



CERTIDÃO Nº 497/2025

---- José Luís Nunes, Presidente da Assembleia Municipal, certifica para fins oficiais, o teor da deliberação tomada pela Assembleia Municipal na sua sessão ordinária realizada no dia três de setembro de dois mil e vinte e cinco. -----

---- **Aprovada por maioria** a Proposta de Deliberação da Suspensão da Autorização de Novos Registros de Estabelecimentos de Alojamento Local, ao abrigo dos nº 3 e 4 do art.º 57º da Lei 75/2013, de 12/09. -----

---- A Assembleia Municipal teve presente e aprovou por maioria com trinta e cinco votos a favor, sendo vinte e quatro votos da Coligação Funchal Sempre à Frente, seis votos do PS, três votos do BE, um voto do PDR e um voto do MPT. Mereceu ainda uma abstenção da CDU. -----

---- Foi aprovada a ata em minuta na parte respeitante a esta deliberação para produzir efeitos imediatos. -----

Funchal, 04 de setembro de 2025-----

O Presidente da Assembleia Municipal

José Luís Nunes



CMF

DSINT

N.º: 25548/2025

2025-08-22

SAIDA

MUNICÍPIO DO FUNCHAL

DEPARTAMENTO DE SISTEMAS DE INFORMAÇÃO E NOVAS TECNOLOGIAS
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL

Exmo. Senhor
M Presidente da Assembleia Municipal do
Funchal
Praça do Município
9004-512 Funchal

LIVRO Nº 08

Digníssimo Senhor Presidente,

ASSUNTO: "SUSPENSÃO DA AUTORIZACAO DE NOVOS REGISTOS DE ESTABECLIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL".

A fim de ser apreciada e votada no órgão que V. Exa. Preside, junto envio a proposta acima citada bem como certidão da deliberação tomada pela Câmara na sua reunião ordinária do dia 20 do corrente.

Com os melhores cumprimentos, *e amizade.*

Funchal, 20 de agosto de 2025


A Presidente da Câmara

Maria Cristina Andrade Pedra Costa

CP/RJ

NIF 511 217 315* Telef. 291 211 000
cmf@funchal.pt



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

DEPARTAMENTO DE SISTEMAS DE INFORMAÇÃO E NOVAS TECNOLOGIAS
DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL

CERTIDÃO Nº 479/2025

-----A Chefe da Divisão de Administração Geral, da Câmara Municipal de Funchal,-----

-----Certifica que, na reunião ordinária da Câmara Municipal do Funchal realizada em 20 de Agosto do ano de 2025, foi aprovado com abstenção da Coligação Confiança a Proposta de Deliberação apensa, relativa à “SUSPENSÃO DA UTORIZAÇÃO DE NOVOS REGISTOS DE ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL ”.-----

-----E é quanto me cumpre certificar.-----

-----Divisão de Administração Geral, Câmara Municipal de Funchal, vinte de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco.-----

A Chefe de Divisão

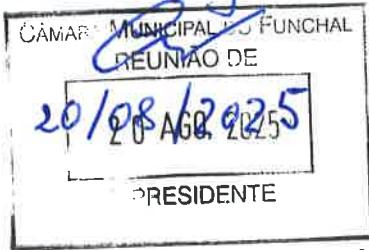
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "C.I.S.P." followed by a stylized surname.

Catarina Isabel Sousa Pereira

./.

*Aprovado com abstenção
da Coligação Confiança*

*Agendada reunião
de Câmara.*



*CR
07/10/2025*

MUNICÍPIO DO FUNCHAL

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

SUSPENSÃO DA AUTORIZAÇÃO DE NOVOS REGISTOS DE ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL



Considerando que:

