplicáveis à atividade, fizeram com que a regulamentação da atividade tenha aumentado, nomeadamente, no que diz respeito às garantias de segurança e de conforto para os utilizadores, (obrigatoriedade de implementação de medidas de segurança, de seguro de responsabilidade civil, de livros de reclamações, etc.).

Contudo, face à crise habitacional existente atualmente em Portugal a que o concelho de Lagoa não é naturalmente alheio, verifica-se a necessidade de se monitorizar e regulamentar a abertura de novos estabelecimentos de AL, nomeadamente através da criação de Áreas de Contenção e Áreas de Crescimento Sustentável previstas nos artigos 15º-A e seguintes do referido Regime Jurídico.

De acordo com as informações disponibilizadas pelo Ministério da Economia em dezembro de 2023, e na sequência da entrega dos Comprovativos de Atividade, previstos no Programa Mais Habitação, o concelho de Lagoa foi o 7º concelho com mais declarações recebidas (2806), tendo sido apenas precedido pelos concelhos de Lisboa, Porto, Albufeira, Loulé, Lagos e Portimão. Estimando-se, ainda assim, que cerca de 1000 estabelecimentos não apresentaram o comprovativo de atividade, ou estavam isentos da sua apresentação.

O concelho de Lagoa apresenta um forte dinamismo no setor imobiliário com um grande número de transações de imóveis nos diferentes segmentos de mercado, dinâmica essa a que não é alheia a atividade do Alojamento Local. Considerando que o número médio anual de novos registos no Município de Lagoa ultrapassou largamente os 100 estabelecimentos nos anos de 2023 e 2024, números que ultrapassam o número de novas edificações e reabilitações (de ruínas e devolutos) no mesmo período. O que nos leva a necessariamente concluir que os novos registos de AL incidiram sobre residências habituais, secundárias, e imóveis/frações vagas e devolutas, que foram alocadas ao arrendamento de curta duração, em prejuízo da sua alocação ao alojamento permanente, tanto em regime de habitação própria do proprietário como em regime de arrendamento de média/longa duração.

O crescimento da oferta de Alojamento Local traz consigo desafios ao nível da gestão urbanística, que, se não forem bem geridos, podem vir a criar uma ainda maior pressão sobre o mercado da habitação.

Tendo em consideração a escassez de oferta de habitação que afeta todo o país, torna-se importante que o Município de Lagoa possa gerir o crescimento do Alojamento Local no seu território, por forma a

assegurar que o mesmo se implementa e desenvolve de forma sustentada, direcionando-o preferencialmente para o aproveitamento de imóveis não dedicados a habitação permanente, estejam eles vagos ou degradados, ou casas de férias que nunca foram, nem se prevê que venham a ser, parte do parque habitacional permanente.

Por estas razões, e tendo em conta as novas competências atribuídas aos Municípios, pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, que alterou o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, as câmaras municipais passam a dispor de instrumentos que lhes permitem gerir o seu território nesta matéria, conferindo-lhes a possibilidade de, para além de poderem criar áreas de contenção, para situações onde já se verifica uma sobrecarga excessiva de registos, recorrer a um novo instrumento de gestão do crescimento do Alojamento Local, através da criação de áreas de crescimento sustentável, o que permite, de forma antecipada, gerir o desenvolvimento do Alojamento Local, monitorizando e acompanhando o crescimento de forma controlada.

Este novo instrumento deve, assim, ser operacionalizado no concelho de Lagoa, por forma a evitar que o crescimento do Alojamento Local colida com o segmento mais sensível da habitação, o arrendamento, criando mecanismos legais para o efeito (pretende-se, nomeadamente, impedir registos em imóveis que, estando localizados em zonas com restrições, tenham contratos de arrendamento para habitação permanente nos dois ou cinco anos imediatamente anteriores ao pedido de registo, conforme o mesmo se localizar em área de crescimento sustentável ou em área de conceção).

Deve, ainda, ser tido em consideração que a definição destas áreas, tanto áreas de contenção como áreas de crescimento sustentável do Alojamento Local, deve ser proporcional, conforme resulta do disposto no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, e ainda da Diretiva Comunitária de Serviços, pelo que importa, baseado em dados concretos, criar um regulamento que garanta essa proporcionalidade.

Os critérios definidos para a criação das respetivas áreas de gestão do Alojamento Local, devem ser objetivos, claros e transparentes, e respeitar a realidade e especificidade local, neste caso ao nível da Freguesia/ União de Freguesias, Área de Reabilitação Urbana.

Por outro lado, importa não perder de vista que o setor deve continuar a desenvolver-se assente em elevados padrões de qualidade, procurando a excelência turística do concelho. Para tal, importa que os novos projetos a implementar impactem positivamente económica, social, mas também ambientalmente.

Desta forma, o Município de Lagoa desenvolveu indicadores e rácios que, além da relação entre Alojamento Local e alojamento total de imóveis - método útil, mas demasiado simplista para as características do destino - também levam em conta o peso e a proporção das casas não dedicadas a habitação permanente, em particular as casas de segunda habitação ou de férias e as casas vagas, e teve, ainda, em consideração as especificidades locais ao nível da freguesia.

Entende, ainda, o Município, que a figura do Provedor do Alojamento Local, criada pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, pode ter um papel importante na mediação e conciliação da atividade de Alojamento Local com outros residentes, nomeadamente em condomínios, mas também com a comunidade local como um todo, definido, por isso, os princípios e mecanismos da sua atuação, no presente regulamento.

Assim,

No uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, procede-se à elaboração do presente Projeto de Regulamento Municipal para a

Gestão Sustentável do Alojamento Local de Lagoa, nos termos do artigo 99.º do Código de Procedimento Administrativo, que se submete a aprovação da Câmara Municipal, ao abrigo da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º conjugado com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto na redação atual, do Regime Jurídico das Contraordenações Económicas (RJCE) e da Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro, na redação atual.

Após cumpridas as formalidades previstas nos artigos 100.º e 101.º do Código de Procedimento Administrativo, e, caso não haja contributos em sede de audiência de interessados e de consulta pública, será de enviar à aprovação da Assembleia Municipal nos termos da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º conjugado com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, e posterior publicação em Diário de República nos termos do artigo 139.º do CPA.

Artigo 1.º **Lei habilitante**

O presente Regulamento é elaborado nos termos e ao abrigo do disposto na alínea e) do n.º 2 do artigo 66.º, no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugada com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, no n.º 1 do artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, doravante designado por Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local (RJEEAL), e nos artigos 135.º e seguintes do novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

Artigo 2.º **Objeto**

1. Ao abrigo do n.º 5 do artigo 4.º, da redação atual do RJEEAL, os municípios podem aprovar um Regulamento administrativo tendo por objeto a atividade de alojamento local no respetivo território.
2. O presente Regulamento tem por objeto a gestão sustentável do alojamento local no território do concelho de Lagoa, através da criação de área de contenção, áreas de crescimento sustentável, e a definição de limites a partir dos quais estas serão convertidas em áreas de contenção.
3. O presente Regulamento estabelece ainda as utilizações válidas e compatíveis com o exercício da atividade de alojamento local, nos termos previstos no artigo 6.º-B do RJEEAL.

