

Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré

Nota Justificativa

O setor turístico tem vindo a ganhar importância na economia do concelho da Nazaré, ao longo dos últimos anos. Entre outros indicadores, a evolução do Valor Acrescentado Bruto (VAB), que mede a riqueza gerada na produção, descontando os consumos intermédios, do setor do alojamento, restauração e similares, reflete essa realidade. No espaço de pouco mais de uma década, entre 2014 e 2024, o VAB gerado por aquele setor, no concelho da Nazaré, passou de um valor 10,392 milhões de euros para 39,999 milhões de euros e de um peso relativo de 25,28% para 32,46% na economia concelhia, de acordo com o Instituto Nacional de Estatística.

Sendo umas das principais atividades económicas do concelho, o turismo tem um impacto positivo significativo através do investimento, emprego e receitas que gera, tendo, ainda, um efeito multiplicador transversal, que impulsiona outros setores económicos.

O DL n.º 76/2024, de 23 de outubro, veio trazer um conjunto de alterações significativas ao Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, originalmente criado pelo DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Entre essas alterações contam-se a introdução do conceito de áreas de contenção, áreas de crescimento sustentável ou da figura do Provedor do Alojamento Local.

Desde a sua criação formal, o Alojamento Local (AL) constitui uma componente relevante da oferta turística do concelho da Nazaré, sendo hoje uma parte fundamental dessa oferta, contribuindo para a reabilitação do edifício degradado, valorização económica do território e diversificação da oferta de alojamento.

Por outro lado, o Alojamento Local assume também um importante papel na vida de muitas famílias, pois permite que os proprietários de casas de férias, que habitualmente estão encerradas boa parte do ano, possam obter, por esta via, uma receita suplementar, contribuindo também para os custos de conservação do imóvel, enquanto gera emprego e receitas para o ecossistema de empresas locais.

Para além disso, o Alojamento Local tem tido a capacidade de “levar” o turismo para áreas menos exploradas das freguesias do concelho e que, normalmente, não são dotadas de outras formas de alojamento turístico.

No início de 2026, do total de registos de alojamento local inscritos no Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL), 95% situavam-se no território da Freguesia da Nazaré, incluindo Fanhais, 4% na freguesia de Famalicão (onde não existem outras formas de alojamento) e menos de 1 % na freguesia de Valado dos Frades.

No entanto, 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 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 da Nazaré 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 da Nazaré, 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 anos imediatamente anteriores ao pedido de registo).

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 da Nazaré.

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 de forma económica e social, mas também ambientalmente.

Desta forma, o Município da Nazaré 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 à 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 de cada 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, definindo, 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 da Nazaré, 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 e da alínea gg) do n.º 1 do artigo 9.º do Despacho Normativo n.º 16/2022, de 30 de dezembro.

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto:

- a) no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa;
- b) do artigo 99.º e do artigo 135.º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo - aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na redação vigente;
- c) da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º conjugado com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Anexo I, do Regime Jurídico das Autarquias Locais - aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual;
- d) do Regime Jurídico das Contraordenações Económicas – adiante designado por RJCE, constante do Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro;
- e) da Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro, na redação atual;
- f) do Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local – adiante RJEEAL, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, com as ulteriores alterações (designadamente, dos n.ºs 5 e 6 do artigo 4.º; e
- g) demais legislação aplicável.

Artigo 2.º

Objeto

1 – Ao abrigo dos n.ºs 5 e 6 do artigo 4.º do RJEEAL, os Municípios podem aprovar um Regulamento administrativo tendo por objeto a atividade do alojamento local no respetivo território.

2 – O presente regulamento estabelece regras para a utilização do Alojamento Local no Concelho da Nazaré, promovendo simultaneamente a dinamização económica, a coesão social e a sustentabilidade territorial.

3 – O regulamento visa assegurar uma gestão sustentável do alojamento local através da criação de áreas de crescimento sustentável e da definição de limites a partir dos quais estas serão convertidas em áreas de contenção.

4 – O presente Regulamento articula-se expressamente com os instrumentos estratégicos municipais, designadamente a Estratégia Local de Habitação e a Carta Municipal da Habitação, garantindo coerência entre a política de turismo e a política municipal de habitação.

5 – 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 RJEAL.

