



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local — reforma das deliberações da Câmara Municipal na sequência do parecer da CCDD-LVT	INFORMAÇÃO N.º: 529/DAF/2026
	NIPG: 13259/26
	DATA: 2026/08/27

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....,

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

DESPACHO:

À Reunião
27-08-2026

Serafim António
Presidente da CM Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

À Coordenadora Técnica Elsa Marques
Para inserir na ordem do dia da próxima reunião da
Câmara Municipal, conforme Despacho do Sr.
Presidente.
27-08-2026

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Exmo. Sr. Presidente da câmara Municipal

Sobre o assunto em epígrafe, cumpre-me informar o seguinte:

I. ENQUADRAMENTO

Na sequência do parecer da CCDD-LVT, de 26.05.2026, proferido no processo n.º I27864-202605-USJAAL/DAJ, e das demais apreciações jurídicas entretanto produzidas, cumpre definir as diligências subseqüentes, relativamente às deliberações da Câmara Municipal respeitantes ao procedimento de aprovação do Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local.

A CCDR-LVT considerou que, tendo cinco dos sete membros da Câmara invocado impedimento e não tendo participado na discussão e votação, apenas dois membros permaneceram na sala, pelo que não estaria preenchido o quórum previsto no artigo 54.º, n.º 1, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação vigente (adiante RJAL). Consequentemente, considerou as deliberações tomadas sem observância do quórum legalmente exigido, com a consequente nulidade, nos termos do artigo 161.º, n.º 2, alínea h), do Código do Procedimento Administrativo (adiante CPA).

Na sequência da pronúncia da CCDR-LVT, foram solicitados três outros entendimentos jurídicos sobre a matéria, designadamente a Informação Jurídica dos serviços, da responsabilidade da ora signatária, e os pareceres dos juristas avençados do Município, Dr. Victor Faria e Dr. Luís Miguel Franco.

Atendendo às diferentes posições jurídicas que resultam dos referidos entendimentos, importa proceder à sua breve síntese, remetendo-se, quanto à respetiva fundamentação, para os pareceres e informação que integram o processo, e, a partir da sua ponderação conjunta, propor a atuação que se afigura juridicamente mais adequada e segura para o Município.

II. SÍNTESE DOS PARECERES

Sem prejuízo da leitura integral dos pareceres, para a qual se remete, sintetizam-se as respetivas conclusões:

a) Parecer da CCDR-LVT — Proc. I27864-202605-USJAAL/DAJ, de 26.05.2026

Entende que:

- os cinco membros que se consideraram impedidos não podiam participar na discussão e votação;
- a Câmara Municipal, sendo composta por sete membros, carecia da presença de quatro para reunir e deliberar;
- tendo permanecido apenas dois membros, as deliberações foram tomadas sem quórum;
- tais deliberações são nulas, nos termos do artigo 161.º, n.º 2, alínea h), do CPA;
- perante a inexistência de quórum, o ponto deveria ter sido retirado da ordem do dia.

b) Informação Jurídica n.º 512/DAF/2026, de 17.08.2026

A apreciação jurídica dos serviços diverge da conclusão da CCDR-LVT quanto à existência de falta de quórum, sustentando que há fundamento jurídico sério para considerar que os membros legalmente impedidos não devem ser contabilizados, relativamente à concreta

matéria, como membros juridicamente disponíveis para a formação da vontade do órgão, tendo em conta a conjugação dos artigos 29.º e 72.º do CPA com o artigo 54.º do RJAL.

Assim, entende-se que as deliberações poderão ter sido validamente tomadas pelos dois membros não impedidos.

Não obstante, considerando a posição expressa da CCDR-LVT e a necessidade de eliminar qualquer dúvida quanto à validade do procedimento, a mesma informação propõe, por razões de prudência, segurança jurídica e prevenção do risco contencioso, a reforma das deliberações eventualmente afetadas, conservando-se os atos e formalidades procedimentais que não tenham sido atingidos pelo eventual vício.

Propõe, concretamente:

- a realização de reunião extraordinária da Câmara;
- a reapreciação da deliberação relativa à consulta pública, aproveitando a consulta entretanto realizada e os contributos apresentados;
- nova deliberação quanto à aprovação da proposta de Regulamento e sua submissão à Assembleia Municipal;
- posterior nova apreciação pela Assembleia Municipal.

c) Parecer do Dr. Victor Faria

O estudo conclui igualmente pela existência de fundamentos para afastar a nulidade das deliberações, embora reconheça a questão controvertida decorrente da conjugação do artigo 54.º do RJAL com o regime dos impedimentos.

Admite a aplicação do regime dos impedimentos às matérias regulamentares e chama a atenção para a necessidade de apreciação concreta das situações de conflito de interesses.

d) Parecer do Dr. Luís Miguel Franco

O parecer conclui que, num procedimento administrativo concreto, a existência de uma causa de impedimento determina a proibição de intervenção do titular; porém, entende que as normas gerais dos impedimentos previstas no CPA não são aplicáveis ao procedimento de elaboração de regulamento administrativo enquanto tal.

III. POSIÇÃO A ADOTAR

Embora subsista divergência jurídica quanto à existência efetiva de falta de quórum e quanto à própria extensão do regime dos impedimentos ao procedimento regulamentar, existe uma circunstância objetiva que recomenda uma atuação de máxima segurança jurídica: a CCDR-LVT, entidade pública com competência consultiva na matéria, considerou nulas as deliberações por falta de quórum.

Nestas circunstâncias, afigura-se juridicamente adequada e prudente a adoção do mecanismo de reforma dos atos, previsto no artigo 164.º do CPA, de modo a sanar a dúvida existente quanto à formação da vontade da Câmara Municipal.

Com efeito, a reforma constitui o mecanismo expressamente previsto pelo CPA para a sanção de atos feridos de nulidade.

Neste sentido, o artigo 164.º, n.º 2, do CPA estabelece que “Os atos nulos só podem ser objeto de reforma ou conversão”, conjugando-se esta disposição com o regime da nulidade previsto no artigo 161.º, n.º 2, alínea h), do mesmo Código, nos termos do qual são nulos os atos praticados sem o quórum ou a maioria legalmente exigidos.

Assim, partindo do vício identificado pela CCDD-LVT, a reforma das deliberações tomadas nas reuniões da Câmara Municipal, dos dias 07/04/2026 e 16/06/2026, relativas a este Regulamento, apresenta-se como o instrumento jurídico especificamente previsto para, estando reunidos os respetivos pressupostos, sanar a invalidade apontada, mediante a renovação da formação da vontade do órgão competente, aproveitando-se, na medida do legalmente admissível, os atos e formalidades procedimentais já praticados.

Esta solução permite, simultaneamente, dar cumprimento ao princípio da conservação dos atos e do aproveitamento dos atos procedimentais válidos, evitando a repetição integral do procedimento.

IV. PROPOSTA

Assim, propõe-se que seja convocada uma reunião extraordinária da Câmara Municipal, com a necessária observância do regime dos impedimentos e substituição dos membros impedidos, tendo por objeto a reforma das deliberações anteriormente tomadas relativamente ao procedimento do Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local.

A reunião deverá contemplar, designadamente, as seguintes deliberações:

1. Reforma da deliberação de submissão do projeto de Regulamento a consulta pública

A Câmara deverá voltar a deliberar sobre a submissão do projeto a consulta pública, considerando integralmente aproveitada a consulta pública já realizada, uma vez que se encontra confirmada a sua regularidade formal e material [publicação em Diário da República, divulgação no sítio institucional do Município (www.cm-nazare.pt), efetiva participação dos interessados, com entrega de contributos e análise dos mesmos], mantendo-se:

- os contributos apresentados pelos interessados;
- a sua integração no procedimento;
- a respetiva apreciação na formação da decisão regulamentar.

Deste modo, não se mostra necessário repetir uma fase procedimental já materialmente realizada e que assegurou o direito de participação dos interessados.

De resto, o próprio CPA consagra, no âmbito do direito de audiência dos interessados, uma solução de aproveitamento da participação já assegurada, dispensando a realização de nova audiência quando os interessados já tenham sido ouvidos no procedimento sobre a decisão final a proferir. – cfr. Artigo 124., n.º 1, alínea e).

Assim, tendo os interessados já tido oportunidade de se pronunciar, mediante a consulta pública realizada, e não estando em causa uma alteração do objeto do procedimento, deverá ser aproveitada a participação já ocorrida e os contributos entretanto apresentados, em observância dos princípios da economia procedimental, da eficiência e do aproveitamento dos atos praticados, não se justificando a repetição de uma formalidade que já cumpriu a finalidade legalmente prosseguida.

2. Reforma da deliberação de aprovação da proposta de Regulamento e de submissão à Assembleia Municipal

A Câmara deverá igualmente voltar a deliberar sobre a aprovação da proposta de Regulamento e a sua submissão à Assembleia Municipal, devendo a proposta corresponder à versão do Regulamento efetivamente submetida e apreciada por aquele órgão.

3. Subsequentemente, o processo deverá ser remetido à Assembleia Municipal para nova deliberação, como medida de segurança jurídica e de consolidação da cadeia procedimental.

A presente solução visa, pois, eliminar a controvérsia e o risco associado à validade do procedimento, através da renovação da formação da vontade da Câmara Municipal em condições que afastem a dúvida suscitada pela CCDD-LVT.

V. PROPOSTA DE ATUAÇÃO DOS SERVIÇOS

Até à conclusão do processo de regularização das deliberações anteriormente adotadas e à entrada em vigor do novo quadro regulamentar que venha a resultar desse procedimento, mais se propõe que os serviços municipais competentes **continuem a apreciar e tramitar os processos** que lhes sejam apresentados em matéria de alojamento local exclusivamente à luz do **regime jurídico geral aplicável** (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação vigente), não fazendo aplicação de normas ou critérios constantes de deliberações cuja validade se encontra em causa ou do Regulamento Municipal que se encontra em fase de regularização.

Uma vez concluído este procedimento e aprovado o novo Regulamento, os serviços passarão a atuar em conformidade com o regime municipal que venha a entrar validamente em vigor.

Esta atuação permite assegurar a continuidade da tramitação administrativa e a apreciação dos pedidos apresentados pelos particulares, evitando a paralisação dos procedimentos.

VI.CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se ao Senhor Presidente da Câmara que determine a convocação de reunião extraordinária da Câmara Municipal, com vista à reforma das deliberações anteriormente tomadas no âmbito do procedimento do Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local, designadamente:

1. a deliberação de submissão do projeto a consulta pública, aproveitando-se a consulta pública já realizada e os respetivos contributos;
2. a deliberação de aprovação da proposta de Regulamento e da sua submissão à Assembleia Municipal, seguindo-se nova apreciação por este órgão; e
3. Que os serviços camarários sejam instruídos no sentido de efetuarem a apreciação dos processos, de acordo com as regras e premissas do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

A reunião deverá ser preparada com a prévia identificação dos membros impedidos e a adoção das medidas legalmente aplicáveis à respetiva substituição.

É o que resulta das instruções de V. Exa – conforme documento que se anexa (Doc. n.º 1) e que se coloca, portanto, à consideração superior.

Em anexo:

- Doc. n.º 1 – Orientações processuais
- Doc. n.º 2 – Pedido de parecer
- Doc. n.º 3 – Parecer CCDR-LVT
- Doc. n.º 4 – Parecer Dra. Helena Pola
- Doc. n.º 5 – Parecer Dr. Víctor Faria
- Doc. n.º 6 – Parecer Dr. Luís Miguel Franco
- Doc. n.º 7 – Sobre a consulta Pública efetuada
- Doc. n.º 8 – Projeto de Regulamento a aprovar

27-08-2026



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Helena Pola

De: Tiago Barbosa
Enviado: 21 de agosto de 2026 13:08
Para: Helena Pola
Cc: Serafim António; Miguel Sousinha; Fátima Lourenço; Joaquim Paulo; Edi Milhazes
Assunto: Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré – Diligências subsequentes
Anexos: I27864-202605-USJAAL_DAJ (2).pdf; Helena_Pola_Alojamento_Local.pdf; Luís_franco_Fwd: pedido urgente de orientação jurídica sobre impedimento de votação.pdf; Victor_Faria_Estudo.pdf

Exma. Senhora Chefe da DAF,

Dra. Helena Pola,

Na sequência do assunto que tem vindo a ser acompanhado relativamente ao **“Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré”**, e de acordo com o teor da reunião realizada ontem com o Executivo Municipal, venho, por incumbência do Presidente da Câmara Municipal, solicitar a V. Exa. que sejam promovidas as diligências necessárias relativamente aos seguintes pontos:

1. **Que seja adotado o teor do parecer da CCDR-LVT** como elemento orientador para o desenvolvimento dos trâmites e diligências subsequentes relativos a este processo;
2. **Tendo em consideração o teor do referido parecer, que seja analisada a questão da eventual nulidade dos atos deliberativos decorrentes da falta de quórum**, bem como a possibilidade de recurso aos mecanismos de reforma ou conversão dos atos, quando legalmente admissíveis, e a aplicação dos princípios da conservação dos atos e do aproveitamento dos atos procedimentais que não tenham sido afetados pelo eventual vício.

Conforme anteriormente transmitido, prevê-se que, após a resolução das questões identificadas, os atos subsequentes venham a ser submetidos a deliberação em **reunião extraordinária da Câmara Municipal**, cuja realização está a ser equacionada para o dia **31 de agosto de 2026**, data ainda sujeita a confirmação, procurando-se, dessa forma, assegurar que a apreciação e deliberação do assunto ocorra com a devida substituição dos membros impedidos, relativamente aos impedimentos já identificados.

Não obstante o facto de o Presidente ter seguido, no momento da votação dos pontos em causa, o aconselhamento jurídico prestado pelos serviços, entende-se, salvo melhor opinião, que o mesmo deverá convocar e presidir à respetiva reunião, podendo, caso assim o entenda conveniente, optar por não participar na discussão e votação dos pontos relativamente aos quais foram suscitadas reservas quanto à existência de eventual impedimento.

Para melhor enquadramento e acompanhamento do processo, seguem em anexo os pareceres e demais elementos que têm acompanhado este assunto até ao momento.

Fico disponível para qualquer esclarecimento adicional que se mostre necessário.

Com os melhores cumprimentos,



À
Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional de Lisboa e
Vale do Tejo
Rua Alexandre Herculano, N.º 37
1250-009 LISBOA

Sua referência	Sua comunicação de	NIPG	Nº Ofício	Data
			1386/DAF/2026	2026/05/06

Assunto: Pedido de Parecer - Impedimentos dos eleitos locais – quórum

Exma. Senhora Presidente da CCDR-LVT,

Incluso se anexa a Informação n.º 286/DAF/2026, solicitando que os serviços jurídicos que V. Exa. superentende emitam o devido parecer.

Agradecemos toda a atenção, apresentando-lhe os nossos mais cordiais cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal

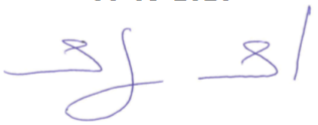
Serafim António
Presidente da CM Nazaré

HP



MUNICÍPIO DA NAZARÉ
Câmara Municipal

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Pedido de Parecer - CCDR LVT - Impedimento de 5 eleitos - Alojamento Local	INFORMAÇÃO N.º: 286/DAF/2026
	NIPG: 6816/26
	DATA: 2026/05/06
DESPACHO: Remeta-se o assunto à CCDR LVT, para parecer. 06-05-2026  Serafim António Presidente da CM Nazaré	

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal,

Considerando o pedido do Chefe de Gabinete de V. Exa. que se reproduz:

“Na sequência das dúvidas suscitadas na reunião de Câmara realizada ontem, na qual cinco membros do Executivo declararam impedimento na votação do ponto “279/2026 – Proposta – Continuidade do período de suspensão de novos registos de alojamento local no concelho da Nazaré”, com “fundamento” na existência de interesse próprio ou de familiares diretos na matéria em apreciação, venho solicitar que possamos promover um pedido de parecer junto da CCDR-LVT, com vista ao esclarecimento da legalidade do procedimento adotado.

Acréscce que esta situação se verificou pela segunda vez relativamente ao mesmo assunto neste mandato, tendo os mesmos cinco membros do Executivo voltado a não participar na deliberação. Neste contexto, importa aferir se as deliberações tomadas reúnem os requisitos legais necessários à produção de efeitos, designadamente no que respeita ao quórum e à validade das votações.”

E de forma a que o pedido de parecer fique isento do pagamento de taxa – conforme plasnam as regras instituídas pela mencionada CCDR;

Indicam-se na presente informação os factos relevantes que devem ser tidos em atenção, enquadrando e analisando o caso vertente.

Assim, trata-se da apreciação e decisão de assuntos, pela Câmara Municipal, ligados ao estabelecimento de regras aplicáveis ao alojamento local, no concelho da Nazaré.

Do elenco do atual executivo municipal (composto por um total de sete elementos), cinco têm interesses diretos e/ou indiretos nesta área, na medida em que, por si, ou através de familiares diretos, desenvolvem essa atividade.

Nesse sentido, por se considerar que o estabelecimento de regras no Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré (primeiro momento em que se invocou o impedimento) ou a decisão de dar continuidade à impossibilidade de existirem novas licenças de alojamento local (segundo momento de impedimento) poderia ser uma decisão “não isenta” de interesse, por parte desses eleitos, nos termos do CPA e dando cumprimento ao entendimento jurídico que a signatária defendeu, em sede de reunião da Câmara, os mesmos manifestaram o seu impedimento e não participaram na decisão.

Pelo que, gerou-se a situação insólita de apenas ficarem duas Vereadoras a votar os pontos.

Conheço o parecer da CCDR Centro (Processo DSAJAL 209/10, Responsáveis: Maria José L. Castanheira Neves) que menciona que os membros impedidos (por o estarem por força de lei) são excluídos para cômputo do quórum, mas, revela-se fundamental que a CCDR-LVT nos esclareça se, de facto:

- Caso os 5 eleitos se dediquem, ou tenham familiares diretos que se dediquem, à atividade do alojamento local, se consideram impedidos, nos termos do CPA, para votarem assuntos (*) relacionados com essa atividade; e
- Em caso de resposta afirmativa, se se consideram regulares as deliberações tomadas por, apenas, duas Vereadoras (num total de sete eleitos).