Artigo 3.º **Definições**

1. Para os efeitos do presente Regulamento, consideram-se:
 - a) Estabelecimentos de Alojamento Local: Todos aqueles que prestem serviço de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no RJEEAL, na sua atual redação;
 - b) Moradia: o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar;

- c) Apartamento: O estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente;
 - d) Estabelecimento de hospedagem: o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos, integrados numa fração autónoma de edifício, num prédio urbano ou numa parte de prédio urbano suscetível de utilização independente;
 - e) Quartos: A exploração de alojamento local feita na residência do locador, que corresponde ao seu domicílio fiscal, sendo a unidade de alojamento o quarto e só sendo possível, nesta modalidade, ter um máximo de três unidades;
 - f) Habitação própria: a que se destina à habitação do proprietário e respetivo agregado familiar, sendo esta a sua morada fiscal, de acordo com a definição do Instituto Nacional de Estatística (INE);
 - g) Habitação Secundária: a que se destina à ocupação durante períodos ocasionais, pelo proprietário, como casa de férias, de acordo com as regras estabelecidas para o efeito pelo INE;
 - h) Habitação Vaga: a que não está a ter ocupação, de acordo com as regras estabelecidas para o efeito pelo INE;
 - i) Rácio de relevância do alojamento local: proporção entre o número de registos de alojamento local e o número total de fogos habitacionais, de acordo com as definições do INE;
 - j) Rácio de pressão: proporção entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de imóveis não utilizados para habitação permanente, constituídos pela soma dos imóveis vagos e de segunda habitação, nomeadamente casas de férias e dos imóveis vagos e devolutos, de acordo com as definições do INE;
 - k) Áreas de contenção: as áreas que, apresentando um rácio de pressão superior a 50%, se verifique uma sobrecarga excessiva de estabelecimentos de alojamento local, medido pelos rácios de pressão e de relevância, que possa justificar restrições à instalação de novos estabelecimentos, ou as áreas habitacionais promovidas, desenvolvidas e financiadas através de políticas habitacionais, e que a Câmara Municipal queira preservar com de uso exclusivo habitacional.
 - l) Áreas de crescimento sustentável: as áreas que, apresentando um rácio de pressão entre 25% e 50%, se justifiquem especiais medidas de monitorização e acompanhamento, medido pelos rácios de pressão e de relevância, no sentido de prevenir uma situação de sobrecarga com efeitos indesejáveis para os lugares, embora permitindo a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local. Poderão ser consideradas freguesias/uniões de freguesias, ou outras unidades territoriais, no todo ou em parte, nomeadamente as Áreas de Reabilitação Urbana, definidas dos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na redação atualmente em vigor.
2. Siglas e acrónimos:
- a) AL - Alojamento Local;
 - b) ASAE - Autoridade de Segurança Alimentar e Económica;
 - c) Bairros SAAL- Bairros criados no âmbito do Serviço de Apoio Ambulatório Local;
 - d) CDH – Contrato de Desenvolvimento para a Habitação;
 - e) PAL- Provedor do Alojamento Local;

- f) RJEEAL - Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local;
- g) RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;
- h) RNAL - Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local.

Artigo 4.º **Provedor do Alojamento Local**

1. Ao abrigo do n.º 7 do artigo 4.º do RJEEAL o Regulamento pode prever a designação de um «Provedor do Alojamento Local».
2. Através do presente Regulamento é, assim, criada a figura do Provedor do Alojamento Local (PAL), com as competências previstas no n.º 7 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação atual, que exercerá as suas funções nos termos definidos.
3. A figura do «Provedor do Alojamento Local» (PAL) tem como objetivo apoiar o Município na gestão das relações entre os residentes, os titulares de exploração de estabelecimentos de alojamento local e os condóminos nos prédios submetidos ao regime da propriedade horizontal ou com terceiros contrainteressados.
4. Compete ao Provedor do Alojamento Local, designadamente:
 - a) Apreciar as queixas que lhe sejam apresentadas;
 - b) Emitir recomendações;
 - c) Mediar conflitos;
 - d) Aprovar e fazer implementar guias de boas práticas sobre o funcionamento da atividade de alojamento local.
5. Compete ainda ao PAL coordenar a aplicação da Taxa Municipal Turística de Lagoa.
6. O Provedor do Alojamento Local será nomeado por despacho do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com o pelouro do Alojamento Local atribuído, que definirá os termos em que essa atividade será exercida.

Artigo 5.º **Título de utilização urbanística adequada para o exercício da atividade de alojamento local e outros requisitos**

1. Os estabelecimentos de Alojamento Local só podem instalar-se em edifício, fração autónoma, ou parte de prédio urbano, com título de utilização válido para habitação, nos termos legais e regulamentares.
2. As operações urbanísticas a realizar para instalação de estabelecimentos de alojamento local regem-se pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e demais legislação urbanística.

3. Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 6.º-B do RJEEAL, na sua redação atual, o Município de Lagoa, considerada como utilização válida e compatível com o exercício da atividade do alojamento local, exclusivamente, o uso habitacional, não se admitindo outros usos.
4. Os estabelecimentos de hospedagem que usem a denominação de *hostel*, sempre que estejam instalados em edifícios em propriedade horizontal em prédios em que coexista habitação, devem apresentar, no pedido de comunicação prévia com prazo, a autorização dos condóminos para a instalação na fração autónoma de um, ou de vários estabelecimentos de alojamento local, devendo a ata da deliberação da assembleia de condóminos instruir o respetivo pedido de registo.
5. Sem prejuízo da eventual proibição do exercício da atividade de alojamento local no título constitutivo da propriedade horizontal ou em regulamento de condomínio que dele faça parte integrante, ou ainda através de deliberação posterior da assembleia de condóminos a aprovar nos termos do número seguinte, a instalação e exploração de estabelecimentos de alojamento local em fração autónoma, não constitui uso diverso do fim a que é destinada, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 1422.º do Código Civil, devendo coexistir no quadro dos usos urbanísticos dominantes admissíveis para a respetiva zona territorial, salvaguardando a harmonia e a coexistência das atividades que decorrem nas outras frações.
6. A deliberação posterior de criação ou alteração do regulamento de condomínio, prevista no número anterior, com o objetivo de proibir o exercício da atividade de alojamento local, deve ser aprovada por maioria representativa de dois terços da permissão do prédio e produz efeitos para o futuro, aplicando-se apenas aos pedidos de registo de alojamento local submetidos em data posterior à deliberação.
7. A atividade de exploração de estabelecimentos de AL encontra-se sujeita ao RJEEAL e demais legislação aplicável, nomeadamente ambiental e de ruído.
8. Na sequência da apresentação de reclamações com fundamento em atos de perturbação que afetem o direito ao descanso por ruído incomodativo, o Presidente da Câmara Municipal de Lagoa pode determinar, precedida de audiência prévia, a obrigatoriedade de instalação de equipamento de medição de ruído devidamente homologado.