Artigo 3.º

Definições

1 – Para efeitos do presente Regulamento, consideram-se:

- a) Estabelecimentos de Alojamento Local: Todos aqueles que prestam serviço de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no RJEAL, na sua redação atual;
- 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;
- 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 Instituto Nacional de Estatística;
- h) Habitação Vaga: a que não está a ter ocupação, de acordo com as regras estabelecidas para o efeito pelo Instituto Nacional de Estatística;
- 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 Instituto Nacional de Estatística;
- 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, de acordo com as definições do Instituto Nacional de Estatística;

k) Áreas de contenção: as áreas em que 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. Poderão ser consideradas freguesias, ou outras unidades territoriais, no todo ou em parte;

l) Áreas de crescimento sustentável: as áreas em que 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, ou outras unidades territoriais, no todo ou em parte.

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 (adiante, PAL), com as competências previstas no n.º 7 do artigo 4.º do RJEEAL, que exercerá as suas funções nos termos definidos.

3 — A figura do 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 PAL, designadamente:

- a) Apreçar 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 — O PAL será nomeado por despacho do Presidente da Câmara Municipal ou Vereador com o pelouro do turismo atribuído, que definirá os termos em que essa atividade será exercida.

6 — O PAL deverá apresentar, até 31 de março de cada ano, um relatório anual de atividade relativo ao ano civil anterior, a submeter à Câmara Municipal, contendo, designadamente:

- a) O número e tipologia das queixas recebidas;
- b) As diligências realizadas e resultados obtidos;
- c) As recomendações emitidas;
- d) Propostas de melhoria regulatória ou administrativa;
- e) Identificação de tendências relevantes para efeitos de monitorização da atividade de alojamento local.

Artigo 5.º

Título de utilização urbanística adequada para o exercício da atividade de alojamento local

1 — Os estabelecimentos de Alojamento Local só podem instalar-se em edifício, fração autónoma, ou parte de prédio urbano, com título de utilização válido ou confirmação da sua dispensa, 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, são consideradas como sendo utilizações válidas e compatíveis com o exercício da atividade do alojamento local, as seguintes:

a) Na modalidade “quartos” o único uso compatível é o uso habitacional;

b) Na modalidade “apartamentos” e “moradias” o uso compatível, por natureza, é o uso habitacional, podendo a Câmara Municipal aceitar pedidos com o uso de serviços desde que os respetivos imóveis cumpram os requisitos destas modalidades, de acordo com o estabelecido no RJEEAL, e na Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro, estando sujeitos a verificação em sede de vistoria ou fiscalização;

c) Na modalidade de “estabelecimentos de hospedagem”, incluindo aqueles que usem a denominação de “hostel”, é admissível o uso habitacional até um máximo de 9 utentes, sendo obrigatório, a partir deste número de utentes, o uso de serviços, exceto se o mesmo estiver instalado em edifício autónomo de carácter unifamiliar;

d) 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 unânime dos condóminos, devendo a ata da deliberação da assembleia de condóminos instruir o respetivo pedido de registo.

4 — Conforme resulta do disposto no n.º 4 do artigo 6.º-B do RJEEAL, 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.

Artigo 6.º

Áreas de Crescimento Sustentável e Áreas de Contenção de Alojamento Local

1 — A definição de áreas de crescimento sustentável ou áreas de contenção corresponderá às unidades territoriais de dimensão inferior às freguesias.

2 — A Câmara Municipal tendo em conta a concentração da maioria do alojamento local na freguesia da Nazaré (com exceção do lugar de Fanhais) definiu unidades territoriais de dimensão inferior à freguesia, conforme mapa no anexo II, de acordo com a informação estatística que permitiu a respetiva análise.

3 — As áreas de crescimento sustentável e as áreas de contenção são definidas em função do cumprimento, cumulativo, dos rácios de pressão e rácios de relevância, constantes do anexo I.

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 III, limites cumulativos a partir dos quais estas áreas serão convertidas em áreas de contenção.

6 — Em cada momento, o Município publicará na sua página na internet, informação relativamente à classificação dos territórios, para efeitos de instalação de novas unidades de alojamento local, nos termos do presente regulamento.

7 — 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 7.º

Regras sobre o registo de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção

1 — Nas áreas de contenção, os pedidos de registo são efetuados através de comunicação prévia com prazo, nos termos previstos no artigo 6.º do RJEEAL.

2 — A Câmara Municipal poderá autorizar, a título excecional, a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local nas áreas de contenção, desde que se verifique uma das seguintes situações:

a) Pedidos que tenham por objeto a totalidade de edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano totalmente devoluto há mais de três anos, confirmado por vistoria técnica ao local, nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;

b) Quando tenham por objeto a totalidade de 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 de edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que, nos três últimos anos, tenha mudado o respetivo uso de indústria, serviços ou comércio para habitação ou serviços;

d) Quando tenham por objeto novos edifícios construídos na sequência da demolição de edifício com estado de conservação péssimo, ou em risco de derrocada;

e) Quando o requerente comprove que o imóvel constitui residência secundária do atual proprietário há, no mínimo, 3 anos.