É o que proponho e coloco à consideração superior.

06-05-2026



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

(*) designadamente, sendo estes assuntos ligados ao estabelecimento de normas reguladoras da atividade, no concelho (Regulamento Municipal)

Carta enviada registada com aviso de receção
07-05-2026



Ana Barbosa
Técnica Superior

PARECER	DESPACHO
Em concordância com o teor do presente parecer, submete-se à superior consideração a sua transmissão ao município consulente - Câmara Municipal da Nazaré. Diretora de Unidade  Margarida Capela Cucharra 05-08-2026	Concordo. Proceda-se em conformidade. Vice-Presidente  Jorge Gaspar 08-08-2026

Referência	Número de Processo	Data
I27864-202605-USJAAL/DAJ	100.20.001.00092.2026	26/05/2026

ASSUNTO:	Município da Nazaré – Quórum de funcionamento da câmara municipal e de votação dos pontos da ordem do dia.
-----------------	--

I. Apresentação

Em referência ao assunto em epígrafe é solicitada a emissão de parecer jurídico a esta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, I.P. sobre o assunto supra identificado, e que resumidamente se prende com o facto de, em sede de reunião do executivo municipal, estando em causa a votação de um ponto da ordem do dia relativo ao estabelecimento de normas integrantes do regulamento municipal para a gestão sustentável do alojamento local da Nazaré, cinco dos membros do órgão, que se dedicam - ou têm familiares diretos que o fazem - à atividade do alojamento local, se terem considerado impedidos, nos termos do CPA, não tendo por essa razão participado na discussão e votação do ponto. Este acabou por ser votado apenas pelos dois elementos restantes do executivo municipal.

II. Análise jurídica.

1. A câmara municipal é o órgão executivo do município¹, sendo constituída por um presidente e por vereadores, um dos quais designado vice-presidente. A câmara municipal é, assim, um órgão colegial².
2. No caso da consulente, a câmara municipal é constituída por sete elementos: um presidente e seis vereadores.³
3. Prevê o art.º 54.º do RJAL as regras relativas à matéria do quórum, estatuidando no seu n.º 1 que *“os órgãos das autarquias locais só podem reunir e deliberar quando esteja presente a maioria do número legal dos seus membros”*.
4. Verifica-se que existe uma coincidência entre o quórum de funcionamento (reunir) e o quórum de votação (deliberar), que se traduz numa maioria simples, isto é metade dos elementos mais um. No caso da consulente tal corresponde a quatro elementos.
5. Prevê o n.º 6 do art.º 55.º do RJAL que *“Não podem estar presentes no momento da discussão nem da votação os membros do órgão que se encontrem ou se considerem impedidos”*.
6. Apesar da alínea a) do n.º 3 do art.º 4.º do Estatuto dos Eleitos Locais (EEL)⁴, estabelecer o dever de os eleitos participarem nas reuniões ordinárias e extraordinárias dos órgãos para os quais foram eleitos, determina a alínea d) do n.º 1 do mesmo preceito legal que, o eleito tem o dever de *“Não intervir em processo administrativo, ato ou contrato de direito público ou privado, nem participar na apresentação, discussão ou votação de assuntos em que tenha interesse ou intervenção, por si ou como representante ou gestor de negócios de outra pessoa, ou em que tenha interesse ou intervenção em idênticas qualidades o seu cônjuge, parente ou afim em linha reta ou até ao 2.º grau da linha colateral, bem como qualquer pessoa com quem viva em economia comum”*.
7. Compete à câmara municipal, nos termos da alínea k) do n.º 1 do art.º 33.º do RJAL, elaborar e submeter à aprovação da assembleia municipal os projetos de regulamentos externos do município, bem como as respetivas alterações, acrescentamos nós.
8. Se cinco dos elementos da câmara municipal se consideraram impedidos de participar na apresentação, discussão e aprovação do ponto da ordem do dia que respeitava ao estabelecimento de normas integrantes do regulamento municipal para a gestão sustentável do alojamento local da Nazaré, devido à circunstância constante da alínea d) do n.º 1 do art.º 4.º do EEL⁵, agiram os mesmos corretamente ao não participarem da discussão e votação do ponto, tal como determinado pelo n.º 6 do art.º 55.º do RJAL, devendo, inclusivamente, ter-se ausentado da sala.
9. Contudo, como mencionamos anteriormente, no caso em apreço, para que exista quórum da câmara municipal, têm de estar presentes pelo menos quatro elementos do executivo municipal.
10. Ora, se na presente situação, apenas ficaram na sala dois elementos integrantes do executivo municipal, que deliberaram sobre o ponto, significa que a deliberação foi tomada sem observância do quórum, porquanto no momento não existia quórum.

¹ Cf. n.º 2 do art.º 5 e n.º 2 do art.º 6, ambos do regime jurídico das autarquias locais (RJAL), constante do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

² Cf. n.º 1 do art.º 56.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, na sua redação atual.

³ As regras da composição da câmara municipal encontram-se determinadas no art.º 57.º da Lei n.º 169/99.

⁴ Aprovado pela Lei n.º 29/87, de 30 de junho, na sua redação atual.

⁵ Apesar de terem justificado a circunstância com o recurso aos casos de impedimentos previstos no Código do Procedimento Administrativo (CPA), existindo um preceito legal específico para a situação, deverá ser ele o aplicado.

11. Determina a alínea h) do n.º 2 do art.º 161.º do CPA que, as deliberações de órgãos colegiais tomadas com inobservância do quórum se traduzem num ato nulo, o qual não produz efeitos jurídicos, independentemente da declaração de nulidade⁶.
12. Perante a arguição dos impedimentos, por cinco dos sete elementos integrantes do executivo municipal, e a inexistência de quórum para que fosse legalmente admissível proceder à apresentação, discussão e votação do ponto, deveria o mesmo ter sido retirado da ordem do dia.

Salienta-se que a CCDRLVT, I.P., tem apenas competências consultivas, não revestindo os seus pareceres jurídicos carácter vinculativo (vide art.º 91.º do Código do Procedimento Administrativo).

Eis o que sobre o assunto se informa e se submete à consideração superior.

A técnica superior,



Ana Catarina Silvestre
03-07-2026

⁶ Cf. n.º 1 do art.º 162.º do CPA.



ASSUNTO: Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local — quórum das deliberações da Câmara Municipal em situação de impedimento de membros do órgão	INFORMAÇÃO N.º: 512/DAF/2026
	NIPG: 12700/26
	DATA: 2026/08/17

DESPACHO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal

Conforme solicitação de V. Exa., no âmbito do assunto referenciado em epígrafe, venho apresentar a minha apreciação jurídica do processo, o que faço nos seguintes termos:

I. Enquadramento e objeto da análise

Tendo tomado conhecimento do parecer emitido pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P. (CCDR-LVT), no âmbito do processo n.º 127864-202605-USJAAL/DAJ, datado de 26 de maio de 2026, relativo ao “Quórum de funcionamento da câmara municipal e de votação dos pontos da ordem do dia”, cumpre proceder à sua análise jurídica, tendo em vista aferir da validade das conclusões nele alcançadas e da sua aplicação à situação concreta do Município da Nazaré.

A questão submetida à apreciação da CCDR-LVT prendia-se com a circunstância de, em reunião do executivo municipal em que estava em causa a votação de um ponto relativo ao estabelecimento de normas integrantes do Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, cinco dos sete membros da Câmara Municipal se terem considerado impedidos, por conflito de interesses, em razão de desenvolverem, ou de familiares diretos desenvolverem, atividade relacionada com o alojamento local, não tendo, por essa razão, participado na discussão e votação do ponto, que acabou por ser votado pelos dois restantes membros do executivo.

A CCDR-LVT concluiu que, sendo a Câmara Municipal composta por sete elementos, o quórum exigível seria de quatro membros, considerando que, tendo apenas dois permanecido na sala e participado na votação, a deliberação foi tomada sem observância do quórum, sendo, por isso,

nula nos termos do artigo 161.º, n.º 2, alínea h), do CPA. Concluiu ainda que, perante a inexistência de quórum, o ponto deveria ter sido retirado da ordem do dia.

Importa, todavia, salientar que a própria CCDR-LVT reconhece expressamente que os cinco membros do executivo atuaram corretamente ao não participarem na discussão e votação, em cumprimento do artigo 55.º, n.º 6, do RJAL, acrescentando que deveriam inclusivamente ter-se ausentado da sala.

A questão jurídica que se coloca é, pois, a de saber se, **uma vez reconhecido que cinco dos sete membros estavam legalmente impedidos de participar naquela concreta deliberação, o quórum deve continuar a ser aferido como se todos os sete membros fossem juridicamente suscetíveis de participar na formação da vontade do órgão**, ou se, diversamente, o regime dos impedimentos determina uma adaptação do universo relevante para efeitos de funcionamento e deliberação.

É esta questão que importa aprofundar.

II. Da natureza consultiva do parecer da CCDR-LVT

Antes de entrar na análise substantiva, importa assinalar que a própria CCDR-LVT reconhece expressamente que os seus pareceres jurídicos têm natureza meramente consultiva e não vinculativa, remetendo para o artigo 91.º do CPA.

Assim, o parecer em análise constitui um elemento jurídico relevante para a formação da decisão municipal, mas não impede que o Município proceda à sua própria interpretação das normas aplicáveis, sobretudo numa matéria relativamente à qual, como adiante se demonstrará, a solução não se encontra diretamente densificada por jurisprudência consolidada para a situação concreta em apreço.

Não está, portanto, em causa desconsiderar o entendimento da CCDR-LVT, mas antes apreciá-lo criticamente, confrontando-o com o conjunto do regime jurídico aplicável.

III. Da composição da Câmara Municipal e do artigo 54.º do RJAL

É incontroverso que a Câmara Municipal da Nazaré é composta por sete elementos: um Presidente e seis Vereadores.

Dispõe o artigo 54.º, n.º 1, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação vigente, que:

“Os órgãos das autarquias locais só podem reunir e deliberar quando esteja presente a maioria do número legal dos seus membros.”

A CCDD-LVT entende que desta norma resulta, sem mais, que, no caso concreto, o quórum corresponde a quatro elementos, concluindo que, tendo apenas dois permanecido na sala, não existia quórum.

É, todavia, precisamente nesta passagem que se situa a questão jurídica essencial.

A norma do artigo 54.º não pode ser lida isoladamente, abstraindo do regime jurídico dos impedimentos e, sobretudo, da consequência que o legislador expressamente atribui ao impedimento de membros de órgãos colegiais.

IV. Da insuficiência do artigo 54.º do RJAL quanto aos efeitos dos impedimentos

O artigo 54.º da citada Lei n.º 75/2013 constitui, indiscutivelmente, norma especial em matéria de quórum dos órgãos das autarquias locais. Todavia, daí não decorre que constitua uma norma especial que regule, de forma integral, todas as questões relacionadas com o quórum quando ocorrem impedimentos de membros do órgão.

Com efeito, o artigo 54.º limita-se a estabelecer que:

“Os órgãos das autarquias locais só podem reunir e deliberar quando esteja presente a maioria do número legal dos seus membros.”

A norma define, assim, a regra quantitativa geral de quórum dos órgãos autárquicos.

Não contém, porém, qualquer disciplina específica sobre:

- o conceito de impedimento;
- os efeitos do impedimento sobre a participação do membro;
- a substituição do membro impedido;
- a inexistência de suplente;
- o funcionamento do órgão sem o membro impedido;
- ou, especificamente, a forma como deve ser aferido o quórum quando vários membros estão legalmente impedidos de participar na concreta deliberação.

Essas matérias encontram-se disciplinadas no Código do Procedimento Administrativo, designadamente nos artigos 29.º e 69.º e seguintes, sendo particularmente relevante o artigo 72.º, n.º 2.

Assim, não existe uma verdadeira oposição entre o artigo 54.º do RJAL e o regime do CPA.

O artigo 54.º estabelece a regra especial aplicável às autarquias locais quanto ao quórum; o CPA, enquanto regime geral do procedimento administrativo e dos órgãos colegiais, completa essa disciplina naquilo que o RJAL não regula especificamente.

Esta distinção é essencial.

Não se pretende afirmar que o artigo 29.º do CPA derroga o artigo 54.º do RJAL.

Pretende-se sustentar que o artigo 54.º não resolve a questão jurídica que concretamente se coloca: saber qual o efeito, para efeitos de quórum, da existência de membros que estão legalmente impedidos de participar numa determinada deliberação.

É precisamente nessa matéria que deve operar o regime subsidiário do CPA.

Assim, o artigo 29.º do CPA assume, neste contexto, uma função integrativa e não derogatória.

Com efeito, ao estabelecer o regime geral do quórum dos órgãos colegiais, o legislador utiliza a expressão: “maioria do número legal dos seus membros **com direito a voto**”.

Esta referência não pode ser considerada irrelevante quando se está perante membros que, por força de um impedimento legal, não podem exercer o direito de voto relativamente à concreta matéria em apreciação.

A interpretação conjugada do artigo 29.º com o artigo 72.º, n.º 2, do CPA permite compreender o efeito jurídico do impedimento: quando não exista ou não possa ser designado suplente, “o órgão funciona sem o membro impedido”.

Deste modo, o artigo 29.º não modifica a composição legal da Câmara Municipal nem reduz o número legal dos seus membros. O que determina é algo diferente: para efeitos da concreta deliberação, o universo de membros juridicamente habilitados a participar na formação da vontade do órgão não pode ser confundido com a totalidade dos membros que abstratamente integram a sua composição.

Pelo que, a questão consiste em saber se, perante a ausência de disciplina específica no artigo 54.º do RJAL quanto aos efeitos dos impedimentos sobre o quórum, a aplicação subsidiária dos artigos 29.º e 72.º do CPA determina que os membros legalmente impedidos não sejam considerados, relativamente à concreta deliberação, no universo de membros com direito a voto relevante para a aferição do quórum.

Entende-se que a resposta deve ser afirmativa.

V. Do impedimento e da obrigação legal de não participação

O artigo 55.º, n.º 6, do RJAL estabelece:

“Não podem estar presentes no momento da discussão nem da votação os membros do órgão que se encontrem ou se considerem impedidos.”

A CCDR-LVT reconhece expressamente a aplicação desta norma ao caso concreto e considera que os cinco membros fizeram bem em não participar na discussão e votação, acrescentando que deveriam ter-se ausentado da sala.

Esta conclusão é particularmente relevante.

Com efeito, se a lei **proíbe** determinados membros de estar presentes no momento da discussão e votação, não parece juridicamente adequado construir a questão do quórum como se esses mesmos membros fossem juridicamente livres de participar na formação da deliberação.

O impedimento não corresponde a uma ausência voluntária.

Não corresponde a uma abstenção.

Não corresponde a uma recusa injustificada de participação.

Corresponde a uma **proibição legal de intervenção**.

E estão impedidos hoje e enquanto perdurar o motivo do impedimento – o que pode significar, durante todo o período do mandato autárquico.

VI. Da insuficiência da disciplina do artigo 54.º do RJAL quanto aos efeitos do impedimento sobre o quórum

A questão central não deve, pois, ser colocada em termos de uma oposição entre o artigo 54.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e o artigo 29.º do Código do Procedimento Administrativo.

Com efeito, não se sustenta que o artigo 29.º do CPA, enquanto norma geral, prevaleça sobre o artigo 54.º do RJAL, enquanto norma especial.

A questão é outra e, juridicamente, mais precisa: o artigo 54.º do RJAL regula o quórum dos órgãos das autarquias locais, mas não regula especificamente os efeitos que uma situação de impedimento de um ou vários dos seus membros produz na determinação desse quórum.

O artigo 54.º estabelece a regra geral segundo a qual os órgãos das autarquias locais só podem reunir e deliberar quando esteja presente a maioria do número legal dos seus membros.

Todavia, não estabelece o que sucede quando alguns dos membros do órgão estão juridicamente impedidos de participar na concreta deliberação, nem determina expressamente

se esses membros devem ou não ser considerados no universo relevante para a determinação do quórum.

Essa matéria encontra-se disciplinada no regime geral do procedimento administrativo, designadamente nos artigos 29.º e 69.º e seguintes do CPA.

Não existe, portanto, uma verdadeira antinomia normativa. Existe antes uma situação de **complementaridade normativa**:

- o artigo 54.º do RJAL estabelece a regra especial de quórum aplicável aos órgãos autárquicos;
- o CPA estabelece o regime geral dos órgãos colegiais e, especificamente, o regime dos impedimentos;
- naquilo que o RJAL não regula, o CPA fornece as regras necessárias à concretização e aplicação daquela norma especial.

VII. O artigo 29.º do CPA como norma complementar do artigo 54.º do RJAL

O artigo 29.º, n.º 1, do CPA estabelece atualmente que:

“Os órgãos colegiais só podem, em regra, deliberar quando a maioria do número legal dos seus membros **com direito a voto** esteja fisicamente presente ou a participar através de meios telemáticos.”

A expressão “**com direito a voto**” é particularmente relevante. Não se trata de uma formulação meramente acessória. O legislador poderia ter utilizado simplesmente a expressão “membros do órgão”.

Não o fez.

Determinou que, para efeitos do regime geral do quórum dos órgãos colegiais, releva o número legal dos membros com direito a voto.

Ora, relativamente a um concreto assunto em que um membro está legalmente impedido:

- não pode discutir;
- não pode votar;
- não pode permanecer presente durante a discussão e votação;
- e, não sendo possível a substituição, o órgão funciona sem ele.

Não existe, portanto, uma correspondência plena entre a qualidade abstrata de membro do órgão e a qualidade de membro com direito a voto relativamente à concreta deliberação.

VIII. A articulação entre os artigos 29.º e 72.º do CPA

É, contudo, a conjugação do artigo 29.º com o artigo 72.º que, a meu ver, oferece a chave interpretativa mais consistente.