Artigo 6.º

Área de Contenção e Área de Crescimento Sustentável do AL

As classificações das áreas definidas nos termos do presente Regulamento podem ser alteradas em função da monitorização do rácio de pressão.

Artigo 7º

Áreas de contenção

1. Para efeitos do presente Regulamento e o disposto no artigo 15.º-A do RJEEAL são consideradas áreas de contenção as áreas territoriais, identificadas nas plantas que constituem o anexo I, compostas por:
 - a) Bairros Municipais;
 - I. Bairro Municipal das Marinhas, Mexilhoeira da Carregação;
 - II. Bairro Municipal Zeca Afonso, Lagoa;
 - III. Bairro Municipal Jacinto Correia, Poço Partido;
 - IV. Bairro Municipal de Porches;
 - V. Edifício de Habitação Social da Rua Sebastião Trindade Pinto, Lagoa;
 - b) Bairros SAAL;
 - I. Bairro da Boa Vontade, Mexilhoeira da Carregação;
 - II. Bairro da Boa Esperança, Estômbar;
 - c) Bairros promovidos ao abrigo de outros programas públicos de apoio à habitação;
 - I. Bairro das Casas dos Pescadores, Ferragudo;
 - II. Bairro das Marinhas (frações privadas e do IHRU)
 - d) Bairros desenvolvidos por Cooperativas de Habitação Económica cuja construção tenha sido objetivo de financiamento público;
 - I. CHE Lagoense Lagoa;
 - II. CHE Lagoense Parchal;
 - III. CHE Lagoense Pateiro;
 - IV. CHE Lagoense Ramalheiro, Porches;
 - V. CHE Lagoense Bela Vista;
 - VI. CHE Lagoense Cercas de São José, Lagoa;
 - VII. Bairro Arade, Ferragudo;
 - VIII. Bairro Ibne Ammar, Estômbar
 - e) Habitações desenvolvidas por contrato e desenvolvimento habitacional (CDH);
 - I. CDH Urbanização dos Vales, Lagoa
 - II. CDH de Ferragudo
 - f) Prédios e frações constantes das alíneas anteriores em que o Município seja titular do titular do direito de superfície;
 - g) As áreas de crescimento sustentável que ultrapassem cumulativamente os rácios relevância e de pressão previstos no presente Regulamento, nos termos do disposto no anexo III.

Artigo 8.º

Regras sobre o registo de novos estabelecimentos e Alojamento Local em áreas de contenção

1. Não são admissíveis, a partir da data da entrada em vigor do presente Regulamento, novos registos de estabelecimentos de alojamento local nas áreas de contenção previstas no artigo 6.º, salvo o disposto nas alíneas seguintes:
 - a) Quando digam respeito a pedidos que tenham por objeto a totalidade do edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano totalmente devoluto há mais de três anos, nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;

- b) Quando tenham por objeto a totalidade do edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que tenha sido objeto de obras de reabilitação, realizadas nos últimos três anos, permitindo subir dois níveis de conservação, quando antes se encontrassem em estado de conservação mau ou péssimo;
 - c) Quando tenham por objeto a totalidade do edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que, nos últimos três anos, tenha mudado o respetivo uso de indústria, serviços ou comércio, para habitação ou habitação e comércio/serviços;
 - d) Quando tenham por objeto novos edifícios construídos na sequência de demolição do edifício em estado de conservação péssimo, ou em risco de derrocada;
 - e) Quando se refira à modalidade de «quarto» em fração autónoma ou parte de prédio urbano de tipologia T2 ou superior que seja a residência permanente do titular de exploração e o seu domicílio fiscal há mais de três anos, tendo por limite máximo:
 - i. No caso de tipologia T2, uma unidade de alojamento local, na modalidade «quarto»;
 - ii. No caso de tipologia superior a T2, duas unidades de alojamento local, na modalidade de «quarto»;
 - f) Os fogos registados nos termos das alíneas anteriores são contabilizados, para efeitos do rácio, como em situação de alojamento local;
2. Ainda que se verifique alguma das circunstâncias referidas no número 1, não são suscetíveis de autorização novos registos de estabelecimentos de alojamento local sempre que estes respeitem a edifício, fração ou parte de edifício:
 - a) Sobre o qual tenha vigorado contrato de arrendamento para fins habitacionais, há pelo menos cinco anos, com exceção o próprio contrato de arrendamento que serviu de base ao registo, quando o novo pedido e registo tenha sido feito na qualidade de arrendatário; ou
 - b) Que o prédio ou fração tenha sido adquirido por hasta pública ou por aquisição direta ao Município, ainda que não pelo atual proprietário.
 3. Nas áreas de contenção, os pedidos de registo são efetuados através de comunicação prévia com prazo, nos termos previstos no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, a que acresce a obrigatoriedade de apresentação dos documentos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 10.º deste Regulamento.
 4. O apuramento do estado de conservação dos edifícios, frações ou parte de edifícios para efeitos do presente Regulamento é realizado, na sequência de vistorias municipais antes da realização das obras e após as mesmas, pelo órgão municipal competente, nos termos previstos na lei.

Artigo 9.º

Suspensão e transmissibilidade dos estabelecimentos e Alojamento Local em Áreas de Contenção

1. Os estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção podem suspender temporariamente a atividade, por um período máximo de até cinco anos, nomeadamente para fins de arrendamento habitacional e, ainda, por motivo de obras.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, o titular do registo deve instruir o pedido de suspensão de exploração com uma cópia autenticada de contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais ou de contrato promessa de arrendamento urbano para fins habitacionais,

tendo como objeto o imóvel ou fração correspondente ao estabelecimento de AL cuja suspensão requer.

3. Após o término do arrendamento ou das obras referidas no número anterior, o titular do alojamento local poderá reativar o registo original, mantendo o registo existente de alojamento local, junto do RNAL.
4. Durante o período da suspensão o imóvel onde está instalado o estabelecimento de alojamento local não pode realizar atividade prevista no n.º 1 do artigo 2.º do RJEEAL, nem tem de preencher os requisitos específicos a que estão sujeitos os estabelecimentos de alojamento local, nomeadamente possuir seguro de responsabilidade civil, em conformidade com o previsto no artigo 13.º-A do RJEEAL, e comunicação mensal da Taxa Municipal Turística.
5. A comunicação da suspensão da exploração e do fim da suspensão, são comunicados mediante mera comunicação à Unidade Orgânica competente para o licenciamento do alojamento local.
6. A transmissibilidade do número de registo do estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de «moradia», «apartamento» e «estabelecimento de hospedagem» só são permitidas nos casos de:
 - i. Sucessão “mortis causa”;
 - ii. Transmissão gratuita da unidade de alojamento local para cônjuge ou unido de facto, descendentes ou ascendentes;
 - iii. Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou dissolução da união de facto.
7. A transmissibilidade do número de registo do estabelecimento de alojamento local, na modalidade de “quarto” apenas pode acontecer se a nova entidade exploradora cumprir com os requisitos na alínea b) do n.º 1 do artigo 7.º.