3 — Não poderá ser autorizado, nas áreas de contenção, o registo excecional previsto no n.º 2 do presente artigo, quando estejam em causa frações ou partes de edifícios sobre os quais exista ou tenha existido um contrato de arrendamento para habitação permanente, nos últimos 3 anos.

4 — Nas áreas de contenção, podem sempre ser autorizados novos estabelecimentos de alojamento local quando a modalidade seja a de “quartos”.

5 — O apuramento do estado de conservação dos edifícios, frações ou parte de edifício para efeitos do presente Regulamento Municipal é realizado nos termos previstos na lei aplicável.

6 — Os estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção podem suspender temporariamente a atividade por um período máximo de cinco anos, nomeadamente para fins de arrendamento habitacional e, ainda, por motivo de obras.

7 — 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.

8 — Durante o período de suspensão, o imóvel onde está instalado o estabelecimento de alojamento local não pode ser objeto de fiscalização, nem tem de preencher os requisitos específicos a que estão sujeitos os estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 8.º

Regras sobre o registo de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de crescimento sustentável

1 — Nas áreas de crescimento sustentável, os pedidos de registo são efetuados através de comunicação prévia com prazo, nos termos previstos no artigo 6.º do RJEEAL.

2 — Os requisitos necessários para que os prédios, frações autónomas, ou partes de prédio suscetíveis de utilização independente, se possam registar como estabelecimentos de alojamento local numa área de crescimento sustentável, implica a apresentação adicional dos seguintes documentos:

a) Apresentação de 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 2 anos, sendo que, para este efeito, não serão considerados os contratos de arrendamento que tenham como objeto a autorização dos inquilinos para poderem explorar e registar os respetivos imóveis como estabelecimento de alojamento local;

b) Apresentação de um certificado de eficiência energética, emitido para esse fim por entidade competente para o efeito.

Artigo 9.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 b) do n.º 2 do artigo 8.º, o Município 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, 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.

Artigo 10.º

Vistoria

1 — O Município da Nazaré 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 Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação atual, na Portaria n.º 262/2020, de 6 de Novembro e no presente Regulamento, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual.

2 — O Município da Nazaré 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 Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, 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, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual.

Artigo 11.º

Fiscalização

1 — Compete à ASAE e à Câmara Municipal da Nazaré 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 regulada no RJEEAL e no presente Regulamento, e à Câmara Municipal da Nazaré exercer os poderes de autoridade e os meios coercivos que estejam previstos na lei ou no presente Regulamento.

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 RLEEAL e no presente Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré.

Artigo 12.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 Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (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 — 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.

6 — 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, sem prejuízo do dever de audiência prévia dos interessados nos termos previstos no Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 13.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 14.º

Poderes de autoridade e meios 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 15.º

Disposições Finais

O presente Regulamento deverá ser objeto de avaliação periódica, integrando análise específica dos impactos do Alojamento Local no mercado habitacional e na evolução demográfica do concelho.

Artigo 16.º

Dúvidas e omissões

As dúvidas e omissões são decididas nos termos da lei.

Artigo 17.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

1 — O presente Regulamento entra em vigor no 1.º dia útil 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 aprovação nessa data.

ANEXO I
**Rácio de relevância e de pressão, aplicado ao concelho da Nazaré, à data de
01.03.2026**

Território	Total alojamentos (A)	Residência habitual (B)	Residência secundária (C)	Vagos (D)	N.º registos AL (E)	Rácio de relevância (E)/(A)	Rácio de pressão (E)/(C+D)
Nazaré (Concelho)	13 726	6 211	6 085	1 430	1 654	12,05%	22,01%
Famalicão (Freguesia)	1 265	687	423	155	70	5,53%	12,11%
Valado dos Frades (Freguesia)	1 580	1 164	235	181	7	0,44%	1,68%
Nazaré (Freguesia)	10 881	4 360	5 427	1 094	1 577	14,49%	24,18%
Fanhais (Lugar)	288	161	72	54	5	1,74%	3,97%
Calhau e Rio Novo (Unidade Territorial)	2 103	1 252	753	98	155	7,37%	18,21%
Pederneira (Unidade Territorial)	596	364	161	69	105	17,62%	45,65%
Praia Centro (Unidade Territorial)	1 174	258	729	186	193	16,44%	21,09%
Praia Norte (Unidade Territorial)	3 694	990	2 250	453	614	16,62%	22,72%
Praia Sul (Unidade Territorial)	707	149	537	21	67	9,48%	12,01%
Sítio (Unidade Territorial)	2 309	1172	919	212	298	12,91%	26,35%