O artigo 72.º, n.º 1, estabelece que, declarado o impedimento, o impedido é imediatamente substituído no procedimento pelo respetivo suplente.

E o n.º 2 determina:

“Tratando-se de órgão colegial, se não houver ou não puder ser designado suplente, o órgão funciona sem o membro impedido.”

Estas duas normas devem ser lidas conjuntamente.

O legislador prevê expressamente duas situações:

- a) havendo suplente, o impedido é substituído;
- b) não havendo ou não podendo ser designado suplente, **o órgão funciona sem o membro impedido.**

Esta última hipótese é precisamente aquela que assume relevância no caso da Câmara Municipal da Nazaré.

IX. O artigo 29.º não substitui o artigo 54.º — completa-o

Sigam o seguinte raciocínio:

- Aplica-se o artigo 54.º do RJAL, enquanto norma especial sobre o quórum dos órgãos autárquicos.
- Verifica-se se o artigo 54.º resolve especificamente a questão colocada.
- Constata-se que o artigo 54.º não estabelece o modo de cálculo do quórum quando um ou vários membros estão legalmente impedidos de participar numa concreta deliberação.
- Nessa matéria não regulada especificamente, aplica-se o regime geral do CPA, por força do artigo 2.º.
- O artigo 29.º do CPA determina que o quórum dos órgãos colegiais é aferido relativamente aos membros **com direito a voto**.
- O artigo 72.º, n.º 2, determina que, não sendo possível a substituição, **o órgão funciona sem o membro impedido.**

A conjugação destas normas permite, pois, concluir que o membro legalmente impedido não pode ser considerado, relativamente à concreta deliberação, como membro juridicamente disponível para participar na formação da vontade do órgão.

Esta interpretação não derroga o artigo 54.º. Antes lhe dá aplicação em conjugação com o regime geral que o próprio sistema jurídico estabelece para resolver uma situação que aquele artigo não regulou expressamente.

X. A expressão “número legal dos seus membros” do artigo 54.º

Poderá ser contraposto que o artigo 54.º se refere ao “número legal dos seus membros” e que, sendo sete os membros da Câmara Municipal, a maioria será necessariamente quatro.

Este argumento, embora tenha força literal, não resolve integralmente a questão.

Com efeito, há que distinguir:

número legal de membros do órgão

de

número de membros juridicamente habilitados a participar na concreta deliberação.

O impedimento não altera a composição legal da Câmara Municipal.

A Câmara continua a ser composta por sete membros.

Mas, relativamente ao concreto assunto, alguns desses membros encontram-se juridicamente impossibilitados de participar.

É precisamente esta situação que o artigo 72.º, n.º 2, pretende regular quando determina que “o órgão funciona sem o membro impedido”.

Assim, não se sustenta que a Câmara Municipal passe a ter dois membros.

Sustenta-se algo diferente: para efeitos da formação da vontade do órgão relativamente à concreta matéria em que cinco membros estão legalmente impedidos, o funcionamento do órgão ocorre sem esses cinco membros, nos termos do artigo 72.º, n.º 2, do CPA.

É nesta medida que o artigo 29.º, ao falar em membros “com direito a voto”, completa a interpretação do artigo 54.º.

XI. A interpretação contrária e as suas consequências

A interpretação acolhida pela CCDD — segundo a qual, apesar de cinco membros estarem legalmente impedidos, o quórum continua a ser calculado sobre os sete membros do órgão — conduz a uma consequência que deve ser expressamente ponderada.

No caso concreto:

- cinco membros não podem legalmente participar;
- dois membros são os únicos juridicamente habilitados a votar;
- não existem, suplentes que possam substituir os impedidos, porquanto se trata de um ponto agendado na “ordem do dia” da reunião, que tem de ser apreciado e votado;

- o artigo 72.º, n.º 2, determina que o órgão funciona sem os impedidos.

Se, apesar disso, se entender que são sempre necessários quatro membros fisicamente presentes para deliberar, o resultado será que a Câmara fica impossibilitada de exercer a sua competência relativamente a qualquer matéria em que cinco dos seus sete membros estejam simultaneamente impedidos.

Mais: os cinco membros, para cumprirem a lei, têm de sair da sala; mas a consequência desse cumprimento da lei seria a impossibilidade de deliberação pelos dois únicos membros que a própria lei autoriza a decidir.

Esta consequência pode eventualmente ser a solução que o legislador pretendeu.

Mas, para a afirmar, seria necessário identificar uma norma que a determine de forma suficientemente clara.

Não parece possível extraí-la apenas do artigo 54.º, porque este não regula expressamente os efeitos dos impedimentos sobre o quórum.

É precisamente essa lacuna que justifica a convocação do regime geral do CPA.

XII. Uma distinção importante: impedimento não é ausência

Importa ainda distinguir a presente situação de uma Câmara em que alguns vereadores simplesmente não comparecem.

Se quatro membros faltarem injustificadamente a uma reunião e apenas três comparecerem, não se poderá, naturalmente, dizer que os ausentes deixaram de integrar o número legal do órgão.

O caso dos impedimentos é juridicamente diferente.

O membro impedido:

- está sujeito a uma proibição legal de intervenção;
- não pode permanecer presente na discussão e votação;
- não pode exercer o direito de voto;
- e, nos termos do artigo 72.º, o órgão funciona sem ele.

A situação jurídica do impedido não pode, por isso, ser assimilada sem mais à do membro simplesmente ausente.

XIII. Aplicação ao caso concreto

Aplicando esta construção ao caso da Câmara Municipal da Nazaré:

- a Câmara Municipal é composta por sete membros;
- cinco declararam-se impedidos relativamente aos pontos relacionados com o Regulamento Municipal do Alojamento Local;
- os impedimentos tinham fundamento em circunstâncias suscetíveis de integrar o regime legal dos impedimentos;
- os cinco membros não participaram na discussão nem na votação;
- os dois membros não impedidos participaram e votaram.

Partindo da validade dos cinco impedimentos, a questão deve ser resolvida através da conjugação dos artigos 54.º e 55.º, n.º 6, do RJAL com os artigos 29.º e 72.º do CPA.

Nesta perspetiva, os cinco membros impedidos **não integram o universo dos membros com direito a voto relativamente à concreta deliberação.**

Os dois membros não impedidos são, nesse momento, os únicos membros juridicamente habilitados a participar na formação da vontade do órgão.

Consequentemente, há fundamento para concluir pela existência de quórum.

XIV. O elemento decisivo: o artigo 72.º, n.º 2, do CPA

É neste ponto que a análise da CCDD-LVT merece, salvo melhor entendimento, ser aprofundada.

O parecer centra a sua fundamentação nos artigos 54.º e 55.º do RJAL e no artigo 4.º do Estatuto dos Eleitos Locais, concluindo que, apesar dos impedimentos, o quórum continuava a ser de quatro elementos.

Todavia, não resulta da fundamentação apresentada uma análise do artigo 72.º, n.º 2, do CPA, norma que dispõe expressamente:

“Tratando-se de órgão colegial, se não houver ou não puder ser designado suplente, o órgão funciona sem o membro impedido.”

Esta disposição assume particular importância no caso concreto.

Com efeito, o legislador não estabeleceu que, perante um impedimento, o órgão fica necessariamente impossibilitado de funcionar. Estabeleceu precisamente o contrário: na ausência de suplente, o órgão funciona sem o membro impedido.

A questão consiste, então, em determinar qual o sentido útil desta norma quando o número de membros impedidos é tão elevado que, seguindo uma interpretação absolutamente rígida do artigo 54.º RJAL, o órgão ficaria impossibilitado de deliberar sobre a matéria relativamente à qual esses membros estão legalmente impedidos.

XV. Da interpretação sistemática do artigo 54.º do RJAL

Não se defende que o artigo 29.º do CPA, por força do artigo 2.º do mesmo Código, prevaleça hierarquicamente sobre o artigo 54.º do RJAL.

O artigo 54.º constitui efetivamente norma especial relativa ao funcionamento dos órgãos autárquicos e deve ser respeitado enquanto tal.

A questão é diferente.

Trata-se de determinar como deve ser interpretado o conceito de “número legal dos seus membros” constante do artigo 54.º quando uma parte dos membros está legalmente impedida de participar na concreta deliberação.

Essa interpretação/reposta não pode ignorar:

- o artigo 55.º, n.º 6, do RJAL;
- os artigos 69.º e seguintes do CPA;
- o artigo 72.º, n.º 2, do CPA;
- o regime geral dos órgãos colegiais;
- e os princípios que justificam o regime dos impedimentos.

Ou seja, o artigo 54.º deve ser objeto de **interpretação sistemática**, e não de aplicação isolada.

XVI. Artigo 29.º do CPA — membros com direito a voto

Também assume relevância o artigo 29.º do CPA, que, na disciplina geral dos órgãos colegiais, reporta o quórum à maioria do número legal dos seus membros com direito a voto.

A expressão não deve ser desconsiderada.

Um membro impedido não possui, relativamente à matéria em causa, liberdade jurídica para votar.

Pelo contrário:

- não pode intervir;
- não pode discutir;
- não pode votar;

- e deve ausentar-se no momento da discussão e votação.

Há, portanto, uma diferença qualitativa entre:

- a) um membro que pode votar mas decide não o fazer;
- e
- b) um membro que a lei proíbe de votar.

A primeira situação é uma abstenção.

A segunda é um impedimento.

Esta diferença deve ser refletida na interpretação do regime de quórum.

XVII. O facto de os sete membros estarem presentes no início da reunião

Outro aspeto que importa clarificar é o facto de os sete membros se encontrarem presentes no início da reunião.

Esta circunstância não deve ser confundida com a sua situação jurídica relativamente ao concreto ponto da ordem de trabalhos.

Há que distinguir:

Quórum de abertura e funcionamento da reunião (no início da reunião encontravam-se presentes os membros necessários ao funcionamento do órgão e tomada de deliberações);

Participação num concreto ponto (relativamente ao ponto em que existia impedimento, cinco membros estavam legalmente impedidos de participar).

O impedimento é **concreto e funcional**, não implicando a perda da qualidade de membro da Câmara Municipal.

Assim, não há contradição entre:

estar presente na abertura da reunião, contribuir para o quórum geral da reunião e poder-se deliberar;

e

ter de abandonar a sala relativamente a determinado ponto e não poder participar na respetiva deliberação.

XVIII. Da ausência de jurisprudência diretamente aplicável

A análise da jurisprudência disponível não permite, salvo melhor entendimento, afirmar que a questão esteja resolvida em sentido contrário ao que aqui se sustenta.

Com efeito, **não foi identificada decisão judicial que tenha apreciado exatamente uma situação como a presente.**

Esta ausência é juridicamente relevante.

Não significa que a interpretação defendida seja necessariamente correta. Significa, porém, que não deve ser apresentada como juridicamente inevitável a solução acolhida pela CCDR.

XIX. Conclusão quanto à existência de quórum

Face ao exposto, entende-se que existe fundamento jurídico sério e consistente para sustentar que as deliberações em causa foram tomadas com quórum, em virtude de os cinco membros legalmente impedidos se encontrarem excluídos da formação da vontade do órgão relativamente ao concreto assunto, não por decisão própria, mas por imposição legal.

XX. Questão subsidiária: o que sucederia se se concluísse pela falta de quórum?

Sem prejuízo da conclusão anterior, deve ser analisado o cenário de se entender que o artigo 54.º do RJAL exige, em qualquer circunstância, a presença de quatro membros.

Nesse caso, a deliberação tomada pelos dois membros estaria ferida de falta de quórum.

O artigo 161.º, n.º 2, alínea h), do CPA qualifica como nulas as deliberações de órgãos colegiais tomadas com inobservância do quórum legalmente exigido. A própria CCDR parte dessa premissa.

Todavia, mesmo nesse cenário, a conclusão não deverá ser a de que todo o procedimento regulamentar tem necessariamente de ser repetido desde o início.

XXI. Consulta pública já realizada

A consulta pública constitui uma fase procedimental que deverá ser autonomamente analisada.

Se:

- o projeto foi regularmente publicitado;
- a consulta pública decorreu pelo prazo legal;
- os interessados tiveram efetiva possibilidade de participação;
- foram apresentados contributos;
- e estes foram apreciados,

não parece juridicamente adequado presumir, sem análise adicional, que toda essa atividade procedimental se tornou inútil em consequência da eventual nulidade de uma deliberação da Câmara.

Se a consulta cumpriu autonomamente os requisitos legais, haverá fundamento para sustentar a conservação dos atos e formalidades que não estejam necessariamente contaminados pelo vício.

XXII. Eventual correção do vício

Caso se venha a concluir pela nulidade de alguma deliberação, deverá ser ponderado o regime dos artigos 163.º e 164.º do CPA, designadamente quanto à possibilidade de **reforma ou conversão**, bem como os princípios da conservação dos atos e do aproveitamento dos atos procedimentais que não tenham sido afetados pelo vício.

A solução deverá ser construída de forma proporcional, procurando determinar:

1. qual a concreta deliberação afetada;
2. quais os atos que dela dependem;
3. quais os atos procedimentais autónomos;
4. se a consulta pública permanece juridicamente aproveitável;
5. se os contributos já recebidos podem ser conservados;
6. se o texto aprovado sofreu alterações substanciais;
7. e qual a intervenção mínima necessária para eliminar o eventual vício.

Segue, agora, tudo ponderado, a minha:

XXIII. PROPOSTA DE ATUAÇÃO

Sem prejuízo de tudo quanto antecede, e mantendo-se a convicção jurídica expressa na presente informação, entendo que a Câmara Municipal não deve deixar de ponderar, com especial prudência institucional, o entendimento sustentado pela CCDD-LVT.

Com efeito, embora os pareceres das entidades da administração pública com competência e reconhecida autoridade técnica na matéria tenham natureza consultiva e não vinculativa, constituem um elemento jurídico qualificado que não deve ser ignorado pelo órgão executivo, sobretudo quando incide diretamente sobre a validade dos atos praticados pelo próprio Município.

Assim, caso o Executivo Municipal, ponderados os argumentos constantes da presente informação e do parecer da CCDR-LVT, entenda ser mais prudente eliminar qualquer risco associado à validade das deliberações tomadas nas duas reuniões de Câmara em causa, poderá ser adotada uma solução de regularização do procedimento, procurando conservar, tanto quanto juridicamente possível, os atos e formalidades já praticados.

1. Da reforma das deliberações

Neste cenário, propõe-se que seja ponderada a reforma das deliberações eventualmente afetadas pelo vício de falta de quórum, nos termos do regime previsto no Código do Procedimento Administrativo (artigo 164.º).

A reforma constitui um mecanismo destinado a permitir a correção de um ato administrativo afetado por um vício, mantendo-se, na medida do possível, os efeitos e elementos do ato que possam ser aproveitados, em vez de se proceder à repetição integral de todo o procedimento desde a sua origem.

Não se trataria, assim, de reconhecer que a interpretação jurídica acima defendida está errada, mas de adotar uma solução de prudência administrativa e de segurança jurídica, destinada a eliminar a controvérsia existente quanto à validade das deliberações.

A solução deverá, naturalmente, ser formalizada e fundamentada de modo a deixar expressamente consignado que a atuação municipal visa sanar o eventual vício de formação da vontade do órgão, preservando-se os atos procedimentais que não foram afetados por esse vício.

2. Realização de reunião extraordinária da Câmara Municipal

Para esse efeito, propõe-se a convocação de uma reunião extraordinária da Câmara Municipal, tendo como ponto único da ordem de trabalhos a reapreciação das matérias anteriormente deliberadas e cuja validade se encontra questionada.

Previamente à reunião, os membros do executivo que se encontrem em situação de impedimento relativamente à matéria deverão, aquando da convocatória, declarar a existência do respetivo conflito de interesses/impedimento e requerer a sua substituição, nos termos legalmente aplicáveis.

Deverá, consequentemente, ser promovida a sua substituição pelos membros que legalmente devam substituí-los, nos termos do regime aplicável aos impedimentos dos titulares dos órgãos autárquicos.

3. Primeira deliberação — consulta pública

Relativamente à deliberação que determinou a submissão do projeto de Regulamento a consulta pública, deverá a Câmara Municipal voltar a deliberar sobre essa matéria, reconhecendo e aproveitando a consulta pública que entretanto já foi realizada, em virtude de a mesma ter observado os requisitos legais aplicáveis e porque o respetivo objeto corresponde ao projeto regulamentar que se pretende manter.

A nova deliberação deverá, portanto, declarar expressamente que:

- a consulta pública anteriormente realizada é considerada aproveitável;
- os contributos apresentados pelos interessados são mantidos;
- os mesmos integram o procedimento;
- e os contributos recebidos foram considerados na formação da decisão regulamentar (ainda que não acolhidos).

Desta forma, evita-se a repetição de uma fase procedimental que, materialmente, já foi realizada e que permitiu aos interessados exercer o respetivo direito de participação.

4. Segunda deliberação — aprovação da proposta de Regulamento e remessa à Assembleia Municipal

A Câmara Municipal deverá igualmente deliberar novamente sobre a aprovação da proposta de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local e a sua submissão à Assembleia Municipal.

Para reforçar a segurança jurídica do procedimento, a proposta submetida à nova deliberação deverá corresponder à versão do Regulamento que foi efetivamente apreciada e aprovada pela Assembleia Municipal.

5. Nova apreciação pela Assembleia Municipal

Uma vez reformadas as deliberações da Câmara Municipal, o processo deverá ser novamente submetido à Assembleia Municipal, para que este órgão tome nova deliberação sobre o Regulamento.

Ainda que se entenda que a deliberação anteriormente tomada pela Assembleia Municipal é, em si mesma, válida, a nova decisão permite eliminar qualquer dúvida quanto à existência de uma eventual contaminação decorrente das deliberações preparatórias da Câmara.

6. Nova publicação

Após a reforma das deliberações da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal, deverá proceder-se à nova publicação do Regulamento no Diário da República, nos termos legalmente exigidos.

A nova publicação permitirá assegurar que o texto regulamentar em vigor assenta numa cadeia procedimental integralmente reformada e formalmente consolidada, afastando dúvidas quanto à sua validade decorrentes das deliberações anteriores.