Artigo 10.º

Áreas de Crescimento Sustentável

1. A definição de áreas de crescimento sustentável corresponderá, às unidades territoriais das freguesias ou uniões de freguesia.
2. A Câmara Municipal pode, no entanto, a todo o momento, definir unidades territoriais de dimensão inferior às freguesias ou uniões de freguesia, como sejam lugares, rua, etc., desde que disponha de informação estatística que permita a respetiva análise.
3. As áreas de crescimento sustentável e as áreas de contenção relativas são definidas em função do cumprimento, cumulativo, dos rácios de pressão e rácios de relevância, constantes do anexo II.
4. A Câmara Municipal pode, a todo o momento, e em função da monitorização realizada pelos serviços, rever os valores dos rácios indicados no ponto anterior.
5. O limite máximo para a atribuição de novos registos de alojamento local em cada área de crescimento sustentável, de forma a assegurar o equilíbrio entre esta modalidade de alojamento e os imóveis/frações disponíveis para fins como habitação permanente e comércio e serviços, está definido nos indicadores constantes do Anexo II, limites cumulativos a partir dos quais estas áreas serão convertidas em áreas de contenção.

6. As áreas de contenção serão comunicadas ao Turismo de Portugal, I. P., que introduz, no Balcão Único Eletrónico, a referência à limitação de novos registos nestas áreas.

Artigo 11.º

Requisitos ao registo de novos estabelecimentos de alojamento local

1. Nas áreas de crescimento sustentável, os pedidos de registo de estabelecimentos de alojamento local, são realizados através de comunicação prévia com prazo, e devem conter as informações e os documentos previstos no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, acrescidos dos seguintes documentos:
 - a) Declaração de idoneidade para o exercício da atividade de Alojamento Local subscrita pela entidade exploradora;
 - b) Documento onde conste o endereço completo do estabelecimento de alojamento local, a identificação do artigo matricial do prédio urbano e fração autónoma onde se localiza;
 - c) Planta de localização do prédio;
 - d) Plantas do estabelecimento de alojamento local à escala 1:100;
 - e) Documento comprovativo da ligação à rede pública de abastecimento de água, saneamento e energia elétrica;
 - f) Documento comprovativo da notificação do condomínio, na pessoa do respetivo administrador, do edifício onde se pretende instalar o estabelecimento de alojamento local, no caso da atividade da atividade ser exercida numa fração autónoma de edifício, ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, salvo se o estabelecimento de alojamento local configurar a modalidade de «*hostel*», caso em que é exigida autorização nos termos da alínea f) do n.º 2 do artigo 6.º do RJEEAL, a notificação deverá conter:
 - i. Designação do estabelecimento;
 - ii. Modalidade;
 - iii. Capacidade;
 - iv. Identificação do proprietário e da entidade exploradora;
 - v. Contactos (telefone e e-mail) das pessoas identificadas;
 - vi. Período de funcionamento;
 - vii. Indicação do seguro de responsabilidade civil nos termos do artigo 13.º-A do RJEEAL, contratado;
 - g) Regulamento do condomínio que estabeleça as regras de instalação e exploração de alojamento local em fração autónoma de edifício, caso exista;
 - h) Título constitutivo da propriedade horizontal;
 - i) Declaração, sob compromisso de honra, em como relativamente ao imóvel em causa não existe, ou existiu, um contrato de arrendamento para habitação permanente, nos últimos dois (2) anos;
 - j) Certificado de eficiência energética igual ou superior a D, emitido para esse fim por entidade competente para o efeito.

2. Para além dos documentos referidos no número anterior, o pedido de autorização para registo de estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção deve, obrigatoriamente, ser instruído com os seguintes documentos:
 - a) Cópia da declaração de imóvel devoluto, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação;
 - b) Cópia do pedido de alteração de utilização, nas situações previstas na alínea c) do n.º 1 do artigo 7.º do presente Regulamento;
 - c) Declaração sobre compromisso de honra, da inexistência de contrato de arrendamento para fins habitacionais do imóvel, nos últimos cinco (5) anos;
 - d) Declaração sobre compromisso de honra, de cumprimento dos limites do número de estabelecimentos de alojamento local por proprietário, previstos no n.º 4 do artigo 5.º da Lei n.º 22/2018, de 22 de agosto, e no artigo 15.º-A do RJEEAL.
3. A incorreta ou incompleta instrução da comunicação prévia com prazo, constitui fundamento para a determinação de oposição nos termos do n.º 9 do RJEEAL
4. As declarações ou termos de responsabilidade assinados pelo titular de exploração de alojamento local que não correspondam à verdade constituem prática de um crime de falsas declarações, previsto e punido nos termos do artigo 348.º-A do Código Penal.

Artigo 12.º

Regimes de Exceção e Dispensa de Requisitos

1. Quando os prédios, frações autónomas, ou partes de prédio suscetíveis de utilização independente, anteriores a 1951 que, por impedimentos das regras urbanísticas, não tenham o nível mínimo de eficiência de “D”, previsto na alínea i) do n.º 1 do artigo 10.º, o Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com o pelouro do Alojamento Local atribuído, pode isentar o requerente desta obrigação, desde que este apresente de forma fundamentada, as razões pelas quais está impedido de cumprir esse requisito.
2. Os pedidos de registo de novos estabelecimentos de alojamento local fora das áreas de contenção ou de crescimento sustentável, estão dispensados do cumprimento dos requisitos constantes do artigo 10.º do presente Regulamento e são efetuados através de comunicação prévia com prazo, nos termos previstos no artigo 6.º do RJEEAL, na sua redação atual.

Artigo 13.º

Vistoria

1. O Município de Lagoa realiza, no prazo de 90 dias ou 60 dias após a apresentação da comunicação prévia com prazo, consoante a unidade de alojamento local em processo de registo se situe em área de contenção ou não, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecido no RJEEAL, na redação atual, e no presente Regulamento, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem.
2. O Município de Lagoa pode solicitar ao Turismo de Portugal. IP., a qualquer momento, a realização de vistorias para a verificação do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º do RJEEAL, na redação atual, nomeadamente, a proibição da exploração como estabelecimentos de alojamento local de estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados

empreendimentos turísticos, nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação atual.

Artigo 14.º **Fiscalização**

1. Compete à ASAE e à Câmara Municipal de Lagoa fiscalizar o cumprimento do disposto no RJEEAL, e no presente Regulamento, cabendo à ASAE, no âmbito da missão e atribuições que lhe estão atribuídas pelo Decreto-Lei n.º 194/2012, de 23 de agosto, controlar e zelar pelo cumprimento da atividade do alojamento local, e à Câmara Municipal de Lagoa, designadamente através da polícia municipal, exercer os poderes de autoridade e os meios coercivos fixados no presente Regulamento, podendo qualquer uma delas, conjunta ou separadamente, abrir e instruir os respetivos processos, aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.
2. Compete à Autoridade Tributária fiscalizar, nos termos da legislação em vigor, o cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade exercida ao abrigo do disposto no RJEEAL e no presente Regulamento.