- a) O Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, tem vindo a ser objeto de sucessivas alterações legislativas, sendo a sua mais recente redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, posteriormente retificado pela Declaração de Retificação n.º 39/2024/1, de 10 de dezembro.
- b) As alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, visam atribuir aos municípios as ferramentas jurídicas necessárias para que possam, através de regulamento próprio, decidir em matéria de atribuição, regulação, fiscalização e promoção dos processos de intervenção nas unidades de alojamento local, mas também, de modo a que a atividade do alojamento local seja acomodada de forma sustentável e estratégica, atendendo às características próprias dos seus territórios.
- c) Esta opção legislativa, vai de encontro ao desiderato de conceber uma política pública para os setores da habitação e do turismo que visa a aprovação e implementação, no curto prazo, de medidas para incentivar a oferta, reforçar a confiança no mercado de arrendamento, fomentar a habitação jovem e assegurar a acessibilidade no setor da habitação.
- d) A adoção de medidas que promovam, de modo proporcional, a salvaguarda do interesse público e o equilíbrio entre o desenvolvimento da economia do turismo e da iniciativa privada com a salvaguarda do direito fundamental à habitação, é também um desiderato pretendido pelo executivo municipal.
- e) O aumento da procura imobiliária, associada ao crescimento acentuado do turismo na cidade do Funchal, sem que haja lugar ao aperfeiçoamento de um conjunto de políticas públicas proporcionais aos interesses e direitos em causa, coloca uma elevada pressão na oferta de imóveis para habitação.



C

MUNICÍPIO DO FUNCHAL

- f) Os últimos dados divulgados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), respeitantes ao 1.º trimestre de 2025, colocam o preço mediano de alojamentos familiares na Região Autónoma da Madeira (RAM) por metro quadrado (2490 euros/m²) substancialmente acima do valor nacional (1845 euros/m²), sendo que o Funchal apresenta um valor mediano inclusivamente superior à média regional (3100 euros/m²).
- g) De igual modo, o INE dá conta que no 1.º trimestre de 2025, o concelho do Funchal concentrou 204 dos 337 novos contratos de arrendamento celebrados na RAM, traduzindo-se numa diminuição homóloga de 3,3% e num aumento do valor mediano destes contratos (11,34 euros/m²), o que representa um crescimento de 17,1% do valor em termos homólogos.
- h) Os dados divulgados denotam o aumento do valor médio da habitação por metro quadrado, a diminuição dos contratos de arrendamento e a subida do valor mediano também deste tipo de contratos.
- i) Num dos maiores portais imobiliários, é possível constatar a existência de apenas 107 imóveis disponíveis para arrendamento no mercado, os quais na sua maioria apresentam valores superiores a 1000 euros mensais.
- j) Por outro lado, no concelho do Funchal, encontram-se já licenciados um número correspondente a 3164 registos de estabelecimentos de alojamento local, os quais representam uma capacidade de 14935 utentes, 9050 camas e 6495 quartos.
- k) Estes números têm vindo a crescer exponencialmente ao longo dos anos, sendo que só desde 2022 (1748 registos), até à presente data, verificou-se um aumento de cerca de 182% do número de registos existentes.
- l) Destes alojamentos, 2472 encontram-se registados na modalidade de apartamento – o que representa a dimensão quantitativa mais elevada desta tipologia de estabelecimentos –, 611 na modalidade de moradia, 66 na modalidade de estabelecimentos de hospedagem e 35 na modalidade de quartos.



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

- m) Da modalidade de apartamento deste tipo de estabelecimentos de alojamento local, verificou-se existirem prédios de habitação coletiva com um número superior a 70% das frações afetas a este tipo de atividade.
- n) Estes tipos de estabelecimentos de alojamento não se encontram sujeitos, na legislação em vigor, a qualquer limitação quantitativa, por oposição ao que ocorre para os empreendimentos turísticos, os quais se encontram sujeitos, nos termos do n.º 1 da Norma 07, do Anexo I ao Decreto Legislativo Regional n.º 15/2017/M, que Aprova o Programa de Ordenamento Turístico da Região Autónoma da Madeira, a um limite máximo de 40.000 camas no horizonte temporal do Programa de Ordenamento Turístico da Região Autónoma da Madeira (POT 2027).
- o) Estes dados comprovam a necessidade de adoção de medidas que permitam, através dos instrumentos jurídicos existentes, nomeadamente os previstos no Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, regulamentar a atividade do alojamento local e o seu exponencial crescimento ao longo dos anos, compatibilizando aquele tipo de estabelecimentos de alojamento com a demais oferta habitacional existente no concelho.
- p) O n.º 5 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, estabelece que "Os municípios podem aprovar um regulamento administrativo tendo por objeto a atividade do alojamento local no respetivo território".
- q) Nos termos do n.º 1 do artigo 15.º-A do sobredito regime legal, "Com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, o município territorialmente competente pode aprovar, no regulamento previsto no n.º 5 do artigo 4.º, a existência de áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável, por freguesia ou união de freguesias, no todo ou em parte, para instalação de novo alojamento local".
- r) Este regime legal, além de permitir a delimitação de áreas de contenção para a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local, nas quais podem ser impostas restrições à instalação de novos estabelecimentos deste tipo, permite a criação de áreas de crescimento sustentável, correspondentes a áreas onde se justifique a adoção de especiais medidas de monitorização e



