



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 Registos 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 AUTORIZAÇÃO DE NOVOS REGISTOS DE ESTABELCIMENTOS 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



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 UTOORIZAÇÃO 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.-----

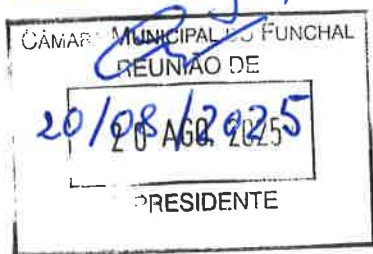
A Chefe de Divisão

Catarina Isabel Sousa Pereira

./.

Aprovado com abstenção
da Coligação Confiança -

Agenda reunião
de Câmara.



07/08/2025

MUNICÍPIO DO FUNCHAL

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

SUSPENSÃO DA AUTORIZAÇÃO DE NOVOS REGISTOS DE ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL



Considerando que:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.



Handwritten signature in blue ink.

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



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 registos 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 registos 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 registos 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

Maria Cristina Andrade Pedra Costa