Artigo 15.º **Cancelamento dos Registos**

1. O cancelamento dos registos de estabelecimentos de alojamento local, nos termos do disposto no artigo 9.º do RJEEAL, determina a imediata cessação de exploração do estabelecimento de alojamento local, sem prejuízo do direito de audiência prévia.
2. Nos casos em que o município verifique que o estabelecimento é explorado sem registo para o efeito, comunica o facto à ASAE para os devidos efeitos, sem prejuízo das ações imediatas que possa, desde logo, tomar.
3. O cancelamento do registo dos estabelecimentos de alojamento local deve ser imediatamente comunicado pela câmara municipal ao Turismo de Portugal, I. P., e à ASAE, competindo ao primeiro proceder à comunicação às plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem ou comercializem alojamento de que o registo do estabelecimento foi cancelado.
4. O titular da exploração de alojamento local deve celebrar e manter válido um seguro de responsabilidade civil extracontratual que garanta os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes do exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 13.º-A do RJEEAL
5. Fica ainda, o titular de exploração do estabelecimento de alojamento local obrigado a comunicar através da plataforma GOV.pt, a celebração/ renovação do contrato previsto no n.º anterior, em cumprimento do previsto no n.º 5 do artigo 10.º do RJEEAL.
6. A falta de seguro válido é fundamento de cancelamento do registo pela Câmara Municipal, conforme resulta do disposto no n.º 6 do artigo 13.º-A do RJEEAL.
7. A câmara municipal pode exigir, sempre que o entender conveniente, prova documental da celebração do contrato de seguro referido nos números anteriores, devendo o segurado, e titular do estabelecimento de alojamento local, fornecer uma cópia da apólice de seguro válida no prazo máximo de três dias, sob pena de cancelamento do registo e demais consequências previstas na lei.

Artigo 16.º

Revisão, alteração das condições de mercado e atualização do estudo

1. A criação, delimitação e avaliação das áreas de contenção e de crescimento sustentável serão fundamentadas em indicadores que avaliam a concentração e o impacto do alojamento local nas diferentes zonas e territórios do município, por forma a assegurar a proporcionalidade dos indicadores e regras aplicáveis.
2. Sem prejuízo da sua revisão sempre que se verifique necessário, o presente Regulamento e as áreas de crescimento sustentável e de contenção nele previstas devem ser reavaliadas de três em três anos, devendo as respetivas conclusões ser comunicadas ao Turismo de Portugal, I. P.
3. A Câmara Municipal poderá determinar a revisão excecional do presente Regulamento, caso se verifiquem alterações nas condições de mercado que aconselhem essa revisão, designadamente verificação de alterações na oferta de habitação permanente ou no mercado de arrendamento de longa duração, privado ou público, bem como, no arrendamento acessível, ou cancelamentos e cessações de registos de alojamento local até ao limite dos rácios definidos para cada freguesia.
4. O Município manterá atualizado, no seu sítio oficial, os valores dos rácios de pressão e de relevância, bem como informação relativa à existência de áreas de contenção ou de crescimento sustentável.
5. A alteração dos rácios para os novos registos de Alojamento Local, aprovada pela Câmara Municipal, não implica, por si só, a revisão do Regulamento, apenas a atualização das tabelas constantes nos Anexos, com fundamento na monitorização verificada.

Artigo 17.º

Poderes de autoridade e meio coercivos

Compete à Câmara Municipal fiscalizar o cumprimento do disposto no RJEEAL e no presente Regulamento e, no exercício dos seus poderes de autoridade e meios coercivos, determinar a instauração dos processos de contraordenação, designar instrutor, instruir os respetivos processos e aplicar as respetivas coimas e eventuais sanções acessórias, nos termos previstos no RJEEAL.

Artigo 18.º

Dúvidas e omissões

As dúvidas e omissões são decididas nos termos da lei.

Artigo 18.º

Entrada em vigor

1. O presente Regulamento entra em vigor no 1.º dia do mês seguinte ao da sua publicação no Diário da República.
2. O presente Regulamento não se aplica aos processos que tenham dado entrada nos serviços competentes em data anterior à entrada em vigor do presente regulamento, e que estejam pendentes de oposição nessa data.

ANEXO I Áreas de Contenção

(a que se referem as alíneas a), b), c) e d) do n.º 1 do artigo 7.º)

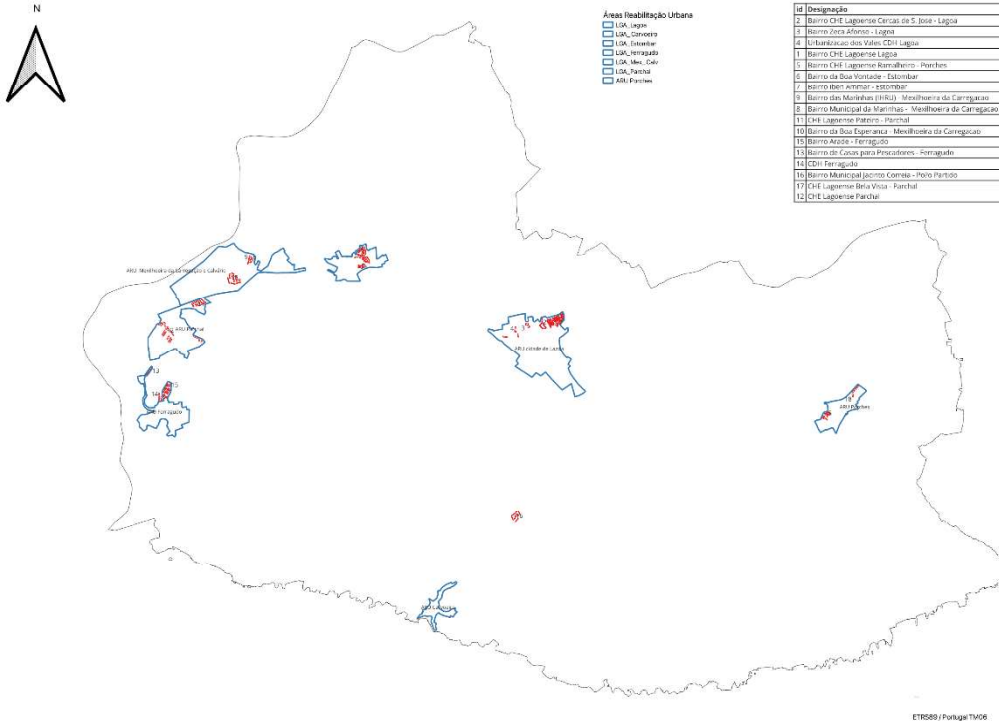


Figura 1- Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana e das áreas de contenção (total concelho)