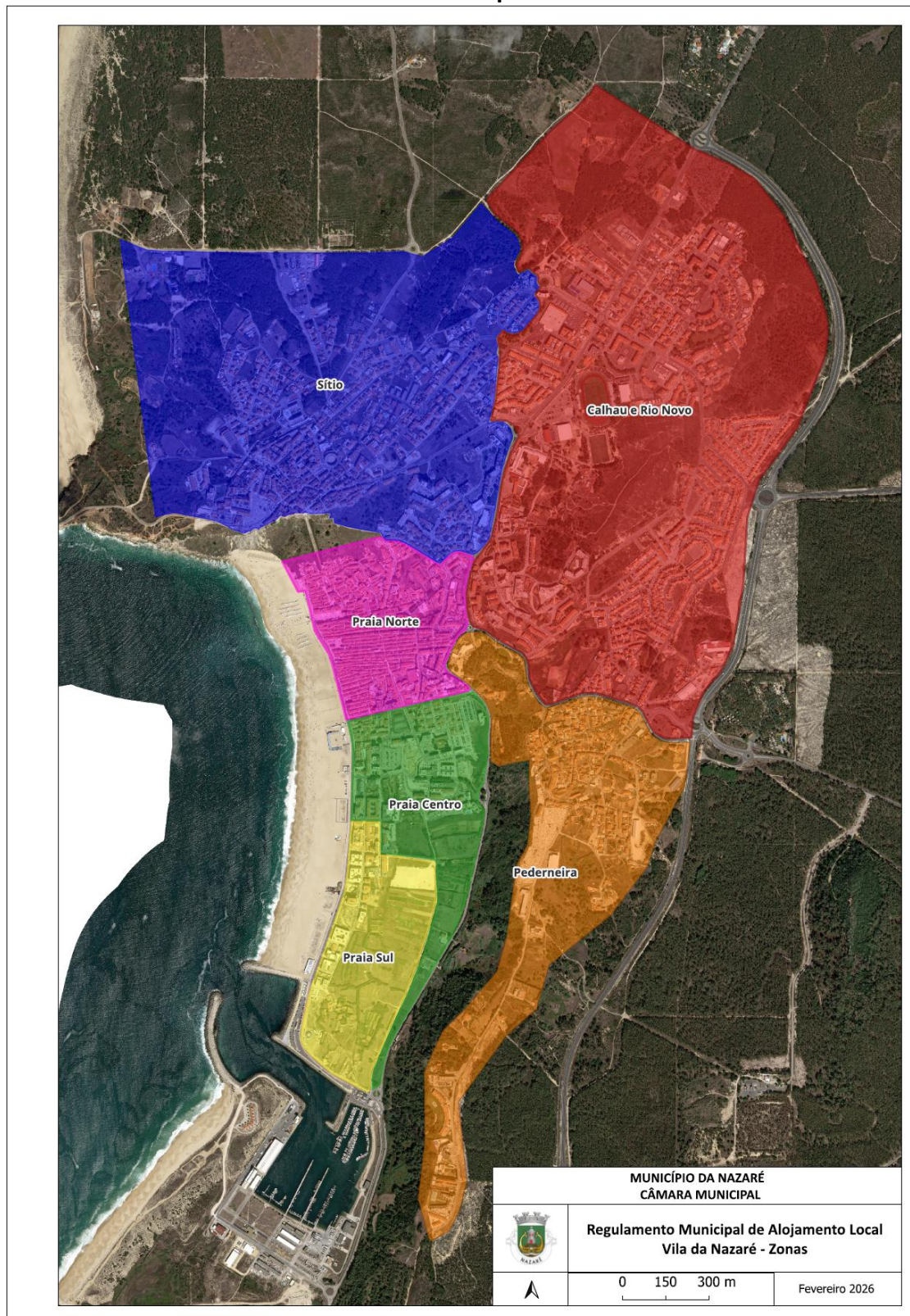
$$\text{Rácio de relevância} = \frac{\text{número de registos de alojamento local}}{\text{número total de fogos habitacionais}}$$

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

* soma dos imóveis vagos e de segunda habitação

ANEXO II

Mapa com a definição das unidades territoriais de acordo com a informação estatística disponível



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:

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

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

* soma dos imóveis vagos e de segunda habitação