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pur", is located in the top right corner of the page.

MUNICÍPIO DO FUNCHAL

acompanhamento, no sentido de prevenir uma situação de sobrecarga com efeitos indesejáveis para os bairros e lugares.

- s) Foi já aprovado pela Câmara Municipal do Funchal, ao abrigo do disposto no n.º 6 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua reunião ordinária de 21 de novembro de 2024, o exercício do poder regulamentar em matéria de alojamento local, o qual veio a ser subsequentemente aprovado, por unanimidade, pela Assembleia Municipal, na sua sessão ordinária de 11 de dezembro de 2024.
- t) Veio agora a ser submetida a proposta de abertura do início do procedimento tendente à aprovação deste tipo de regulamento, que permita fundamentadamente regular e disciplinar os estabelecimentos de alojamento local no concelho do Funchal, mas também estabelecer a disciplina respeitantes às áreas de contenção e/ou de crescimento sustentável.
- u) O Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, introduziu o novo artigo 15.º-B à redação do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, o qual prevê no seu n.º 2 que “Para assegurar a eficácia do regulamento municipal, podem os municípios, por deliberação fundamentada da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um período máximo de um ano, a autorização de novos registo em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento”.
- v) É necessário dar início ao procedimento de aprovação de um regulamento que verse sobre esta tipologia de estabelecimentos, bem como, por outro lado, salvaguardar e assegurar a eficácia do mesmo, por forma a que se possa, proporcionalmente, estabelecer limites regulamentares àquela atividade, compatíveis com a salvaguarda da oferta habitacional no concelho.
- w) A suspensão de novos registo de estabelecimentos de alojamento local, é um instrumento legal que permite efetivamente fazer valer o interesse público subjacente à criação de uma disciplina regulamentar específica para o Município do Funchal, sem comprimir para além do estritamente necessário o direito à exploração deste tipo de estabelecimentos.



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal do Funchal delibere, ao abrigo do n.º 2 do artigo 15.º-B do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua atual redação, aprovar submeter à Assembleia Municipal, o seguinte:

- 1- A suspensão imediata da autorização de novos estabelecimentos de alojamento local, nas modalidades expressas nos números seguintes, situados em toda a circunscrição territorial do Município do Funchal, por um período de 6 (seis) meses, prorrogável por igual período, até à entrada em vigor do regulamento municipal que discipline esta atividade.
- 2- São abrangidas pela suspensão indicada no número que antecede, as modalidades de estabelecimentos de alojamento local previstas nas alíneas b) a d) do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na aceção dada pelos n.ºs 3 a 7 da mesma norma legal, correspondentes às modalidades de apartamento, estabelecimentos de hospedagem e quartos.
- 3- São excluídas da suspensão da autorização de novos registo de estabelecimentos de alojamento local, a modalidade prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na aceção dada pelo n.º 2 da mesma norma legal, correspondente à modalidade de moradia, bem como a modalidade prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na aceção dada pelo n.º 7 da mesma norma legal, correspondente à modalidade de quarto, quando inserido em moradia.

Mais tenho a honra em propor que a Câmara Municipal e a Assembleia Municipal deliberem aprovar a presente deliberação em minuta para produção imediata de efeitos, nos termos do n.º 3 e 4 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

A Presidente da Câmara Municipal do Funchal

A blue ink signature of Maria Cristina Andrade Pedra Costa, which is a cursive script of her name.

Maria Cristina Andrade Pedra Costa