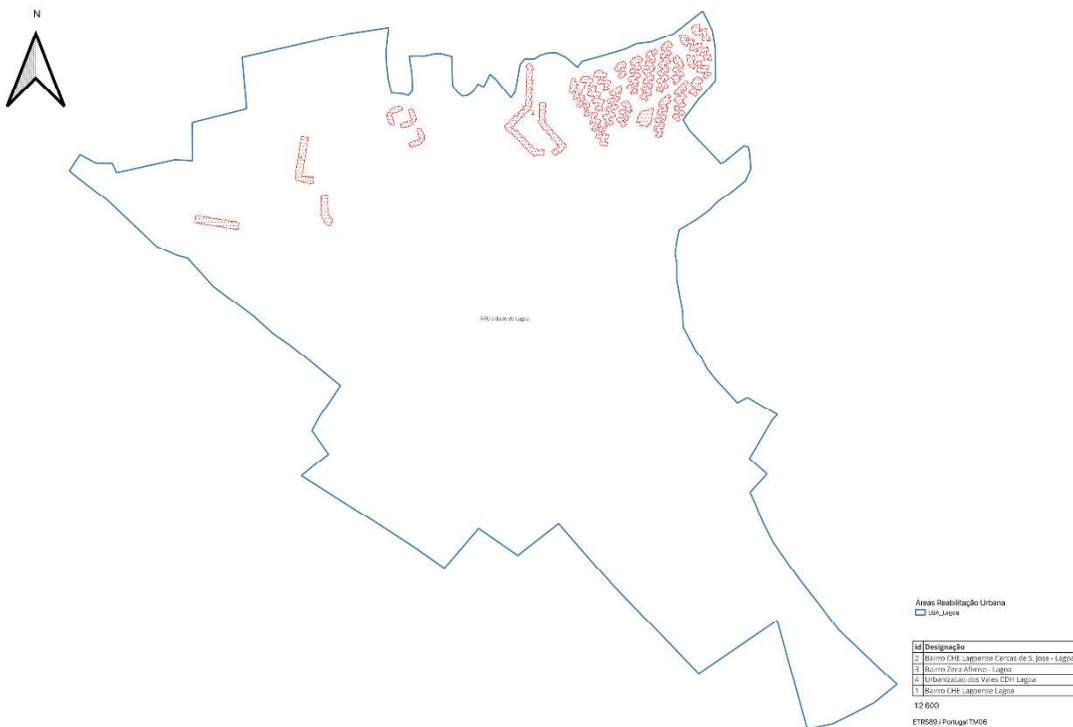


Figura 2 - Delimitação da ÁRU cidade de Lagoa e das áreas de contenção previstas nas alíneas a), b), c) e d) do

n.º 1 do artigo 7.º)



Figura 3 - Delimitação da ARU de Carvoeiro

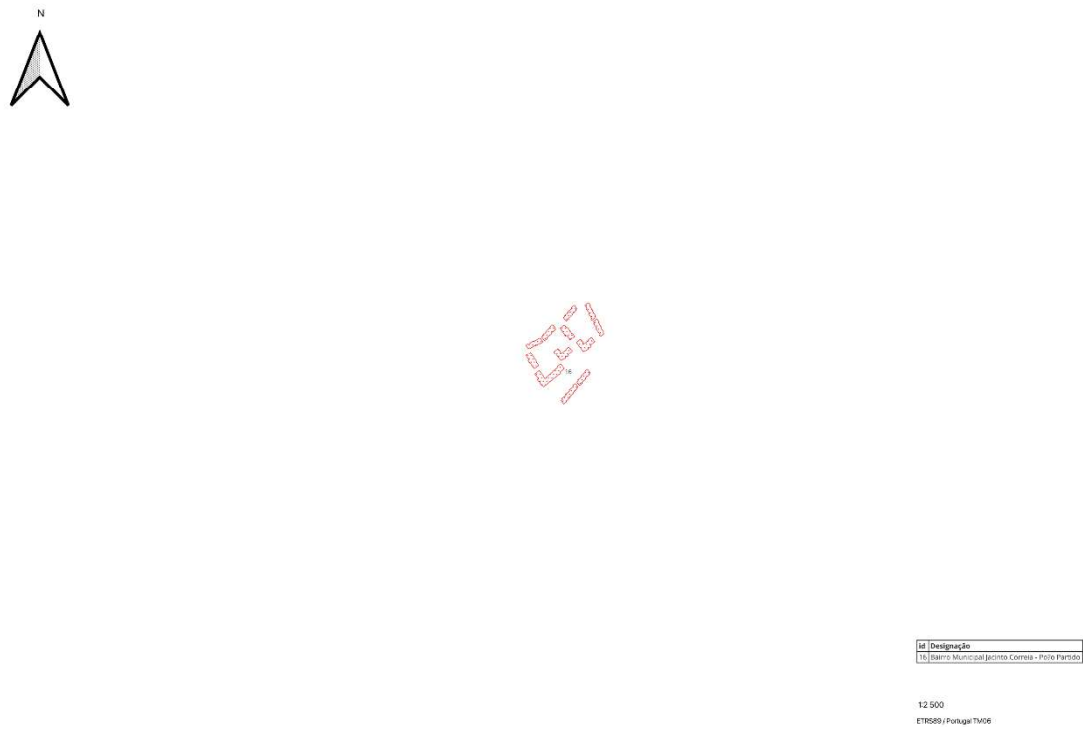


Figura 4 - Delimitação da área de contenção do Bairro Municipal do Poço Partido

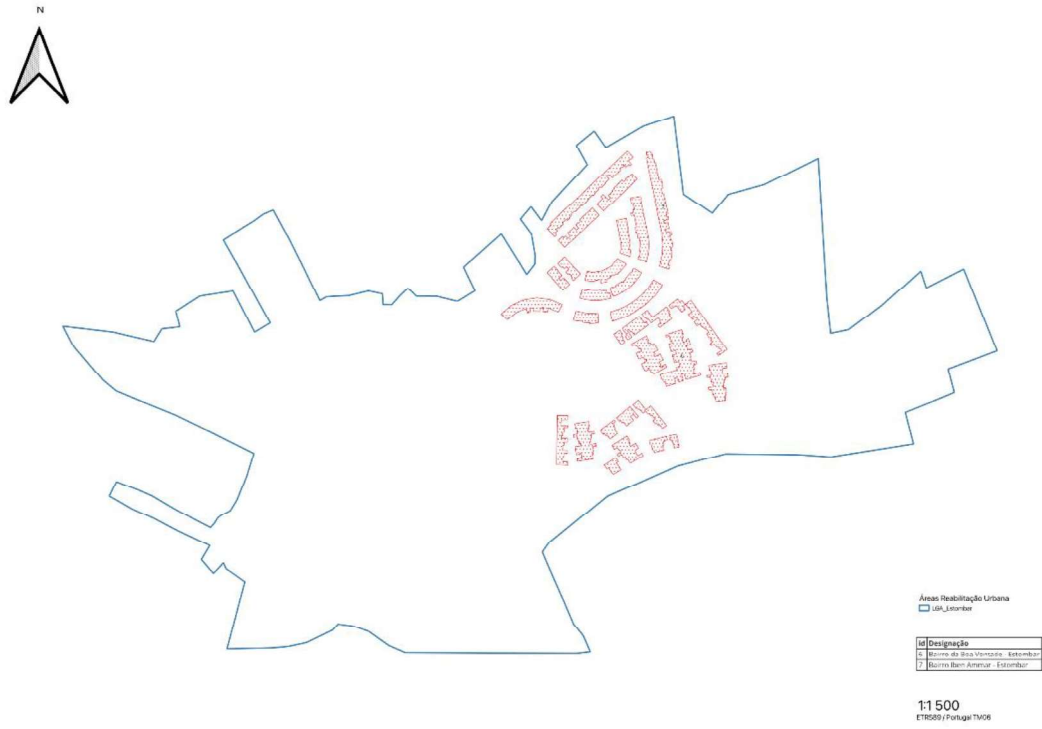


Figura 5 - Delimitação da ARU de Estômbar e das áreas de contenção previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1 do artigo 7.º)