NOTA FINAL

A adoção desta solução não deverá ser interpretada como uma adesão à tese de que as deliberações anteriores eram necessariamente nulas.

Pelo contrário, a posição jurídica defendida na presente informação mantém-se no sentido de que o artigo 54.º do RJAL não resolve a questão específica dos efeitos dos impedimentos sobre o quórum e que, mediante aplicação subsidiária e sistemática dos artigos 29.º e 72.º do CPA, existem fundamentos sérios para considerar que os dois membros não impedidos podiam validamente deliberar.

A opção pela reforma das deliberações constitui, assim, uma solução de prudência, segurança jurídica e prevenção do risco contencioso, particularmente justificável quando está em causa um regulamento já aprovado pela Assembleia Municipal e publicado, cuja estabilidade e eficácia importa preservar.

Por outro lado, a solução proposta procura respeitar o princípio da conservação dos atos e das formalidades procedimentais, evitando a repetição automática de todo o procedimento e limitando a intervenção municipal àquilo que seja necessário para afastar a dúvida quanto à formação da vontade dos órgãos.

Este é o meu parecer jurídico.

17-08-2026



Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

Na sequência da solicitação e das questões colocadas, destacamos, em primeiro lugar a legislação que entendemos poder ser aplicável ao caso concreto para, a partir da mesma, tentarmos dar resposta às questões apresentadas.

Os temas a que importa procurar dar resposta, para efeitos do seu enquadramento inicial, relacionado com a existência (ou não) de vícios deliberativos), prendem-se, sobretudo, com o Quórum deliberativo e com os Impedimentos.

Desta forma, relativamente ao tema do quórum, com relevo para a presente análise, destacamos:

a) Da Lei n.º 75/2013 de 12.09 (RJAL) – art.ºs 54.º e 55.º

Artigo 54.º

Quórum

- 1 - Os órgãos das autarquias locais só podem reunir e deliberar quando esteja presente a maioria do número legal dos seus membros.
- 2 - As deliberações são tomadas à pluralidade de votos, tendo o presidente voto de qualidade em caso de empate, não contando as abstenções para o apuramento da maioria.
- 3 - Quando o órgão não possa reunir por falta de quórum, o presidente designa outro dia para nova sessão ou reunião, que tem a mesma natureza da anterior, a convocar nos termos previstos na presente lei.
- 4 - Das sessões ou reuniões canceladas por falta de quórum é elaborada ata na qual se registam as presenças e ausências dos respetivos membros, dando estas lugar à marcação de falta.

Artigo 55.º

Formas de votação

- 1 - A votação é nominal, salvo se o regimento estipular ou o órgão deliberar, por proposta de qualquer membro, outra forma de votação.
- 2 - O presidente vota em último lugar.
- 3 - As deliberações que envolvam a apreciação de comportamentos ou de qualidades de qualquer pessoa são tomadas por escrutínio secreto e, em caso de dúvida, o órgão delibera sobre a forma da votação.
- 4 - Havendo empate em votação por escrutínio secreto, procede-se imediatamente a nova votação e, se o empate se mantiver, adia-se a deliberação para a sessão ou reunião seguinte, procedendo-se a votação nominal se na primeira votação desta sessão ou reunião se repetir o empate.
- 5 - Quando necessária, a fundamentação das deliberações tomadas por escrutínio secreto é feita pelo presidente após a votação, tendo em conta a discussão que a tiver precedido.
- 6 - Não podem estar presentes no momento da discussão nem da votação os membros do órgão que se encontrem ou se considerem impedidos.

b) Do CPA – art.ºs 29.º e 32.º

Artigo 29.º

Quórum

- 1 - Os órgãos colegiais só podem, em regra, deliberar quando a maioria do número legal dos seus membros com direito a voto esteja fisicamente presente ou a participar através de meios telemáticos.

2 - Quando se não verifique na primeira convocação o quórum previsto no número anterior, deve ser convocada nova reunião com um intervalo mínimo de 24 horas.

3 - Sempre que se não disponha de forma diferente, os órgãos colegiais reunidos em segunda convocatória podem deliberar desde que esteja presente um terço dos seus membros com direito a voto.

4 - Nos órgãos colegiais compostos por três membros, é de dois o quórum necessário para deliberar, mesmo em segunda convocatória.

Artigo 32.º

Maioria exigível nas deliberações

1 - As deliberações são tomadas por maioria absoluta de votos dos membros presentes à reunião, salvo nos casos em que, por disposição legal ou estatutária, se exija maioria qualificada ou seja suficiente maioria relativa.

2 - Quando seja exigível maioria absoluta e esta não se forme, nem se verifique empate, procede-se imediatamente a nova votação e, se aquela situação se mantiver, adia-se a deliberação para a reunião seguinte, na qual a maioria relativa é suficiente.

No que respeita ao quórum, o n.º 1 do art.º 54.º da Lei n.º 75/2013, para o concreto caso dos órgãos colegiais das autarquias locais estabelece que, para efeitos de reunião (portanto quórum constitutivo) e para efeitos de votação (quórum deliberativo) tem de estar presente a maioria do número legal dos seus membros, sendo a votação, se outra coisa não constar do regimento ou de deliberação/decisão do órgão, nominal.

Por sua vez o CPA, no n.º 1 do art.º 29.º, para efeitos de votação/deliberação (quórum deliberativo), fala em maioria do número legal dos seus membros, com direito de voto, sendo a deliberação tomada por maioria absoluta dos votos presentes à reunião, excepto se por outra disposição legal ou estatutária se exija ou permita outra maioria. O CPA é omissivo na definição de um número mínimo para reunir (quórum constitutivo).

Faz-se no CPA, comparativamente com o RJAL uma aplicação mais restritiva da maioria do número legal de membros, atendendo a que apenas considera os que têm direito de voto.

Por outro lado, da leitura atenta do art.º 54.º da Lei n.º 75/2013 apenas se extrai a forma como é ultrapassada a circunstância de haver falta de quórum para reunir (designa-se outro dia para nova sessão ou reunião). É totalmente omissivo no que concerne à forma de suprir a eventual falta de quórum para deliberar. Consta apenas do n.º 6 do art.º 55.º uma referência ao facto de os membros do órgão que se encontrem ou se considerem impedidos não poderem estar presentes no momento da discussão e votação. Contudo também é omissivo no que concerne à consequência de tal impedimento na constituição do quórum.

No domínio do CPA por sua vez o art.º 29.º regula a falta de quórum deliberativo (2.ª convocação com a presença de 1/3 dos membros com direito de voto, excepto nos casos do n.º 4)), prevendo-se no n.º 2 do art.º 72.º que o órgão

funciona sem o membro impedido se o mesmo não puder (ou não houver) ser substituído.

Já no que concerne ao tema relacionado com o(s) impedimento(s), destacamos, com relevo para o presente estudo, os seguintes dispositivos:

a) Da Lei n.º 75/2013 de 12.09 (RJAL) – art.º 55.º n.º 6

Artigo 55.º

Formas de votação

(...)

6 - Não podem estar presentes no momento da discussão nem da votação os membros do órgão que se encontrem ou se considerem impedidos.

b) Do CPA – art.ºs 69.º a 72.º

Artigo 69.º

Casos de impedimento

1 - Salvo o disposto no n.º 2, os titulares de órgãos da Administração Pública e os respetivos agentes, bem como quaisquer outras entidades que, independentemente da sua natureza, se encontrem no exercício de poderes públicos, não podem intervir em procedimento administrativo ou em ato ou contrato de direito público ou privado da Administração Pública, nos seguintes casos:

- a) Quando nele tenham interesse, por si, como representantes ou como gestores de negócios de outra pessoa;
- b) Quando, por si ou como representantes ou gestores de negócios de outra pessoa, nele tenham interesse o seu cônjuge ou pessoa com quem viva em condições análogas às dos cônjuges, algum parente ou afim em linha reta ou até ao segundo grau da linha colateral, bem como qualquer pessoa com quem vivam em economia comum ou com a qual tenham uma relação de adoção, tutela ou apadrinhamento civil;
- c) Quando, por si ou como representantes ou gestores de negócios de outra pessoa, tenham interesse em questão semelhante à que deva ser decidida, ou quando tal situação se verifique em relação a pessoa abrangida pela alínea anterior;
- d) Quando tenham intervindo no procedimento como perito ou mandatário ou hajam dado parecer sobre questão a resolver;
- e) Quando tenha intervindo no procedimento como perito ou mandatário o seu cônjuge ou pessoa com quem viva em condições análogas às dos cônjuges, parente ou afim em linha reta ou até ao segundo grau da linha colateral, bem como qualquer pessoa com quem vivam em economia comum ou com a qual tenham uma relação de adoção, tutela ou apadrinhamento civil;
- f) Quando se trate de recurso de decisão proferida por si, ou com a sua intervenção, ou proferida por qualquer das pessoas referidas na alínea b) ou com intervenção destas.

2 - Excluem-se do disposto no número anterior:

- a) As intervenções que se traduzam em atos de mero expediente, designadamente atos certificativos;
- b) A emissão de parecer, na qualidade de membro do órgão colegial competente para a decisão final, quando tal formalidade seja requerida pelas normas aplicáveis;
- c) A pronúncia do autor do ato recorrido, nos termos do n.º 2 do artigo 195.º

3 - Sob pena das sanções cominadas pelos n.os 1 e 3 do artigo 76.º, não pode haver lugar, no âmbito do procedimento administrativo, à prestação de serviços de consultoria, ou outros, a favor do responsável pela

respetiva direção ou de quaisquer sujeitos públicos da relação jurídica procedimental, por parte de entidades relativamente às quais se verifique qualquer das situações previstas no n.º 1, ou que hajam prestado serviços, há menos de três anos, a qualquer dos sujeitos privados participantes na relação jurídica procedimental.

4 - As entidades prestadoras de serviços no âmbito de um procedimento devem juntar uma declaração de que se não encontram abrangidas pela previsão do número anterior.

5 - Sempre que a situação de incompatibilidade prevista no n.º 3 ocorrer já após o início do procedimento, deve a entidade prestadora de serviços comunicar desde logo o facto ao responsável pela direção do procedimento e cessar toda a sua atividade relacionada com o mesmo.

Artigo 70.º

Arguição e declaração do impedimento

1 - Quando se verifique causa de impedimento em relação a qualquer titular de órgão ou agente da Administração Pública, deve o mesmo comunicar desde logo o facto ao respetivo superior hierárquico ou ao presidente do órgão colegial, consoante os casos.

2 - Quando a causa de impedimento incidir sobre outras entidades que, sem a natureza daquelas a quem se refere o n.º 1, se encontrem no exercício de poderes públicos, devem as mesmas comunicar desde logo o facto a quem tenha o poder de proceder à respetiva substituição.

3 - Até ser proferida a decisão definitiva ou praticado o ato, qualquer interessado pode requerer a declaração do impedimento, especificando as circunstâncias de facto que constituam a sua causa.

4 - Compete ao superior hierárquico ou ao presidente do órgão colegial conhecer da existência do impedimento e declará-lo, ouvindo, se considerar necessário, o titular do órgão ou agente.

5 - Tratando-se do impedimento do presidente do órgão colegial, a decisão do incidente compete ao próprio órgão, sem intervenção do presidente.

6 - O disposto nos n.os 3 a 5 aplica-se, com as necessárias adaptações, às situações referidas no n.º 2.

Artigo 71.º

Efeitos da arguição do impedimento

1 - O titular do órgão ou agente ou outra qualquer entidade no exercício de poderes públicos devem suspender a sua atividade no procedimento, logo que façam a comunicação a que se refere o n.º 1 do artigo anterior ou tenham conhecimento do requerimento a que se refere o n.º 3 do mesmo preceito, até à decisão do incidente, salvo determinação em contrário de quem tenha o poder de proceder à respetiva substituição.

2 - Os impedidos nos termos do artigo 69.º devem tomar todas as medidas que forem inadiáveis em caso de urgência ou de perigo, as quais carecem, todavia, de ratificação pela entidade que os substituir.

Artigo 72.º

Efeitos da declaração do impedimento

1 - Declarado o impedimento, é o impedido imediatamente substituído no procedimento pelo respetivo suplente, salvo se houver avocação pelo órgão competente para o efeito.

2 - Tratando-se de órgão colegial, se não houver ou não puder ser designado suplente, o órgão funciona sem o membro impedido.

c) Da Lei n.º 169/99 de 18.09 – Art.ºs 59.º e 76.º a 78.º

Artigo 59.º

Alteração da composição da câmara

1 - No caso de morte, renúncia, suspensão ou perda de mandato de algum membro da câmara municipal em efectividade de funções, é chamado a substituí-lo o cidadão imediatamente a seguir na ordem da respectiva lista, nos termos do artigo 79.º

2 - Esgotada a possibilidade de substituição prevista no número anterior e desde que não esteja em efectividade de funções a maioria do número legal de membros da câmara municipal, o presidente comunica o facto à assembleia municipal e ao membro do Governo responsável pela tutela das autarquias locais, para que este proceda à marcação do dia de realização das eleições intercalares, sem prejuízo do disposto no artigo 99.º

3 - Esgotada, em definitivo, a possibilidade de preenchimento da vaga de presidente da câmara, cabe à assembleia municipal proceder de acordo com o número anterior, independentemente do número de membros da câmara municipal em efectividade de funções.

4 - As eleições realizam-se no prazo de 40 a 60 dias a contar da data da respectiva marcação.

5 - A câmara municipal que for eleita completa o mandato da anterior.

6 - O funcionamento da câmara municipal quanto aos assuntos inadiáveis e correntes, durante o período transitório, é assegurado:

a) Pelos membros ainda em exercício da câmara municipal cessante, quando em número não inferior a três, constituídos automaticamente em comissão administrativa, presidida pelo primeiro na ordem da lista mais votada das listas em causa, até que ocorra a designação prevista na alínea seguinte;

b) Por uma comissão administrativa composta por cinco membros indicados pelos partidos ou coligações que detinham mandatos na câmara municipal cessante e nomeados pelo governo.

7 - A distribuição pelos partidos ou coligações do número de membros da comissão administrativa previsto na alínea b) do número anterior será feita por aplicação do sistema proporcional pelo método da média mais alta de Hondt aos resultados da eleição da câmara municipal cessante, competindo ao partido ou coligação mais votada a indicação do presidente.

Artigo 76.º

Renúncia ao mandato

1 - Os titulares dos órgãos das autarquias locais gozam do direito de renúncia ao respectivo mandato a exercer mediante manifestação de vontade apresentada, quer antes quer depois da instalação dos órgãos respectivos.

2 - A pretensão é apresentada por escrito e dirigida a quem deve proceder à instalação ou ao presidente do órgão, consoante o caso.

3 - A substituição do renunciante processa-se de acordo com o disposto no número seguinte.

4 - A convocação do membro substituto compete à entidade referida no n.º 2 e tem lugar no período que medeia entre a comunicação da renúncia e a primeira reunião que a seguir se realizar, salvo se a entrega do documento de renúncia coincidir com o acto de instalação ou reunião do órgão e estiver presente o respectivo substituto, situação em que, após a verificação da sua identidade e legitimidade, a substituição se opera de imediato, se o substituto a não recusar por escrito de acordo com o n.º 2.

5 - A falta de eleito local ao acto de instalação do órgão, não justificada por escrito no prazo de 30 dias ou considerada injustificada, equivale a renúncia, de pleno direito.

6 - O disposto no número anterior aplica-se igualmente, nos seus exactos termos, à falta de substituto, devidamente convocado, ao acto de assunção de funções.

7 - A apreciação e a decisão sobre a justificação referida nos números anteriores cabem ao próprio órgão e devem ter lugar na primeira reunião que se seguir à apresentação tempestiva da mesma.

Artigo 77.º

Suspensão do mandato

1 - Os membros dos órgãos das autarquias locais podem solicitar a suspensão do respectivo mandato.

2 - O pedido de suspensão, devidamente fundamentado, deve indicar o período de tempo abrangido e é enviado ao presidente e apreciado pelo plenário do órgão na reunião imediata à sua apresentação.

3 - São motivos de suspensão, designadamente:

- a) Doença comprovada;
 - b) Exercício dos direitos de paternidade e maternidade;
 - c) Afastamento temporário da área da autarquia por período superior a 30 dias.
- 4 - A suspensão que, por uma só vez ou cumulativamente, ultrapasse 365 dias no decurso do mandato constitui, de pleno direito, renúncia ao mesmo, salvo se no primeiro dia útil seguinte ao termo daquele prazo o interessado manifestar, por escrito, a vontade de retomar funções.
- 5 - A pedido do interessado, devidamente fundamentado, o plenário do órgão pode autorizar a alteração do prazo pelo qual inicialmente foi concedida a suspensão do mandato, até ao limite estabelecido no número anterior.
- 6 - Enquanto durar a suspensão, os membros dos órgãos autárquicos são substituídos nos termos do artigo 79.º
- 7 - A convocação do membro substituto faz-se nos termos do n.º 4 do artigo 76.º

Artigo 78.º

Ausência inferior a 30 dias

- 1 - Os membros dos órgãos das autarquias locais podem fazer-se substituir nos casos de ausências por períodos até 30 dias.
- 2 - A substituição obedece ao disposto no artigo seguinte e opera-se mediante simples comunicação por escrito dirigida ao presidente do órgão respectivo, na qual são indicados os respectivos início e fim.

d) Da Lei n.º 52/2019, de 31 de Julho (Regime do exercício de funções por titulares de cargos políticos e altos cargos públicos) – Art.ºs 7.º a 9.º

Artigo 7.º

Autarcas

- 1 - Os titulares dos órgãos das autarquias locais exercem o seu mandato em regime de permanência, meio tempo ou não permanência, nos termos previstos no respetivo estatuto.
- 2 - Para além do exercício do respetivo cargo, podem exercer outras atividades, devendo declará-las nos termos da lei:
- a) Os vereadores em regime de meio tempo ou em regime de não permanência;
 - b) Os titulares dos órgãos executivos das freguesias em regime de meio tempo ou em regime de não permanência.
- 3 - O disposto no número anterior não prejudica a integração pelos titulares dos órgãos do município nos órgãos sociais das empresas do respetivo setor empresarial local, nos casos em que a mesma seja admitida pelo respetivo regime jurídico.
- 4 - Os titulares de cargos políticos do poder local não podem, por si ou por interposta pessoa, singular ou coletiva, relativamente a quaisquer questões, processos ou litígios que envolvam ou tenham de ser apreciados ou decididos pela pessoa coletiva de cujos órgãos sejam titulares:
- a) Exercer o mandato judicial em qualquer foro;
 - b) Exercer funções como consultor ou emitir pareceres;
 - c) Assinar projetos de arquitetura ou engenharia.
- 5 - O disposto no número anterior é ainda aplicável relativamente à prática dos atos aí referidos:
- a) Nas freguesias que integrem o âmbito territorial do respetivo município, em relação aos titulares dos órgãos do município;
 - b) No município no qual se integre territorialmente a respetiva freguesia, em relação aos titulares dos órgãos da freguesia;

- c) Nas entidades supramunicipais de que o município faça parte, em relação aos titulares dos órgãos do município;
- d) Nas entidades do setor empresarial local respetivo.

