

NOTA INFORMATIVA

22.12.2025

Alterações ao Regulamento Municipal do Alojamento Local de Lisboa

DIPLOMAS LEGAIS RELEVANTES

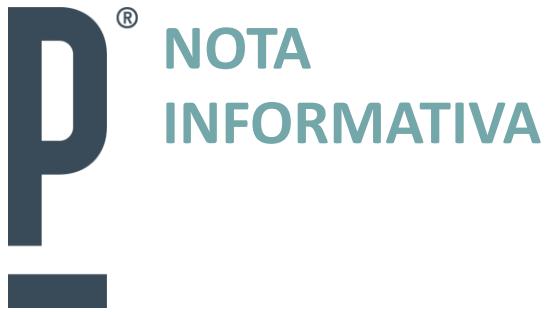
Regulamento Municipal do Alojamento Local de Lisboa (RMAL)
Aviso n.º 29926-A/2025, publicado no Diário da República
Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto
Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro

CONTEXTO

A Câmara Municipal de Lisboa aprovou, em Assembleia Municipal de 2 de dezembro de 2025, alterações ao Regulamento Municipal do Alojamento Local (RMAL), conforme [Aviso n.º 29926-A/2025/2](#).

Esta revisão surge após um período de suspensão de novos registos de Alojamento Local (AL) na cidade e tem como objetivo principal **garantir um equilíbrio mais eficaz entre a oferta turística e o direito à habitação** dos residentes de Lisboa.

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume caráter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisiva relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Myriam Ouaki (mo@paresadvogados.com).



22.12.2025

As alterações tornaram-se mais restritivas em comparação com o Regulamento anterior, que estava em vigor desde novembro de 2019, e entraram em vigor após a sua publicação em Diário da República.

REDUÇÃO DOS RÁCIOS DE CONTENÇÃO

À semelhança do estabelecido na redação anterior do RMAL, são adotados níveis de contenção, absolutos e relativos, tendo igualmente sido estabelecida uma área de contenção absoluta única, aplicável a todo o território municipal.

Adicionalmente, as alterações ao RMAL refletem ainda três escalas geográficas diferenciadas, adotando as **freguesias e bairros como unidades geográficas de base** para monitorização e contenção, garantindo uma **cobertura de todo o território municipal** e permitindo intervir cirurgicamente em áreas específicas que excedam os rácios definidos.

A mudança mais significativa diz respeito à **redução para metade dos rácios** que determinam as áreas de contenção absoluta e relativa, nos seguintes termos:

ÁREAS DE CONTENÇÃO ABSOLUTA:

- **Rácia anterior:** igual ou superior a 20% (20 AL por cada 100 fogos de habitação)
- **Novo rácio:** igual ou superior a 10% (10 AL por cada 100 fogos de habitação)

Encontram-se agora em contenção absoluta as freguesias de Santa Maria Maior (66,9%), Misericórdia (43,8%), Santo António (25,1%), São Vicente (16,1%), Arroios (13,5%) e Estrela (10,8%). Quanto aos bairros, 9 ficam em contenção absoluta – Bom Sucesso, Belém, Ajuda, Alcântara, São Bento, São Sebastião da Pedreira, Picoas, Sapadores e Parque das Nações.

Nestas áreas, **não são permitidos novos registo de AL.**

ÁREAS DE CONTENÇÃO RELATIVA:

- **Rácia anterior:** igual ou superior a 10% e inferior a 20%
- **Novo rácio:** igual ou superior a 5% e inferior a 10%



NOTA INFORMATIVA

22.12.2025

Encontram-se em contenção relativa a freguesia de Avenidas Novas e os bairros Bairro Novo da Memória (Belém), Bairro Novo da Memória (Ajuda), Ajuda, Junqueira (Belém), Junqueira (Alcântara), Bairro Calvário (Alcântara), Santa Isabel (Campo de Ourique), Arroios (Penha de França), Beato, Marvila, Bairro dos Retornados (Parque das Nações) e Cabo Ruivo (Parque das Nações).

Nestas áreas, novos registo **podem ser objeto de autorização excepcional** pela Câmara Municipal, mediante a verificação de determinadas condições.

Conforme *supra* referido, foi igualmente estabelecida uma **área de contenção absoluta única a nível de todo o concelho de Lisboa**, que entrará em vigor sempre que o concelho de Lisboa atinja um rácio global igual ou superior a 10%, o qual atualmente se encontra em 7,2%.

OUTRAS ALTERAÇÕES RELEVANTES

É agora permitida a disponibilização de AL na **modalidade de "quarto"** em zonas de **contenção relativa** em habitações de tipologia T2 ou superior e que que sejam residência habitual do titular há mais de três anos.

Esta medida visa incentivar formas de turismo mais integradas na vida comunitária e permitir às famílias residentes obter um complemento de rendimento.

Para além disto, imóveis adquiridos em **hasta pública não poderão obter autorização excepcional** para AL, mesmo em áreas de contenção relativa.

Os usos complementares de estabelecimentos comerciais e prestação de serviços, incluindo **restauração ou bebidas** no interior dos estabelecimentos de AL, encontra-se agora expressamente **limitada**, sem prejuízo das exceções previstas no Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local.

Em **áreas de contenção**, a transmissibilidade do título de registo de AL fica **limitada**, salvaguardando apenas as exceções previstas no Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local.

REFORÇO DA FISCALIZAÇÃO

As alterações ao RMAL preveem ainda mecanismos adicionais de fiscalização das obrigações dos titulares dos estabelecimentos de AL, nomeadamente:

- Reforço da fiscalização da obrigatoriedade do seguro de responsabilidade civil;

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Myriam Ouaki (mo@paresadvogados.com).



NOTA INFORMATIVA

22.12.2025

- Reforço da fiscalização obrigação dos titulares da exploração de estabelecimento de alojamento local manterem atualizados os registos e demais obrigações legais contingentes que decorram e/ou sejam conexas com a exploração do estabelecimento AL, designadamente a taxa turística, sendo tal incumprimento suscetível de sanção.

Salientamos ainda que, não são admitidos novos registo de alojamento local em edifício, fração ou parte de edifício quando se verifique que, nos **5 anos anteriores** ao pedido de comunicação prévia, foram celebrados **contratos de arrendamento para fins habitacionais** no mesmo imóvel.