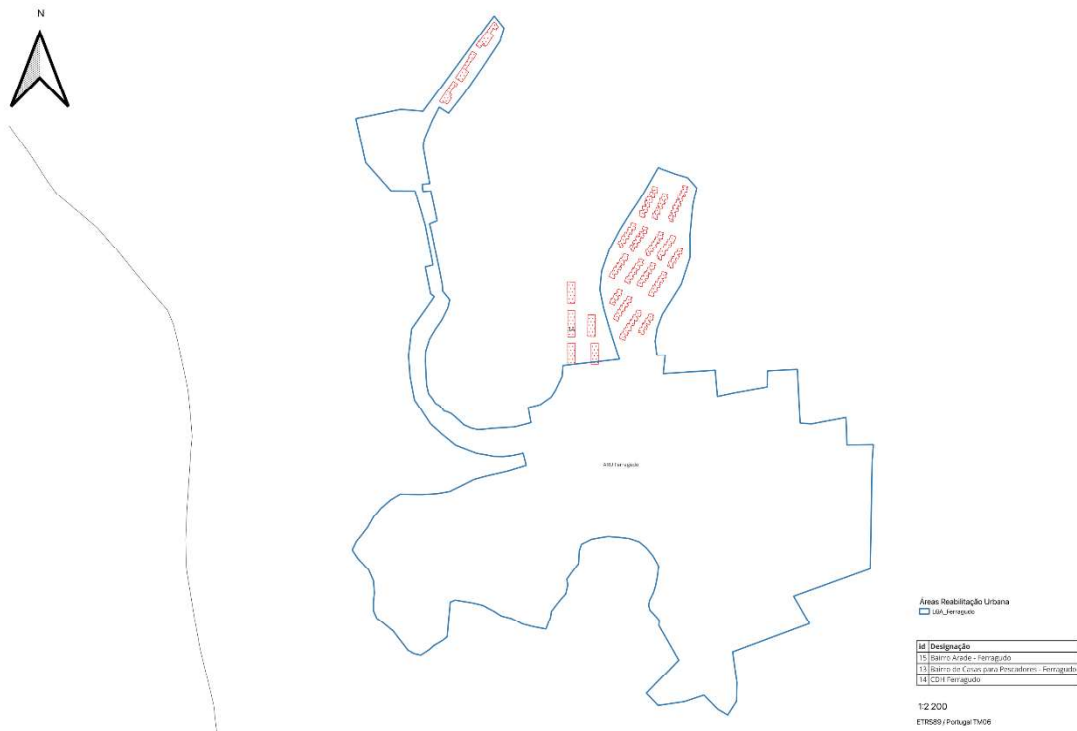


Figura 6 - Delimitação da ARU de Ferragudo e das áreas de contenção previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1 do artigo 7.º)

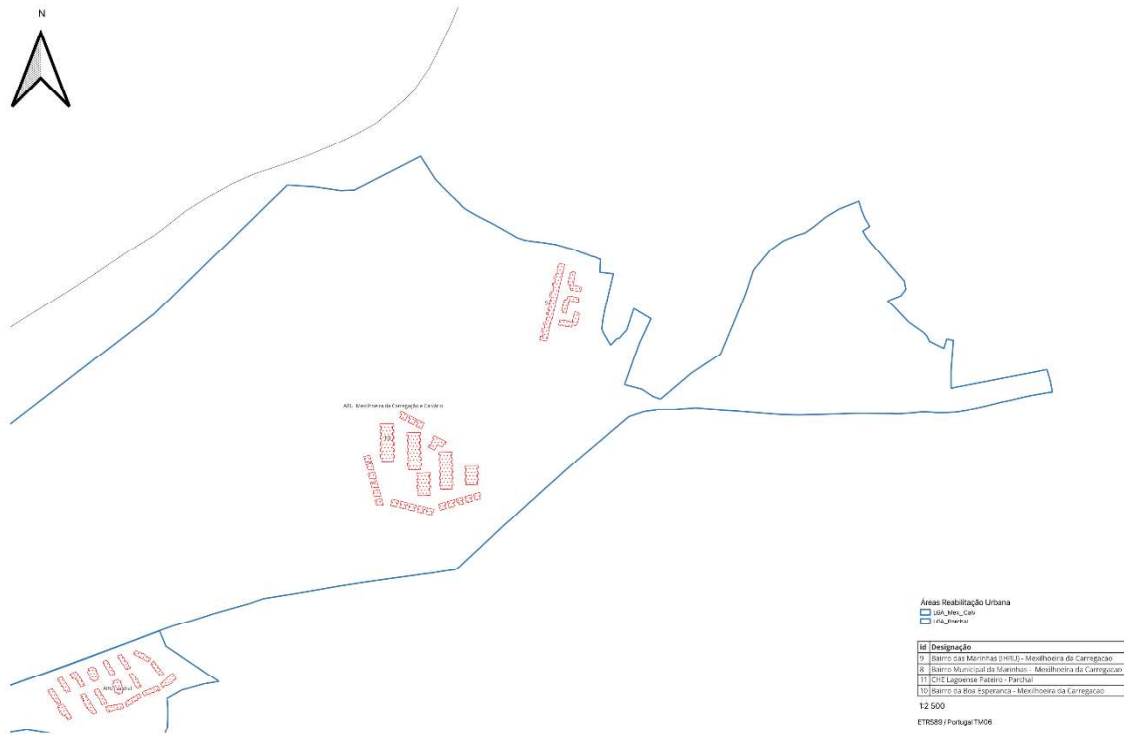


Figura 7 - Delimitação da ARU da Mexilhoeira da Carregação e Calvário e das áreas de contenção previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1 do artigo 7.º)