Artigo 8.º

Atividades anteriores

1 - Os titulares de cargos políticos e de altos cargos públicos que, nos últimos três anos anteriores à data da investidura no cargo, tenham detido, nos termos do artigo 9.º, a percentagem de capital em empresas neles referida ou tenham integrado corpos sociais de quaisquer pessoas coletivas de fins lucrativos não podem intervir:

- a) Em procedimentos de contratação pública de fornecimento de bens ou serviços ao Estado e a outras pessoas coletivas públicas aos quais aquelas empresas e pessoas coletivas por si detidas sejam opositoras;
- b) Na execução de contratos do Estado e demais pessoas coletivas públicas com elas celebrados;
- c) Em quaisquer outros procedimentos formalmente administrativos, bem como negócios jurídicos e seus atos preparatórios, em que aquelas empresas e pessoas coletivas sejam destinatárias da decisão, suscetíveis de gerar dúvidas sobre a isenção ou retidão da sua conduta, designadamente nos de concessão ou modificação de autorizações ou licenças, de atos de expropriação, de concessão de benefícios de conteúdo patrimonial e de doação de bens.

2 - O impedimento disposto no número anterior, com as devidas adaptações, é igualmente aplicável aos titulares dos cargos referidos nos artigos 4.º e 5.º quando pratiquem atos em matéria administrativa.

Artigo 9.º

Impedimentos

1 - Os titulares de cargos políticos e de altos cargos públicos estão impedidos de servir de árbitro ou de perito, a título gratuito ou remunerado, em qualquer processo em que seja parte o Estado e demais pessoas coletivas públicas.

2 - Os titulares de cargos políticos ou de altos cargos públicos de âmbito nacional, por si ou nas sociedades em que exerçam funções de gestão, e as sociedades por si detidas em percentagem superior a 10 % do respetivo capital social, ou cuja percentagem de capital detida seja superior a 50 000 (euro), não podem:

- a) Participar em procedimentos de contratação pública;
- b) Intervir como consultor, especialista, técnico ou mediador, por qualquer forma, em atos relacionados com os procedimentos de contratação referidos na alínea anterior.

3 - O regime referido no número anterior aplica-se às empresas em cujo capital o titular do órgão ou cargo, detenha, por si ou conjuntamente com o seu cônjuge, unido de facto, ascendente e descendente em qualquer grau e colaterais até ao 2.º grau, uma participação superior a 10 % ou cujo valor seja superior a 50 000 (euro).

4 - O regime referido no n.º 2 aplica-se ainda aos seus cônjuges que não se encontrem separados de pessoas e bens, ou a pessoa com quem vivam em união de facto, em relação aos procedimentos de contratação pública desencadeados pela pessoa coletiva de cujos órgãos o cônjuge ou unido de facto seja titular.

5 - O regime dos n.os 2 a 4 aplica-se aos demais titulares de cargos políticos e altos cargos públicos de âmbito regional ou local não referidos no n.º 2, aos seus cônjuges e unidos de facto e respetivas sociedades, em relação a procedimentos de contratação pública desenvolvidos pela pessoa coletiva regional ou local de cujos órgãos façam parte.

6 - No caso dos titulares dos órgãos executivos das autarquias locais, seus cônjuges e unidos de facto e respetivas sociedades, o regime dos n.os 2 a 4 é aplicável ainda relativamente aos procedimentos de contratação:

- a) Das freguesias que integrem o âmbito territorial do respetivo município;

- b) Do município no qual se integre territorialmente a respetiva freguesia;
- c) Das entidades supramunicipais de que o município faça parte;
- d) Das entidades do setor empresarial local respetivo.

7 - De forma a assegurar o cumprimento do disposto nos números anteriores, os titulares de cargos políticos ou de altos cargos públicos e os seus cônjuges não separados de pessoas e bens têm direito, sem dependência de quaisquer outras formalidades, à liquidação da quota por si detida, nos termos previstos no Código Civil, à exoneração de sócio, nos termos previstos no Código das Sociedades Comerciais ou à suspensão da sua participação social durante o exercício do cargo.

8 - O direito previsto no número anterior pode ser exercido em relação à liquidação e exoneração da totalidade do valor da quota ou apenas à parcela que exceda o montante de 10 % ou de 50 000 (euro), e, caso o titular do cargo não exerça qualquer uma das faculdades previstas no n.º 7, pode a sociedade deliberar a suspensão da sua participação social.

9 - Devem ser objeto de averbamento no contrato e de publicidade no portal da Internet dos contratos públicos, com indicação da relação em causa, os contratos celebrados pelas pessoas coletivas públicas de cujos órgãos os titulares de cargos políticos e altos cargos públicos são titulares com as seguintes pessoas com as quais mantêm relações familiares:

- a) Ascendentes e descendentes em qualquer grau do titular do cargo;
- b) Cônjuges que se encontrem separados de pessoas e bens do titular do cargo;
- c) Pessoas que se encontrem numa relação de união de facto com o titular do cargo.

10 - O disposto no número anterior aplica-se ainda a contratos celebrados com empresas em que as pessoas referidas no número anterior exercem controlo maioritário e a contratos celebrados com sociedades em cujo capital o titular do cargo político ou de alto cargo público, detenha, por si ou conjuntamente com o cônjuge ou unido de facto, uma participação inferior a 10 % ou de valor inferior a 50 000 (euro).

11 - O disposto no presente artigo é aplicável às sociedades de profissionais que estejam sujeitas a associações públicas profissionais.

e) Da Lei n.º 29/87, de 30 de Junho (Estatuto dos Eleitos Locais)

Artigo 3.º

Exclusividade e incompatibilidades

1 - Os presidente e vereadores de câmaras municipais, mesmo em regime de permanência, podem exercer outras actividades, devendo comunicá-las, quando de exercício continuado, quanto à sua natureza e identificação, ao Tribunal Constitucional e à assembleia municipal, na primeira reunião desta a seguir ao início do mandato ou previamente à entrada em funções nas actividades não autárquicas.

2 - O disposto no número anterior não revoga os regimes de incompatibilidades e impedimentos previstos noutras leis para o exercício de cargos ou actividades profissionais.

3 - Não perdem o mandato os funcionários da administração central, regional e local que, durante o exercício de permanência, forem colocados, por motivos de admissão ou promoção, nas situações de inelegibilidade previstas na alínea h) do n.º 1 do artigo 6.º e nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 7.º da Lei Orgânica n.º 1/2001, de 14 de Agosto.

Artigo 4.º

Deveres

No exercício das suas funções, os eleitos locais estão vinculados ao cumprimento dos seguintes princípios:

- 1) Em matéria de legalidade e direitos dos cidadãos:

- a) Observar escrupulosamente as normas legais e regulamentares aplicáveis aos actos por si praticados ou pelos órgãos a que pertencem;
 - b) Cumprir e fazer cumprir as normas constitucionais e legais relativas à defesa dos interesses e direitos dos cidadãos no âmbito das suas competências;
 - c) Actuar com justiça e imparcialidade.
- 2) Em matéria de prossecução do interesse público:
- a) Salvaguardar e defender os interesses públicos do Estado e da respectiva autarquia;
 - b) Respeitar o fim público dos poderes em que se encontram investidos;
 - c) Não patrocinar interesses particulares, próprios ou de terceiros, de qualquer natureza, quer no exercício das suas funções, quer invocando a qualidade de membro de órgão autárquico;
 - d) Não intervir em processo administrativo, acto ou contrato de direito público ou privado, nem participar na apresentação, discussão ou votação de assuntos em que tenha interesse ou intervenção, por si ou como representante ou gestor de negócios de outra pessoa, ou em que tenha interesse ou intervenção em idênticas qualidades o seu cônjuge, parente ou afim em linha recta ou até ao 2.º grau da linha colateral, bem como qualquer pessoa com quem viva em economia comum;
 - e) Não celebrar com a autarquia qualquer contrato, salvo de adesão;
 - f) Não usar, para fins de interesse próprio ou de terceiros, informações a que tenha acesso no exercício das suas funções.
- 3) Em matéria de funcionamento dos órgãos de que sejam titulares:
- a) Participar nas reuniões ordinárias e extraordinárias dos órgãos autárquicos;
 - b) Participar em todos os organismos onde estão em representação do município ou da freguesia.

Conforme acima se antecipou, a Lei n.º 75/2013 (RJAL) é totalmente omissa no que tange ao regime dos impedimentos, excepto no que concerne ao n.º 6 do art.º 55.º, onde se prevê que o impedido não pode estar presente nem na discussão nem na deliberação

O CPA, por sua vez, dispõe no art.º 72.º que o impedido é substituído pelo suplente. No caso dos órgãos colegiais, se não houver suplente ou não puder ser designado, órgão funciona sem o impedido.

O regime da suplência ou da “substituição” pelo suplente, não consta do RJAL (Lei n.º 75/2013) mas, por sua vez, consta da Lei n.º 169/99 de 18 de setembro.

Com efeito, nos casos de morte, renúncia, suspensão, perda de mandato ou ausências inferiores a 30 dias, poderá haver substituição.

De todas as previsões, aquela que se poderia aproximar do caso vertente seria a “ausência inferior a 30 dias” prevista no art.º 78.º, no entanto, conforme se extrai do próprio dispositivo, também estamos perante impedimentos com grau de previsibilidade (face à notificação do impedimento e da substituição) e, também, substituições de presenças em reuniões ou sessões e, não tanto, para votações específicas e concretas, cujos impedimentos (de votação) respeitem a conflito de interesses.

No que concerne ao impedimento (conflito de interesses), o CPA, no seu art.º 69.º, identifica, entre outros, como casos de impedimento de intervenção em procedimento administrativo, ato ou contrato de direito público ou privado da Administração pública, os procedimentos onde o próprio, por si ou como representante/gestor de negócio de outro, tenha interesse (al. a) do n.º 1), ou nele tenha interesse o seu cônjuge ou pessoa com quem viva em condições análogas às dos cônjuges, algum parente ou afim em linha reta ou até ao segundo grau da linha colateral, bem como qualquer pessoa com quem vivam em economia comum ou com a qual tenham uma relação de adoção, tutela ou apadrinhamento civil (al. b) do n.º 1), o mesmo se aplicando quando a questão onde se verifique o interesse é semelhante à que deva ser decidida (al. c) do n.º 3).

Disposição similar extrai-se da al. d) do n.º 2 do art.º 4 do Estatuto dos Eleitos Locais (Lei n.º 29/87 de 30.06)

Os parentes ou afins em linha colateral até ao 2.º grau são irmãos (ãs) e cunhadas(os) e os parentes e afins em linha reta são os ascendentes e descendentes do(a) impedido(a) e os ascendentes e descendentes da(o) cônjuge ou companheira(o)

Quanto aos efeitos decorrentes da violação do quórum e/ou da regra do impedimento, prevê-se:

a) Quórum

O art.º 161º n.º 2 al. h) do CPA estabelece que são nulas as deliberações tomadas com inobservância do quórum ou da maioria legalmente exigidos

b) Impedimentos

A infração ao previsto em 8.º e 9.º da Lei n.º 52/2019 de 31 de Julho (Regime do exercício de funções por titulares de cargos políticos e altos cargos públicos), determina a nulidade dos atos praticados.

Nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 76.º do CPA são anuláveis nos termos gerais os atos ou contratos em que tenham intervindo titulares de órgãos ou agentes impedidos ou em cuja preparação tenha ocorrido prestação de serviços à Administração Pública em violação do disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 69.º

Há ainda consequências sancionatórias para violação da regra do impedimento, designadamente por conflito de interesses, nomeadamente a que se extrai do n.º 2 do art.º 8.º da Lei n.º 27/96, de 01 de Agosto (Lei da Tutela Administrativa), que prevê que incorrem, em perda de mandato os membros dos órgãos autárquicos que, no exercício das suas funções, ou por causa delas, intervenham em procedimento administrativo, acto ou contrato de direito público ou privado

relativamente ao qual se verifique impedimento legal, visando a obtenção de vantagem patrimonial para si ou para outrem.

Feita esta abordagem e enquadramento inicial, tendo por base os preceitos normativos que entendemos relevantes, debruçemo-nos, então, sobre as concretas questões colocadas.

Vejamos então:

Questiona-se:

- 1. Se, nas circunstâncias concretas em análise, o membro do órgão executivo (presidente e vereadores) em causa se encontrava ou não legalmente impedido de participar na apreciação, discussão e votação dos assuntos em causa, ou seja, regulamentos municipais?**
- 2. Se o referido regime é aplicável à intervenção dos membros dos órgãos municipais na elaboração, discussão e aprovação de regulamentos municipais, ou se a sua aplicação se circunscreve aos procedimentos administrativos destinados à prática de atos administrativos concretos.**
- 3. Caso se verifique a existência de impedimento, se a presença desse membro pode ser considerada para efeitos de determinação do quórum do órgão executivo;**
- 4. Se a sua eventual participação na discussão e/ou votação poderá afetar a validade das deliberações tomadas;**
- 5. Quais as consequências jurídicas decorrentes de uma eventual situação de impedimento e/ou falta de quórum e, caso seja identificada alguma irregularidade, quais os procedimentos que deverão ser adotados pelo Município relativamente às deliberações em causa e às situações futuras.**

No que concerne aos impedimentos, a previsão do art.º 69.º do CPA, no que respeita ao elenco de impedimentos e, bem assim, do Estatuto dos Eleitos Locais, é jurisprudencial e doutrinariamente pacífico que constitui um elenco taxativo. Questão diferente já será o art.º 73.º do CPA, sob a epígrafe de “fundamentos de escusa ou suspeição” que constitui uma cláusula geral com elenco exemplificativo.

Por tudo destacamos Ac. do TCASul, proferido no processo 568/24.6BECBR.CS1, disponível in www.dgsi.pt, onde, sem sede de fundamentação, se refere “Assim, o artigo 69.º do CPA estabelece, de forma taxativa, os casos de impedimento, enquanto o artigo 73.º, sob a epígrafe “Fundamentos da escusa e suspeição”, contém, no seu n.º1, uma cláusula geral, nos termos da qual os titulares de órgãos da Administração Pública e respectivos agentes devem pedir dispensa de intervir no procedimento ou o interessado pode opor-lhes suspeição quando ocorra circunstância pela qual se possa com razoabilidade duvidar seriamente da sua conduta ou decisão, o que significa que as circunstâncias enunciadas nas diversas alíneas da mesma norma têm carácter meramente

exemplificativo, e não taxativo, ao contrário do que sucede com o elenco constante do referido artigo 69.º do CPA relativo aos impedimentos.”. Também no mesmo sentido, do elenco taxativo de impedimentos, constando da motivação do Ac. do STJ, proferido no processo 21/24.8YFLSB, disponível em www.dgsi.pt, que: “... Atento o cariz taxativo do elenco enunciado no artigo 69.º do Código de Procedimento Administrativo, não é conjecturável a aplicação analógica¹² (que parece ser propugnada pelo Autor) do impedimento previsto na alínea f) do seu n.º 1 à apreciação de reclamações contra actos emanados do próprio Conselho Plenário.”

Sobre a questão da aplicabilidade do regime dos impedimentos aos regulamentos municipais, se bem entendemos a questão que é colocada, a mesma prender-se-á com o facto do regime dos impedimentos, mormente os aqui aplicáveis ao caso concreto, impedirem a intervenção em “procedimento administrativo ou em ato ou contrato de direito público ou privado da Administração Pública”

Regulamento Administrativo, em cuja definição se enquadra o Regulamento Municipal, encontra-se definido no art.º 135.º do CPA como as “...as normas jurídicas gerais e abstratas que, no exercício de poderes jurídico-administrativos, visem produzir efeitos jurídicos externos.”

Por sua vez “ato administrativo” conforme estatuído no art.º 148.º do CPA, consiste “... nas decisões que, no exercício de poderes jurídico-administrativos, visem produzir efeitos jurídicos externos numa situação individual e concreta.”

Já o Procedimento Administrativo, conforme definido no n.º 1 do art.º 1.º do CPA consiste na “... sucessão ordenada de atos e formalidades relativos à formação, manifestação e execução da vontade dos órgãos da Administração Pública.”

Tendemos a considerar que Procedimento Administrativo, até pela sistematização do CPA, incorpora o Regulamento Administrativo e o Ato Administrativo, daí que se admita que o regime dos impedimentos se poderá aplicar quer no âmbito de procedimentos administrativos com vista à definição/criação de normas jurídicas gerais e abstratas com vista à produção de efeitos jurídicos externos quer no âmbito das decisões que visam produzir efeitos jurídicos externos em situações individuais e concretas.

Haverá que estar, no entanto, para que tal se verifique, preenchido algum dos impedimentos elencados no CPA e/ou no EEL, por um lado e, por outro, existirem no Regulamento situações ou circunstâncias susceptíveis de poder enquadrar-se em algum dos elencados impedimentos.