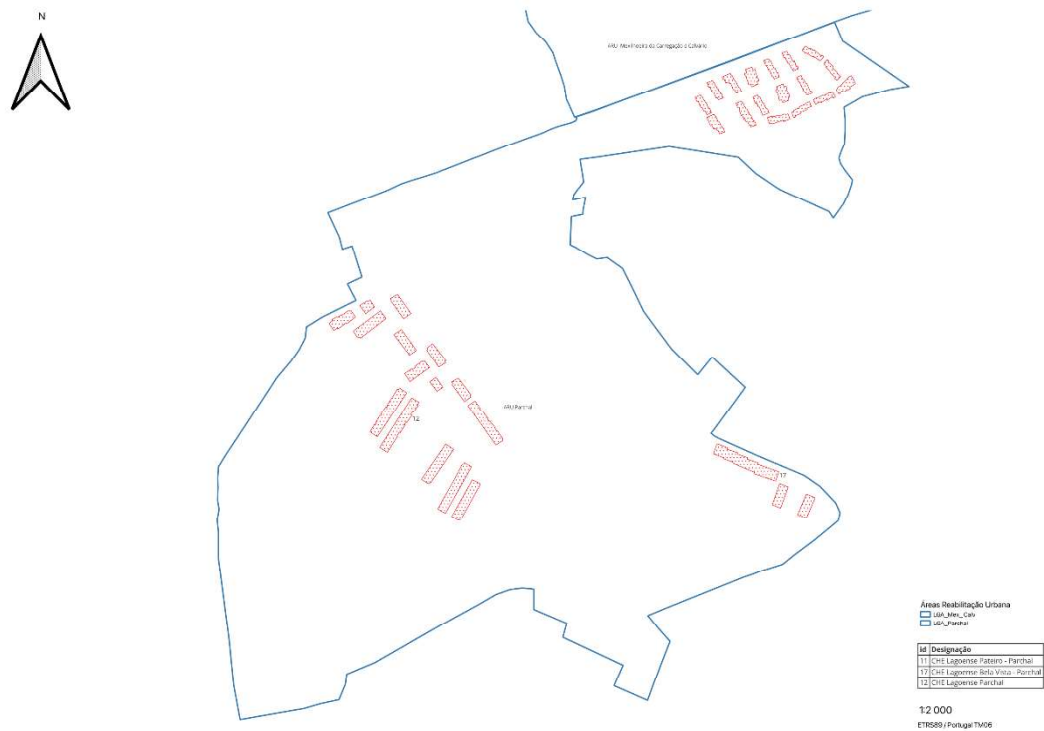


Figura 8 - Delimitação da ARU do Parchal e das áreas de contenção previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1 do artigo 7.º)

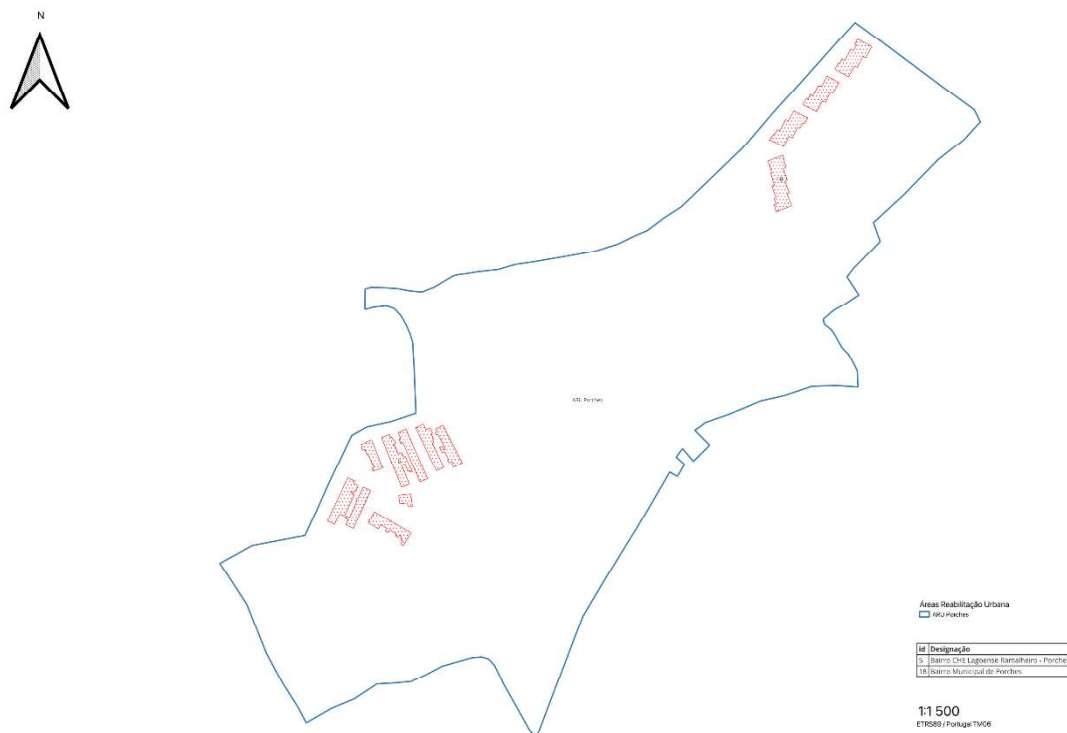


Figura 9 - Delimitação da ARU de Porches Calvário e das áreas de contenção previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1 do artigo 7.º)

ANEXO II

Rácios de relevância e de pressão, aplicado ao concelho de Lagoa, à data de 01.10.2025

Território	Total de alojamentos (A)	Residência habitual (B)	Resid. secundária e vaga (C + D)	N.º registos AL (E)	Rácio de relevância (E)/(A)	Rácio de pressão (E)/(C+D)
ARU Lagoa	2702	1999	703	38	1,41%	5,41%
ARU Carvoeiro	853	246	607	273	32,00%	44,98%
UF Lagoa Carvoeiro	9591	4165	5421	2226	23,21%	41,06%
ARU Ferragudo	1274	589	685	161	12,64%	23,50%
Freguesia Ferragudo	2165	872	1293	440	20,32%	34,03%
ARU Estômbar	747	528	211	8	1,07%	3,79%
ARU Mexilhoeira e Calvário	1709	1232	476	17	0,99%	3,57%
ARU Parchal	1356	1018	338	14	1,03%	4,14%
UF Estômbar e Parchal	5727	3634	2061	272	4,75%	13,20%
ARU Porches	426	269	157	20	4,69%	12,74%
Freguesia Porches	3661	940	2718	790	21,58%	29,07%

Rácio de relevância = número de registos de alojamento local

número total de fogos habitacionais

número de registos de alojamento local

Rácio de pressão = número de imóveis não utilizados para habitação permanente *

* soma dos imóveis vagos e de segunda habitação

ANEXO III

Critérios utilizados para a definição de zonas de contenção e zonas de crescimento sustentável

Critérios (cumulativos) para definição de áreas de instalação de alojamento local

	Rácio de relevância	Rácio de pressão
Área de contenção	> 15 %	> 50 %
Área de crescimento sustentável	> 5 %	> 25 % e < = 50 %

Rácios:

$$\text{Rácio de relevância} = \frac{\text{número de registos de alojamento local}}{\text{número de fogos habitacionais}}$$

$$\text{Rácio de pressão} = \frac{\text{número de registos de alojamento local}}{\text{número de imóveis não utilizados para habitação permanente *}}$$

* soma dos imóveis vagos e de segunda habitação