No caso concreto não é possível avaliar cada uma das situações específicas de cada um dos membros que se declararam impedidos, pois o que é referenciado, nas várias atas disponibilizadas (ata n.º 7/2026, 9/2026 e 12/2026), é sobretudo “conflito de interesses”, sem mais fundamentação, mas que, sobretudo pela ata 12/2026, relacionados com titularidade por si ou por pessoas familiares de Alojamento Local, o que também é confirmado pelo teor do email a solicitar o Pedido de Parecer à CCDR (de 06.05) onde é feita alusão a “interesse próprio ou de familiares diretos na matéria em apreciação...”

Já relativamente à existência de normas no Regulamento susceptíveis de poder legitimar conflito de interesses, a sua avaliação pressupõe o conhecimento concreto de cada uma das situações, no entanto, temos que ter em consideração

que a vinculação à prossecução do interesse público, no exercício das funções para que foram eleitos é que está na génese da regra dos impedimentos. Os eleitos locais, estando vinculados à prossecução do interesse público, deverão dar, do exercício das suas funções, uma imagem de objetividade, isenção, equidistância relativamente aos interesses em presença, de modo a projetar para o exterior um sentimento de confiança.

O mero potencial conflito de interesses é algo que desde logo mina a confiança, no caso, nos Eleitos Locais, o que só por si justifica que se estabeleçam impedimentos.

Note-se que a força normativa do princípio da imparcialidade administrativa deriva da sua afirmação como princípio constitucional no disposto no n.º 1, do artigo 266.º da Constituição da República Portuguesa, enquanto princípio jurídico fundamental da Administração Pública, que exige a sua observância pelos órgãos e agentes administrativos no exercício das suas respetivas funções.

Porque o ordenamento jurídico não se bastou com a consagração do princípio da imparcialidade administrativa no n.º 1, do artigo 266.º da Constituição, cuidou de o consagrar positivamente também no artigo 9.º do CPA e, em termos de assegurar a sua eficácia, previu ainda um conjunto de garantias da imparcialidade, que visam reprimir e sancionar a sua violação, segundo o disposto nos artigos 69.º a 76.º do CPA, sendo estas as bases normativas da tutela do princípio da imparcialidade no procedimento administrativo.

De entre as formas de prevenir a violação do princípio da imparcialidade administrativa, as “garantias da imparcialidade”, como expressamente qualificadas pelo legislador nos artigos 69.º a 76.º do CPA, ocupam grande destaque, estando em causa garantias administrativas, segundo a perspetiva de que “cada vez mais, o procedimento administrativo é encarado como uma forma de garantir preventivamente o respeito da legalidade administrativa, o respeito do interesse público e o respeito dos direitos e interesses legítimos dos particulares; como uma espécie de justiça preventiva”, cfr Maria Teresa de Melo Ribeiro, “O Princípio da Imparcialidade da Administração Pública”, Almedina, 1996, pág. 307.

Realce-se que o interesse que legitima o impedimento deve ser aferido objetivamente. Como refere a melhor doutrina, “a delimitação do conceito de interesse impeditivo de intervenção no procedimento há-de fazer-se em função de dois parâmetros: por um lado, trata-se de garantir a objectividade e a utilidade pública da decisão administrativa em vista da (melhor) prossecução do interesse público e, por outro lado, de assegurar a imparcialidade e a transparência nessa decisão, face àqueles que nela estão interessados e face à colectividade administrativa em geral. O Interesse aqui tido em vista é, em princípio, de natureza material mas podem também, em certas situações, ser atendíveis interesses morais” (Código de Procedimento Administrativo Comentado, Quid Iuris, anotação ao artigo 69.º, p. 189 e ss.

No caso em apreço estava a aprovação de um Regulamento relacionado com Alojamento Local, no qual se preveem designadamente Áreas de Contenção, como se tratando de áreas em que se verifique uma sobrecarga excessiva de estabelecimentos de alojamento local, medido pelos rácios de pressão e de relevância e que possa justificar restrições à instalação de novos

estabelecimentos. Veja-se que, para efeito dessa “delimitação”, previu-se a possibilidade de serem consideradas as freguesias, ou unidades territoriais de dimensão inferior às freguesias.

Tratam-se de temas e/ou matérias que poderão ser suscetíveis também de poder ser consideradas como suscetíveis de violar os princípios da imparcialidade e/ou independência se tiverem merecido a intervenção de votação de membros do órgão nalguma das situações previstas pelo art.º 69.º do CPA ou pelo Estatuto dos Eleitos Locais.

Destacamos ainda – mesmo que não tenha sido tema na situação concreta – que, mesmo havendo a possibilidade de não existir enquadramento para justificar conflito de interesses/impedimento, por não se encontrar preenchido nenhuma das situações elencadas nos dispositivos já anteriormente invocados, sempre poderia verificar-se ou ser suscitado algum incidente de suspeição nos termos do art.º 73.º do CPA.

Em conclusão, com base nos elementos disponibilizados, não é possível apreciar da bondade da invocação dos impedimentos por desconhecimento concreto e efetivo (e ausência de qualquer referência em ata) dos concretos motivos/fundamentos subjacentes à tomada de decisão.

Já no que concerne à aplicabilidade do regime dos impedimentos à elaboração, discussão e aprovação de Regulamentos Municipais, tendemos a admitir ser admissível a sua aplicabilidade, não obstante o seu normativo jurídico geral e abstrato. No caso do Regulamento em causa, a definição de áreas de contenção, potencialmente limitadoras da criação de novos alojamentos locais, a definição dos rácios e respetivas fórmulas bem como a delimitação de tais áreas, que se poderão circunscrever a zonas mais limitadas e inferiores à área geográfica da respetiva freguesia, poderá, tendo por base as concretas situações de cada um dos membros, considerar-se como matéria potencialmente geradora de conflito de interesses ou de suspeição.

Verificando-se impedimento do membro o mesmo, conforme previsto no n.º 6 do art.º 55.º do RJAL, não pode estar presente na discussão e votação do tema. No entanto, conforme acima se antecipou, o RJAL é totalmente omissivo quanto à forma de sanar as situações de impedimento. Com efeito, quer no domínio do RJAL (art.º 54.º) quer do CPA (art.º 29.º) os normativos encontram-se muito vocacionados para uma solução em caso de “falta” do membro e não tanto para o caso do “impedimento” do mesmo. Contudo, conforme também antecipado, o RJAL apenas regula a falta de Quórum Constitutivo e por sua vez, o CPA regula a falta de Quórum deliberativo (ainda que se admita que a regulação do quórum deliberativo implica, obrigatoriamente, que o Quórum constitutivo seja, pelo menos, de igual composição). Assumindo que o impedido não pode estar presente (quer em sede de RJAL quer de CPA), obviamente que essa “ausência” legalmente imposta, não poderá relevar para efeitos de reunião de quórum constitutivo mas, apenas, para efeitos de quórum deliberativo. E, neste ponto, o CPA, que entendemos ser aplicável atendendo a que o RJAL é omissivo, prescreve no seu n.º 2 do art.º 72.º que o órgão funciona sem o impedido.

Permanece a questão: Mas funciona mesmo sem estar preenchido o quórum deliberativo previsto no art.º 54.º n.º 1 do RJAL (a maioria dos membros do órgão)? Ou só pode funcionar se essa maioria estiver respeitada?

Consideramos que a resposta correta é que o órgão funciona, independentemente do número de membros votantes, ou seja, mesmo que não esteja preenchido o quórum deliberativo, em primeiro lugar porque se assim não fosse sempre se verificaria a possibilidade de haver obstáculos a que o órgão colegial pudesse deliberar sobre determinadas matérias, por um lado, por outro, designadamente no domínio do CPA, o número legal de membros mínimo (maioria) é dos que têm direito de voto, o que não se verifica com o impedido e, por isso, nunca o mesmo contaria para efeitos de quantificação do quórum e, por fim, porque o legislador o não referiu expressamente. Reiteramos ainda o facto da redação das regras atinentes ao quórum respeitarem muito mais à falta em sessão ou reunião do que ao impedimento por conflito de interesses na discussão de um dos pontos constantes da ordem de trabalhos da sessão/reunião. No sentido oposto do que aqui se defende admite-se que esteja Mário Esteves de Oliveira, Pedro Costa Gonçalves e J. Pacheco Amorim, in Código do Procedimento Administrativo Comentado, 2.ª ed. A fls. 255, ao referir, em comentário ao n.º 2 do art.º 47.º do anterior CPA, que "...a regra do n.º 2 aplica-se quando o impedido é titular de órgão colegial: se não houver (ou não puder ser designado) um suplente ou substituto para o titular impedido, funcionará o órgão sem ele – pondo-se, portanto, em causa o quórum que ele ajudava a integrar, mas sem que isso signifique que o número legal dos membros do colégio, em função dos quais se afere a validade das reuniões e deliberações, deva ser reduzido."

Tendemos a interpretar este entendimento aqui transcrito como contrário ao que aqui expomos apesar de se considerar dúbia quer a sua clareza quer a sua interpretação. Com efeito, também se pode interpretar como significando que o impedimento é suscetível de colocar em causa o quórum que ajudava a integrar, sem que tal, contudo, signifique que o número legal de membros deva considerar-se reduzido por essa ausência.

É, pois, nosso entendimento que sendo o RJAL omissivo relativamente às formas de suprir/regularizar as situações de impedimento, designadamente por conflito de interesses relativamente a um concreto em específico ponto dos muitos em discussão numa sessão/reunião (e que por isso se reconheça não ser possível haver substituição), teremos de nos recorrer do CPA que, no n.º 2 do art.º 72.º, refere que o órgão funciona sem o impedido, entendendo adicionalmente, porque não se extrai do dispositivo, que a sua ausência não interfere, por isso, no quórum necessário para o funcionamento (deliberação).

Por isso, havendo impedimento, o impedido não poderá estar presente na discussão e votação e não conta para o quórum (no nosso modesto entendimento).

A presença do impedido gera a anulabilidade da deliberação nos termos do n.º 1 do art.º 76.º do CPA.

Neste domínio e no sentido que aqui se defende informamos que não identificamos Doutrina (sem embargo da dúbia interpretação que poderá ser feita da anotação acima referenciada) ou jurisprudência que se debruce,

concretamente, sobre o tema de órgão colegial municipal, deliberação sobre regulamento Municipal, quórum e/ou impedimento.

Fora da aplicabilidade do RJAL (e do domínio dos órgãos autárquicos) identificaram-se duas decisões judiciais, do Supremo Tribunal Administrativo e Supremo Tribunal de Justiça, das quais, não obstante se debruçarem sobre o Conselho Superior da Magistratura, resulta que o número mínimo de membros para compor o quórum não poderá ser “violado”

Com efeito, neste entendimento (que obviamente admitimos como possível e admissível) de que mesmo em casos de impedimento haverá – sempre – que respeitar o número mínimo de membros para efeitos de composição do quórum constitutivo e deliberativo (maioria dos membros), defendeu-se em sede de Acórdão proferido pela STA, fundamentando-se, inclusive, no entendimento dos mencionados Mário Esteves de Oliveira, Pedro Costa Gonçalves e J. Pacheco Amorim, in Código do Procedimento Administrativo Comentado, 2.^a ed. que supra se reproduziu, que a presença do impedido na reunião, sem votar ou participar na discussão, é admissível para efeitos de possibilitar o respeito da regra da maioria necessária (quórum) para efeitos de deliberação. (Ac. do STA de 30.03.2017, 73/16.4YFLSB, disponível in <https://juris.stj.pt/ecli/ECLI:PT:STJ:2017:73.16.4YFLSB.75?search=Bpf-ZkCevnXFHxbH7QE>.

O tema em discussão prendia-se com a invocação de anulabilidade da decisão (por presença de impedido) no âmbito de deliberação tomada para efeitos de dar cumprimento a decisão Judicial. O Conselho Superior de Magistratura na sequência de procedimento de classificação de magistrado que veio a ser judicialmente sindicada, acabou por ver o procedimento anulado por terem participado na discussão e votação membros que se deveriam ter considerado impedidos por conflito de interesses. Na sequência dessa decisão e do seu trânsito o CSM reuniu com vista a dar cumprimento à sentença, tendo, nessa reunião, estado presentes, apesar de não terem participado na discussão e votação, membros impedidos por conflito de interesses. O STA concluiu pela regularidade da presença para que a regra do quórum (que nos estatutos / regimento do CSM se referia a um número mínimo de membros, alguns dos quais Magistrados) não fosse prejudicada. Destacamos desse Douo Aresto “Ora, o n.º 2 do artigo 156.º do Estatuto dos Magistrados Judiciais estatui que o Plenário do Conselho Superior da Magistratura que «Para a validade das deliberações exige-se a presença de, pelo menos, 12 membros.».

Equivale isto por dizer que a lei erige, como a condição de validade das deliberações tomadas pelo Plenário do Conselho Superior da Magistratura, a presença de 12 dos seus membros (neste sentido, v. o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 8 de Novembro de 2007, proferido no processo n.º 4674/07 e acessível em www.dgsi.pt).

Na sessão do Plenário do Conselho Superior da Magistratura realizada no dia 10 de Julho de 2016, estiveram presentes 14 dos seus membros (cfr. ponto n.º 4 do elenco factual), sendo que, como vimos, 4 deles são os Juízes de Direito que actualmente desempenham o cargo de Vogais eleitos pelos magistrados judiciais de 1.^a Instância.

Assim, crê-se ser evidente a conclusão de que, para deliberar regularmente, o Plenário não poderia prescindir da presença de, pelo menos, dois deles. É que só assim se mostraria assegurado o quórum de funcionamento imposto pela disposição legal acima citada.”

No caso vertente, na Ata 7/2026, respeitante a deliberação sobre o projeto de regulamento do AL, faz-se constar que o Sr. Presidente da Câmara se declarou impedido e se ausentou da sala mas, quanto aos demais impedidos, somente se faz constar que não participaram na discussão nem na votação. Desta forma, em consonância com o transcrito entendimento do STA, estaria sanada a nulidade por falta de quórum atendendo a que 4 impedidos se não ausentaram da sala/reunião.

O nosso entendimento é contrário ao que se defende nos Acórdãos do STA e STJ identificados e, eventualmente, à Insigne Doutrina referenciada, porque, de outra forma, não se daria resposta ou solução à situação vertente. Com efeito, a impossibilidade de obter quórum por haver 5 impedidos em 7 membros, por razões de conflito de interesses, impediria em qualquer caso a deliberação porque o impedimento não “desaparece” de um dia para o outro. Só se for admitida a substituição do impedido – para aquele concreto e específico ponto – suscetível por isso de relegar para dia seguinte (ou outro) a discussão do ponto – em nova sessão ou reunião específica para o efeito – onde se encontrassem presentes ou contactáveis os suplentes que, no seguimento de todos os impedidos assim se declararem, seriam chamados. Não é procedimento que encontre reflexo na Lei n.º 169/99 e não nos parece que o regime da suplência exista para solver estes casos específicos. No limite teriam de estar sempre os suplentes disponíveis, em todas as reuniões de câmara, para serem chamados a discutir um ponto concreto, para o qual se verificasse – ao que aqui releva, conflito de interesses – e, depois, sair novamente porque o membro impedido, para a discussão do ponto seguinte, já o não está.

Assim, não obstante, entendermos não se verificar vício deliberativo, atentos os fundamentos acima expostos, a participação na discussão e votação de membro impedido determina a anulabilidade da deliberação e a falta de quórum, a verificar-se, determina a nulidade da deliberação. No entanto, o que está em causa é um regulamento Municipal, cuja competência para efeitos de aprovação competia à Assembleia Municipal, o que foi respeitado e (aparentemente) sem vícios. Obviamente que o impulso da submissão e da elaboração compete à Câmara Municipal, abstenho-nos, porque pacífico, de invocar a legislação aqui aplicável.

Ora, não obstante - caso assim se entendesse ou entenda – existirem vícios procedimentais no decurso do procedimento do regulamento administrativo – designadamente falta de quórum nas deliberações de aprovação do projeto e de submissão do projeto à Assembleia, após a consulta pública, poderá não ser suscetível de afetar a aprovação do Regulamento Administrativo, porque aprovado por quem para tanto é competente e sem vícios, até porque a deliberação de criar um regulamento foi deliberada por unanimidade (e com todo o quórum presente), tendo existido um projeto de regulamento, submetido a consulta pública, que acolheu os contributos dela decorrentes e que foi enviado à Assembleia Municipal, que o recebeu, para efeitos de ser aprovado. O que se concretizou e levou à sua publicação. Em abono desta tese socorremo-nos do disposto no art.º 139.º do CPA que refere que o Regulamento só produz efeitos após a sua publicação.

O regime das invalidades do regulamento administrativo está previsto nos art.ºs 143.º e 144.º do CPA, de forma inovatória, prevendo-se:

Artigo 143.º

Invalidade

1 - São inválidos os regulamentos que sejam desconformes com a Constituição, a lei e os princípios gerais de direito administrativo ou que infrinjam normas de direito internacional ou de direito da União Europeia.

2 - São também inválidos:

- a) Os regulamentos que desrespeitem os regulamentos emanados dos órgãos hierarquicamente superiores ou dotados de poderes de superintendência;
- b) Os regulamentos que desrespeitem os regulamentos emanados pelo delegante, salvo se a delegação incluir a competência regulamentar;
- c) Os regulamentos que desrespeitem os estatutos emanados ao abrigo de autonomia normativa nas quais se funde a competência para a respetiva emissão.

Artigo 144.º

Regime de invalidade

1 - A invalidade do regulamento pode ser invocada a todo o tempo por qualquer interessado e pode, também a todo o tempo, ser declarada pelos órgãos administrativos competentes, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 - Os regulamentos que enfermem de ilegalidade formal ou procedimental da qual não resulte a sua inconstitucionalidade só podem ser impugnados ou declarados oficiosamente inválidos pela Administração no prazo de seis meses, a contar da data da respetiva publicação, salvo nos casos de carência absoluta de forma legal ou de preterição de consulta pública exigida por lei.

3 - A declaração administrativa de invalidade produz efeitos desde a data de emissão do regulamento e determina a repristinação das normas que ele haja revogado, salvo quando estas sejam ilegais ou tenham deixado por outro motivo de vigorar, devendo o órgão competente reconhecer o afastamento do efeito repristinatório, quando este se verifique.

4 - A retroatividade da declaração de invalidade não afeta os casos julgados nem os atos administrativos que se tenham tornado inimpugnáveis, salvo, neste último caso, quando se trate de atos desfavoráveis para os destinatários.

Prevê-se que a invalidade do regulamento possa ser invocada a todo o tempo, por qualquer interessado (ainda que haja quem entenda que interessado será o que se encontre diretamente prejudicado pela situação, por analogia com o previsto em 2 do art.º 139.º do CPA) ou declarada pelos órgãos administrativos competentes (que se entende que deveria ser a Assembleia Municipal por ser que o aprovou). Neste caso, por estarmos perante vícios formais ou procedimentais dos quais não resulta inconstitucionalidade, a impugnação ou a declaração oficiosa da invalidade só poderá operar-se no prazo de 6 meses a contar da data da publicação.

Entrando em concreto nas deliberações tomadas pela Câmara Municipal da Nazaré, adiantamos que as dúvidas que possam existir estarão nas atas 7, 9 e 12 de 2026, respetivamente sobre aprovação do projeto de regulamento AL, manutenção da suspensão da apreciação de processos de AL até aprovação do Regulamento e submissão do Projeto de Regulamento à AM após a consulta pública. A aprovação do Regulamento da taxa turística, unânime e com todo o elenco do executivo, parece-nos correta por não se vislumbrar existir qualquer

impedimento ou conflito de interesses, já que se trata de deliberar a aplicação de uma taxa a todos os turistas que venham à Nazaré ocupar hotéis ou AL (designadamente).

Entendemos não se verificar o vício de nulidade pelas razões expostas, contudo, é inegável existir disposição no RJAL (n.º 1 do art.º 54.º) que refere que o órgão só poderá validamente reunir e / ou deliberar se estiver presente a maioria do número legal de membros.

Reconhece-se que a verificação de impedimento/conflito de interesses na votação da manutenção da suspensão das apreciações de pedidos de AL até aprovação do Regulamento poderá implicar uma análise mais casuística relativamente a cada um dos declarados impedidos, contudo, numa vertente mais global, também se admite que todo o membro que tenha AL ou familiar que preencha algum dos pressupostos previstos no elenco de impedimentos do CPA e/ou EEL, tem sempre um interesse relevante na tomada de decisão sobre “impedir/dificultar/adiar” a aprovação de novos estabelecimentos “concorrentes. A existir nulidade da deliberação, por se considerar aplicável (e por isso violada) a regra da maioria do quórum, os efeitos daí decorrentes são os que se extraem do art.º 162.º do CPA que se reproduz:

Artigo 162.º

Regime da nulidade

1 - O ato nulo não produz quaisquer efeitos jurídicos, independentemente da declaração de nulidade.

2 - Salvo disposição legal em contrário, a nulidade é invocável a todo o tempo por qualquer interessado e pode, também a todo o tempo, ser conhecida por qualquer autoridade e declarada pelos tribunais administrativos ou pelos órgãos administrativos competentes para a anulação.

3 - O disposto nos números anteriores não prejudica a possibilidade de atribuição de efeitos jurídicos a situações de facto decorrentes de atos nulos, de harmonia com os princípios da boa-fé, da proteção da confiança e da proporcionalidade ou outros princípios jurídicos constitucionais, designadamente associados ao decurso do tempo.

A considerar-se a deliberação de suspensão / prorrogação da suspensão inválida (nula) por falta de quórum, significa que inexistiu fundamento para não apreciar qualquer dos projetos de AL que tenham dado entrada no Município no período em causa e que tenham sido abrangidos pela dita suspensão, sendo que a sua apreciação ao abrigo do Regulamento, se for mais restritiva e prejudicial, será suscetível de conferir direitos aos titulares para sindicar tal decisão.

Cremos ter conseguido dar resposta a todas as dúvidas e questões colocadas, ficando ao dispor para qualquer esclarecimento adicional.

Tuesday, August 18, 2026 at 11:02:04 AM Western European Summer Time

Assunto: Fwd: pedido urgente de orientação jurídica sobre impedimento de votação
Data: terça-feira, 18 de agosto de 2026 às 09:00:17 Hora de verão da Europa Ocidental
De: Joaquim Paulo
Para: Serafim António, Edi Milhazes, Miguel Sousinha, Fátima Lourenço, Tiago Barbosa, Adelino Mota
Anexos: image001.png, image002.png

----- Forwarded message -----

From: <luismiguelfranco@lmf-advogado.pt>
Date: Tue, Aug 18, 2026 at 1:29 AM
Subject: RE: pedido urgente de orientação jurídica sobre impedimento de votação
To: Joaquim Paulo <joaquim.paulo@cm-nazare.pt>
Cc: <arnaldo.j.fernandes@sapo.pt>

Caro Senhor Chefe de Gabinete,

Dr. Joaquim Paulo,

Na sequência das questões suscitadas, remete-se, *infra*, o nosso entendimento jurídico corresponsivo.

Assim,

1. O objecto

Atendendo ao conteúdo da sua comunicação por correio electrónico resulta a ilação de que a consulta efectuada se circunscreve ao alcance das normas constitutivas do impedimento que a autoridade normativa inscreveu nos artigos 69.º e ss. do Código do Procedimento Administrativo (“CPA”), em concreto e perante as circunstâncias que a motivam, em que condições (i) essas normas se aplicam aos procedimentos administrativos e (ii) se essas condições que conferem conteúdo aos antecedentes normativos se estendem aos procedimentos e aos actos jurídicos de normação regulamentar.

2. A figura jurídica (ou o complexo de normas que o configuram) do impedimento do CPA

Independentemente e sem prejuízo dos elementos lógicos de determinação das normas jurídicas – *i.e.*, dos elementos histórico, sistemático e teleológico –, o elemento literal assumirá,

inevitavelmente, uma predominância na hermenêutica jurídica, uma vez que, em razão da aplicação dos critérios inscritos no artigo 9.º do Código Civil – que, na verdade, compreende normas sobre normas ou metanormas –, havendo o significado ou norma extraído daquela actividade interpretativa traduzir uma – em qualquer medida – correspondência com os significantes construtivos do texto jurídico.

Não tem este muito resumido intróito outro propósito que não a colocação da ênfase da abordagem da temática-problemática que se nos coloca – *i.e.*, a aplicação ou não desse conjunto de normas aos procedimentos administrativos que conduzam à normação ou produção de normas regulamentares – nos significantes ou – numa tentativa de simplificação expositiva – no texto normativo que o legislador – que assumiu a qualidade normativa relativamente ao CPA, impondo-se que se esclareça que, e.g., no que concerne a um regulamento de natureza municipal, as autoridades normativas são as câmaras e as assembleias municipais – depositou no n.º 1 do artigo 69.º do CPA, que prescreve que, *salvo o disposto no n.º 2, os titulares de órgãos da Administração Pública e os respetivos agentes, bem como quaisquer outras entidades que, independentemente da sua natureza, se encontrem no exercício de poderes públicos, não podem intervir em procedimento administrativo ou em ato ou contrato de direito público ou privado da Administração Pública*, nas circunstâncias que, subsequente e taxativamente – ou seja, são somente aquelas circunstâncias e não outras –, estão caracterizadas nas suas als. a) a f).

Na verdade – não tendo relevância para a matéria suscitante do nosso entendimento jurídico, sendo somente uma constatação de um positivista-analista –, o n.º 1 do artigo 69.º do CPA consagra uma norma – recordando-se que é esta constituída, na sua estrutura, sem prejuízo de outros elementos, por um antecedente ou previsão, por um operador deôntico de obrigação, proibição e permissão e por um conseqüente ou estatuição – com uma estrutura invertida, *i.e.*, em que o conseqüente precede o antecedente e nos diz que os seus destinatários – no caso, são os titulares de órgãos da Administração Pública e os respetivos agentes, bem como quaisquer outras entidades que, independentemente da sua natureza, se encontrem no exercício de poderes públicos – estão proibidos de intervir naqueles procedimentos, actos ou contratos conquanto se verifique uma – pelo menos, uma – das condições positivas de aplicabilidade que estão contidas nas suas diversas alíneas.

A leitura com propósitos jurídico-interpretativos do enunciado (“texto”) desse n.º 1 do artigo 69.º do CPA habilita-nos à firmação do entendimento que traduz a resposta à primeira das questões suscitadas, ou seja, que, num concreto procedimento, um titular do órgão – no nosso caso, da Câmara Municipal da Nazaré –, se estiver inserido numa das circunstâncias contidas nas diversas alíneas daquele número – que são, na verdade, as condições de aplicação da norma –, ficará proibido, quer da prática de qualquer acto procedimental, quer, ainda, inclusivamente, de ter uma qualquer intervenção nesse procedimento, devendo, então, observar as normas constitutivas do artigo 70.º do CPA.

Imagine-se, pois, que A apresenta na câmara municipal X uma pretensão – sendo, assim, um interessado no procedimento – de licenciamento de uma operação urbanística que deveria ser

apreciada pelos serviços materialmente competentes e, ulteriormente, ser sujeita à prática de um acto administrativo de sentido positivo (deferimento) ou negativo (indeferimento) por B, que, sendo presidente dessa câmara municipal, é casado com A. Aparentando estar verificada a circunstância ou condição de aplicabilidade compreendida na al. b) do n.º 1 do artigo 69.º do CPA e estar indiciada uma situação jurídica de impedimento, B, sendo presidente dessa câmara municipal, fica proibido de intervir no procedimento e de neste praticar quaisquer actos, impondo-se-lhe, então, atenta a sua qualidade de presidente do órgão colegial, a observância da norma que se extrai do n.º 5 do artigo 70.º, que comunique essas circunstâncias de impedimento à câmara municipal, que, sem a sua intervenção, o declarará ou não.

Se, anteriormente, fizemos uma referência ao elemento literal enquanto factor de sustentação de uma qualquer determinação de uma norma jurídica, a resposta à segunda questão – que, recorde-se, está relacionada com a extensão das normas referentes aos impedimentos aos procedimentos de normação ou de produção ou criação de normas regulamentares – exige-nos que façamos uma abordagem reflexiva com recurso aos elementos sistemático e teleológico.

A primeira afirmação que se nos apresenta como absolutamente pertinente e indiscutível é a de que, na verdade, as normas inerentes aos impedimentos estão inseridas na Parte III do Título I do CPA, epígrafados, correspectivamente, de *Do procedimento administrativo* e de *Regime comum* e, portanto, em termos sistemáticos, inclusivamente porquanto os Capítulos I e II do Título II estão materializados por normas atinentes ao procedimento do acto administrativo e ao procedimento do regulamento administrativo, a autoridade normativa não excluiu a possibilidade de um qualquer circunstancialismo impeditivo ocorrer no contexto de um procedimento conducente à criação, aprovação e vigência de um regulamento administrativo. Esta afirmação mostra-se, ainda, corroborada pelo elemento literal do n.º 1 do artigo 69.º, uma vez que (i) um procedimento regulamentar não deixa de ser um procedimento administrativo e uma deliberação de um órgão municipal, no caso, de uma câmara municipal não deixa de ser um acto jurídico.

Cremos que, contudo, se tiver sido aquela a intenção da autoridade normativa do CPA, a leitura jurídico-interpretativa revela-nos um cenário normativo diverso, que posterga a aplicação das normas consubstanciadoras dos impedimentos aos procedimentos de normação regulamentar ou, na terminologia do CPA, do procedimento do regulamento administrativo, perfilando-se-nos várias e diversas as razões de sustentação deste nosso entendimento.

Em primeiro lugar, abrangendo, quer a actos, quer a contratos de direito público ou de direito privado, a norma do n.º 1 do artigo 69.º do CPA – i.e., quer o conseqüente inscrito no corpo desse número, quer, sobretudo, as suas condições de aplicabilidade que integram as alíneas daquele – tem por referenciais os procedimentos administrativos que conduzem à regulação de uma situação concreta e individual, sendo essa a regulação que decorre da prática de um acto administrativo ou da celebração de um contrato pela Administração Pública, em que se integram os municípios, que, em consonância com as respectivas atribuições e competências, actual através da vontade formada e exteriorizada pelas câmaras e assembleias municipais.

Em segundo lugar e na sequência da afirmação da concretude e individualidade dos actos administrativos e dos contratos de direito público ou privado celebrados, as normas jurídicas, em que se integram as normas jurídico-regulamentares, são, em princípio, abstractas – *i.e.*, aplicar-se-ão sempre que integrarem e estiverem validade perante o sistema jurídico e se preencherem as suas condições de aplicabilidade ou pressupostos – e gerais, ou seja, aplicar-se-ão à generalidade dos cidadãos ou a uma sua classe, que, porém, se mantém indeterminada, podendo, quer a sociedade composta por aqueles cidadãos, quer uma sua classe, sofrer mutações nos momentos precedentes ou subsequentes à vigência das normas jurídicas.

Em terceiro lugar, no caso dos regulamentos municipais, que se revestem, na sua mais substancial maioria e numa medida definida ou autorizada, da finalidade de executar ou pormenorizar as normas de um sistema normativo – *v.g.*, de um regulamento que tem por temática os estabelecimentos de alojamento local –, a aplicação das suas normas induz à existência de procedimentos administrativos, que, por sua vez, terão interessados e pretensões concretas, podendo aqueles e estas, *i.e.*, os seus componentes subjectivo e objectivo, carecer de uma regulação individual e concreta em que se suscite uma qualquer circunstância fundamentante de uma comunicação e de uma declaração de impedimento de intervenção procedimental e de prática de actos ou de celebração de contratos de direito público ou de direito privado, *e.g.*, pelos titulares dos órgãos, em particular, pelo(a) presidente e pelos(as) vereadores(as) de uma câmara municipal.

3. Conclusões

O entendimento jurídico que expusemos precedentemente permite uma sua recondução às seguintes ilações:

- a. Num concreto procedimento, um titular do órgão, se estiver inserido numa das circunstâncias contidas nas diversas alíneas daquele número – que são, na verdade, as condições de aplicação da norma –, ficará proibido, quer da prática de qualquer acto procedimental, quer, ainda, inclusivamente, de ter uma qualquer intervenção nesse procedimento, devendo, então, observar as normas constitutivas do artigo 70.º do CPA;
- b. As normas consubstanciadoras dos impedimentos não se mostram aplicáveis ao procedimento do regulamento administrativo.

Este é, pois, salvo melhor, o nosso entendimento.

O Advogado,

Luís Miguel Franco



Responsabilidade Limitada

Escritório de Advogados

Av. João de Deus, n.º 58, 1.º B

2870-158 Montijo

De: Joaquim Paulo <joaquim.paulo@cm-nazare.pt>

Enviada: 17 de agosto de 2026 19:36

Para: Luís Miguel Franco <luismiguelfranco@lmf-advogado.pt>; arnaldo.j.fernandes@sapo.pt

Cc: Serafim António <serafim.antonio@cm-nazare.pt>; Edi Milhazes <edi.milhazes@cm-nazare.pt>;

Tiago Barbosa <tiago.barbosa@cm-nazare.pt>; Miguel Sousinha <miguel.sousinha@cm-nazare.pt>;

Fátima Lourenço <fatima.lourenco@cm-nazare.pt>; Adelino Mota <adelino.mota@cm-nazare.pt>

Assunto: pedido urgente de orientação jurídica sobre impedimento de votação

Boa tarde, caro Dr. Luís Miguel Franco.

Na sequência das dúvidas suscitadas na última reunião de Câmara e do parecer jurídico da CCDR que considerou nulas várias votações por falta de quórum do órgão executivo, solicito o seu esclarecimento relativamente à aplicação do regime jurídico dos impedimentos previsto no Código do Procedimento Administrativo.

Em concreto, pretende-se saber se o referido regime é aplicável à intervenção dos membros dos órgãos municipais e demais intervenientes na elaboração e aprovação de regulamentos municipais, ou se a sua aplicação se circunscreve aos procedimentos administrativos destinados à prática de atos administrativos concretos.

Neste âmbito, agradecia igualmente o seu entendimento sobre se, durante a elaboração, discussão e aprovação de um regulamento municipal, poderá verificar-se uma situação de impedimento relativamente a um membro do órgão competente, designadamente quando este tenha um interesse pessoal ou direto na matéria objeto do regulamento, ou se o regime de impedimentos apenas será aplicável aos procedimentos que culminem na prática de um ato administrativo individual e concreto.

Solicita-se, ainda, caso aplicável, a indicação do respetivo enquadramento legal.

Com os melhores cumprimentos,

--



Joaquim Paulo

Chefe de Gabinete do Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Município da Nazaré | Câmara Municipal

Av. Vieira Guimarães nº 52, 2450 - 112 Nazaré

Tlm.: +351 935 473 562 | Tel: [+351 262 550 010](tel:+351262550010)

cm-nazare.pt

EDITAL N.º 13 / 2026

Serafim António Louraço da Silva, Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, torna público que a Câmara Municipal da Nazaré deliberou, na sua reunião de 7 de abril de 2026, submeter a período de consulta pública, pelo prazo de 30 dias úteis, o projeto de criação do **Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré**, nos termos do estatuído no artigo 101.º do Novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

O prazo da consulta pública é contado da data da publicação do respetivo Aviso na 2.ª série do Diário da República.

O texto está disponível para ser consultado no Gabinete de Relações Públicas da Câmara Municipal, durante as horas normais de expediente (das 08:30H às 17:00H), e no Portal do Município, em www.cm-nazare.pt.

Qualquer interessado pode apresentar, durante o período de consulta pública, por escrito, sugestões sobre quaisquer questões que possam ser consideradas relevantes no âmbito do presente procedimento, conforme disposto no n.º 2 do citado artigo 101.º do Novo Código do Procedimento Administrativo, sendo que as sugestões/contribuições deverão ser dirigidas à Chefe da Divisão Administrativa e Financeira, para o e-mail helena.pola@cm-nazare.pt.

Nazaré, 13 de abril de 2026.

O Presidente da Câmara Municipal



Serafim António
Presidente da CM Nazaré

MUNICÍPIO DA NAZARÉ**Editais n.º 433/2026**

Sumário: Submete a período de consulta pública o Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré.

Torna-se público que a Câmara Municipal da Nazaré deliberou, na sua reunião de 7 de abril de 2026, submeter a período de consulta pública, pelo prazo de 30 dias úteis, o projeto de criação do Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, nos termos do estatuído no artigo 101.º do Novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

O prazo da consulta pública é contado da data da publicação do respetivo Aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

O texto está disponível para ser consultado no Gabinete de Relações Públicas da Câmara Municipal, durante as horas normais de expediente (das 08:30H às 17:00H), e no Portal do Município, em www.cm-nazare.pt.

Qualquer interessado pode apresentar, durante o período de consulta pública, por escrito, sugestões sobre quaisquer questões que possam ser consideradas relevantes no âmbito do presente procedimento, conforme disposto no n.º 2 do citado artigo 101.º do Novo Código do Procedimento Administrativo, sendo que as sugestões/contribuições deverão ser dirigidas à Chefe da Divisão Administrativa e Financeira, para o e-mail helena.pola@cm-nazare.pt.

13 de abril de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, Serafim António Louraço da Silva.

319986939

Covid-19

Recursos Humanos +

Plataforma de Denúncias

Informação Financeira +

Sondagem

Gestão e Avaliação

Apoio ao Muniçepe ▼

Avisos, Editais, Despachos

Concursos Públicos

Consultas, Discussão Pública >

Contratação Pública

Protocolos

Hasta Pública

Regulamentos

Início / Informar / Apoio ao Muniçepe

Consultas, Discussão Pública

Pesquisar

procurar...



Consultas, Discussão Pública

2026

Regulamento do Alojamento Local

Encontra-se em Consulta Pública o Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, que estabelece as regras e critérios para o desenvolvimento desta atividade no concelho, nomeadamente através da definição de áreas de crescimento sustentável e de contenção. O período de participação decorre até ao dia 1 de junho de 2026. O processo pode ser consultado nos serviços da Câmara Municipal da Nazaré, durante o horário de expediente.

[RMAL_Planta](#)

[RMAL Nazaré - 21032026](#)

[Publicação - Consulta Pública](#)

[Publicitação início](#)

[Edital 13_2026](#)

Re: Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré

 Resumir



Sandra Marina

Para  Helena Pola

Cc  Serafim António;  Miguel Sousinha;  Joaquim Paulo

 Respondeu a esta mensagem a 21/04/2026 10:57.

Esta mensagem foi enviada com importância Alta.

Se existirem problemas com a forma como esta mensagem é apresentada, clique aqui para vê-la num browser.

  Responder  Responder a Todos  Reencaminhar  

ter 21/04/2026 10:46

Bom dia,

O conteúdo encontra-se disponível no site para consulta, em Consultas Públicas, no menu INFORMAR / apoio ao Município, com o seguinte enquadramento:

Encontra-se em **Consulta Pública o Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré**, que estabelece as regras e critérios para o desenvolvimento desta atividade no concelho, nomeadamente através da definição de áreas de crescimento sustentável e de contenção . O período de participação decorre até ao dia **1 de junho de 2026**, podendo o processo ser consultado nos serviços da Câmara Municipal da Nazaré, durante o horário de expediente, e no **Portal do Município**, em www.cm-nazare.pt.

Deixo o link de acesso aos documentos:

https://www.cm-nazare.pt/informar/apoio-ao-municipio/consultas-discussao-publica?folders_list_71_folder_id=1375

CONTRIBUTOS RECEBIDOS

Contributo da ALEP para a discussão pública do projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré

Autor: ALEP — Associação do Alojamento Local em Portugal
NIF: 513 523 030
Morada: Avenida António Augusto Aguiar, 21 R/C, 1050-102, Lisboa
Email: direcao@alep.pt | info@alep.pt
Telefone: 210 999 552
Representantes: Eduardo Miranda, Presidente da Direção (e.miranda@alep.pt)
Destinatário: Câmara Municipal da Nazaré (helena.pola@cm-nazare.pt)
Data elaboração: 29 de Maio de 2026

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

Assunto: Contributo da ALEP para a discussão pública do projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré (Edital n.º 433/2026, publicado no Diário da República, 2.ª série, N.º 75, de 17 de abril de 2026).

A ALEP — Associação do Alojamento Local em Portugal, entidade representativa do setor do alojamento local a nível nacional, vem, no uso do direito de participação pública previsto no Código do Procedimento Administrativo, apresentar o seu contributo para o processo de consulta pública do Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré.

A ALEP começa por saudar a iniciativa do Município da Nazaré de desenvolver um regulamento próprio para o alojamento local, dando seguimento à habilitação conferida pelo DL 128/2014 na sua última redação dada pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro e destacar de forma positiva que a proposta de regulamento segue as orientações de melhores práticas e os princípios da Diretiva de Serviço, sustentando as políticas em dados objetivos e procurando garantir a proporcionalidade das medidas. Reconhecemos a importância de um Regulamento que promova o desenvolvimento sustentável do setor e que traga, acima de tudo, previsibilidade e estabilidade aos operadores e aos cidadãos.

É neste espírito de colaboração construtiva técnica que se identificam, em seguida, um conjunto de melhorias e correções de imprecisões que se sugere que a Câmara Municipal pondere corrigir antes da aprovação final, em benefício da segurança jurídica do regulamento.

Quadro de questões técnicas e propostas de alteração

Para cada ponto indica-se o artigo da proposta de regulamento, a questão identificada (designadamente face ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro) e a alteração que a ALEP sugere.

Artigo	Questão identificada	Proposta de alteração da ALEP
Preâmbulo (Nota Justificativa)	Refere “Diretiva Comunitária de Serviços” sem a identificar.	Identificar a Diretiva 2006/123/CE (Diretiva Serviços).
Artigos 1.º, al. f), e 2.º, n.º 1	Invoca como norma habilitante “os n.os 5 e 6 do artigo 4.º” do RJEEAL. O n.º 6 não habilita: apenas impõe aos municípios com mais de 1.000 registos o dever de a assembleia	Eliminar a referência ao n.º 6 como norma habilitante, mantendo apenas o n.º 5.

Artigo	Questão identificada	Proposta de alteração da ALEP
	municipal deliberar se exerce o poder regulamentar. A habilitação resulta do n.º 5 do artigo 4.º.	
Artigo 7.º, n.º 3	Impede o registo excecional quando exista arrendamento para habitação permanente “nos últimos 3 anos”. O RJEEAL (artigos 15.º-B, al. a), e 9.º, n.º 1, al. f)) fixa este período em 2 anos. Além de exceder a lei, é incongruente com o artigo 8.º, n.º 2, al. a), da própria proposta, que mantém “2 anos”.	Uniformizar em 2 anos, em conformidade com o RJEEAL e com o artigo 8.º da proposta.
Artigo 8.º, n.º 2, al. b), e Artigo 9.º, n.º 1	A al. b) não menciona a exigência de um certificado “igual ou superior a D”, exigindo apenas “certificado de eficiência energética”. Porém, o artigo 9.º, n.º 1, continua a isentar do “nível mínimo de eficiência de ‘D’, previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 8.º”. Remissão quebrada e contradição interna. O artigo 15.º-C, n.º 2, al. c), do RJEEAL admite e menciona expressamente exigir nível “≥ D”.	Incluir a exigência de nível “igual ou superior a D” no artigo 8.º, n.º 2, al. b), ou corrigir a remissão do artigo 9.º, n.º 1.
Artigo 5.º, n.º 3, al. d)	Exige “autorização unânime dos condóminos” para hostels em propriedade horizontal. O artigo 4.º, n.º 4, do RJEEAL exige autorização dos condóminos (deliberação), mas não a unanimidade. A exigência de unanimidade é mais restritiva do que a lei e pode revelar-se ilegal.	Alinhar com a lei, exigindo deliberação da assembleia de condóminos, sem requisito de unanimidade.
Artigo 8.º, n.º 2, al. a)	Lapso de pontuação (“efeito. não”).	Rever e corrigir a pontuação.
Artigo 6.º, n.º 1, vs Artigo 3.º, als. k) e l)	O artigo 6.º, n.º 1, impõe que as áreas correspondam a unidades inferiores à freguesia, ao passo que o artigo 3.º, als. k) e l), admite “freguesias ou outras unidades territoriais”. Incongruência interna.	Harmonizar a redação dos dois preceitos.
Artigo 3.º, al. j)	Definição de “rácio de pressão” com redundância: “...soma dos imóveis vagos e de segunda habitação, nomeadamente casas de férias e dos imóveis vagos...”.	Eliminar a repetição de “imóveis vagos”.
Artigo 11.º, n.º 2	Lapso de escrita: “RLEEAL” em vez de “RJEEAL”.	Corrigir a sigla.

A ALEP reitera a sua disponibilidade para colaborar com o Município da Nazaré no aperfeiçoamento técnico do presente regulamento e agradece a oportunidade de participação na consulta pública.

Com os melhores cumprimentos,

Assinado por: **Luis Eduardo Bandecchi Botelho de Miranda**
 Num. de Identificação: 30192365
 Data: 2026.06.01 19:34:07+01'00'

Eduardo Miranda
 Presidente da Direção
 ALEP-Associação do Alojamento Local em Portugal

Helena Pola

De: Tomás Galamba <tomas.galamba@ext.airbnb.com>
Enviado: 29 de maio de 2026 14:01
Para: Helena Pola
Assunto: Contributo da Airbnb Ireland UC - Consulta Pública do Projeto de RMGSAL da Nazaré
Anexos: Contributo_Conсульта_Publica_Nazare_Airbnb.pdf

Não costuma receber e-mails de tomas.galamba@ext.airbnb.com. [Saiba por que motivo isto é importante](#)

Exma. Senhora Chefe da Divisão Administrativa e Financeira, Dra. Helena Pola,

No âmbito do período de consulta pública relativo ao Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré (RMGSAL), e em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, vimos por este meio submeter as sugestões e os contributos formais da Airbnb Ireland UC.

O documento que segue em anexo detalha as nossas propostas de alteração ao projeto de regulamento, as quais procuram assegurar a harmonização do texto com o quadro normativo europeu (em particular o novo Regulamento (UE) 2024/1028 e a Diretiva de Serviços) e garantir a proporcionalidade das medidas a adotar, protegendo simultaneamente o acesso à habitação e o rendimento das famílias locais.

Ficamos à inteira disposição para qualquer esclarecimento adicional que considerem útil no âmbito da análise deste contributo.

Com os melhores cumprimentos,



Tomás Galamba
Public Policy Manager Portugal
Tel: +351 914851004
Airbnb Marketing Services SL

AO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ, DR. SERAFIM ANTÓNIO LOURAÇO DA SILVA

CONTRIBUTOS DA AIRBNB IRELAND UC

NO ÂMBITO DO PERÍODO DE CONSULTA PÚBLICA SOBRE O PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL PARA A GESTÃO SUSTENTÁVEL DO ALOJAMENTO LOCAL DA NAZARÉ

A Airbnb Ireland UC comparece perante o Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, Dr. Serafim António Louraço da Silva, e declara que:

1. Em 21 de março de 2026, o Município da Nazaré aprovou o Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré (doravante, “RMGSAL”), submetendo-o ao processo de consulta pública, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.
2. O Projeto de RMGSAL é do interesse da Airbnb, na medida em que afeta a atividade exercida pelos utilizadores da plataforma digital, pelo que se apresentam as seguintes considerações dentro do prazo conferido:

1. Sobre a Airbnb

A Airbnb é uma plataforma digital que oferece experiências de viagem, facilitando a reserva de alojamentos únicos. Atualmente, a Airbnb está presente em mais de 220 países e regiões em todo o mundo, e mais de 100.000 cidades têm alojamentos ativos na plataforma.

Desde a sua chegada a Portugal, a Airbnb tem desempenhado um papel significativo na dinamização do turismo. Em 2025, estima-se que os hóspedes da plataforma tenham gerado 3,5 mil milhões de euros em receitas e 896,6 milhões de euros em impostos, com um gasto médio diário de 242 euros em bens e serviços locais. As receitas dos anfitriões e as despesas dos visitantes da Airbnb em Portugal apoiaram cerca de 77.800 postos de trabalho em todo o país, beneficiando sobretudo o pequeno comércio, a restauração e outros serviços locais¹.

Com a sua atividade, a Airbnb está empenhada em colaborar com as autoridades locais e com os principais intervenientes do setor na promoção de um turismo sustentável e equilibrado nos locais onde a plataforma está presente.

¹Estimativas baseadas em estudo de impacto económico encomendado pela Airbnb à Oxford Economics, referente ao ano de 2025, e em dados internos da Airbnb.

2. A Airbnb defende uma regulamentação baseada em dados, proporcional e não discriminatória, em conformidade com o quadro regulatório nacional e europeu

A Airbnb partilha com o Município da Nazaré a necessidade de responder aos desafios locais, nomeadamente em matéria de acessibilidade à habitação e gestão equilibrada do turismo. Reconhece-se que o concelho tem registado uma trajetória positiva de crescimento do setor turístico, com o Valor Acrescentado Bruto do setor do alojamento, restauração e similares a passar de 10,392 milhões de euros (25,28% da economia concelhia) em 2014, para 39,999 milhões de euros (32,46%) em 2024². Esta dinâmica resulta, em parte significativa, da atividade do Alojamento Local, que tem permitido reabilitar edifícios degradados, valorizar economicamente o território e diversificar a oferta de alojamento turístico.

Um estudo da *London School of Economics*³ demonstra que o Alojamento Local tem um impacto positivo no dinamismo económico das zonas onde se implanta: nas áreas com maior densidade de AL, a criação de novas empresas superou amplamente os encerramentos, num rácio de seis para um. Em Portugal, de acordo com estudo da Nova School of Business and Economics⁴, mais de metade dos anfitriões da Airbnb operam um único imóvel e, para 39% dos proprietários, o rendimento de AL representa mais de metade do orçamento familiar.

Não obstante, a Airbnb compreende que o crescimento do turismo e a sazonalidade podem colocar desafios. Por essa razão, apoia que os municípios adotem instrumentos de gestão do AL, desde que se assegure a implementação de um quadro regulatório justo, baseado em dados, e consistente com a legislação nacional e europeia.

A Airbnb defende a implementação de uma regulamentação proporcional, alinhada com o quadro regulatório nacional (Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto⁵, na redação dada

²Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, Nota Justificativa (página 1), citando dados do Instituto Nacional de Estatística relativos ao Valor Acrescentado Bruto do setor do alojamento, restauração e similares no concelho da Nazaré entre 2014 e 2024.

³Farronato, C., & Fradkin, A. (2024). *Portugal shows the impact of Airbnb on local businesses*. LSE Business Review, 13 de dezembro de 2024. Disponível em: <https://blogs.lse.ac.uk/businessreview/2024/12/13/portugal-shows-the-impact-of-airbnb-on-local-businesses/>.

⁴Nova School of Business and Economics (2023). *Estudo de Impacto do Alojamento Local em Portugal*, encomendado pela Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP). Disponível em: https://d11n7da8rpgbjv.cloudfront.net/alep/14283344698Aloi_Local_NSBE_27062023.pdf.

⁵Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, na sua redação atual. Texto consolidado disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/128-2014-56384880>.

pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro⁶) e europeu (Diretiva 2006/123/CE⁷, Regulamento (UE) 2024/1028⁸ e jurisprudência *Cali Apartments* do Tribunal de Justiça da União Europeia⁹), que evite a imposição de restrições arbitrárias e que encontre um equilíbrio entre a resposta aos desafios locais e a preservação do direito das famílias a beneficiar dos efeitos económicos do turismo.

Esta posição assenta também na evidência empírica internacional sobre os efeitos contraproducentes de regulamentações desproporcionais. Em Nova Iorque, a Local Law 18 (em vigor desde setembro de 2023) foi promovida como medida de combate à crise habitacional, mas no primeiro ano de vigência as rendas subiram 3,5%, as taxas de habitação devoluta mantiveram-se inalteradas, e a tarifa média diária hoteleira atingiu um máximo histórico de 524 dólares — um aumento homólogo de 52%¹⁰. A cidade encontra-se atualmente a rever a sua regulamentação para mitigar estes efeitos.

Em Barcelona, apesar da moratória absoluta sobre novas licenças de alojamento turístico em vigor desde 2014, o preço das rendas subiu 65,9% e o preço de venda de habitação subiu 43,7% entre o quarto trimestre de 2014 e o terceiro trimestre de 2023¹¹. Estabelecer uma relação causal direta entre o número de unidades de Alojamento Local e a disponibilidade ou os preços da habitação constitui, assim, uma abordagem que não encontra suporte na experiência comparada.

Aplicada à realidade concreta da Nazaré, esta evidência ganha uma dimensão particular. O Anexo I do próprio projeto de regulamento documenta que, do parque habitacional total do concelho (13.726 alojamentos), apenas 6.211 (45,2%) são residência habitual; os restantes 7.515 (54,8%) correspondem a residência secundária (6.085) e imóveis vagos (1.430)¹². A

⁶Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, que altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/76-2024-892301177>.

⁷Diretiva 2006/123/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, relativa aos serviços no mercado interno. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX:32006L0123>.

⁸Regulamento (UE) 2024/1028 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 11 de abril de 2024, relativo à recolha e partilha de dados sobre serviços de arrendamento de curta duração. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX:32024R1028>.

⁹Acórdão do Tribunal de Justiça da União Europeia (Grande Secção) de 22 de setembro de 2020, processos apensos C-724/18 e C-727/18, *Cali Apartments SCI e HX contra Procureur général près la cour d'appel de Paris e Ville de Paris*.

¹⁰Dados oficiais da cidade de Nova Iorque relativos ao primeiro ano de vigência da Local Law 18 (em vigor desde setembro de 2023): subida de 3,5% das rendas, manutenção das taxas de habitação devoluta, e subida da tarifa média diária (ADR) hoteleira para 524 dólares (aumento homólogo de 52%). Estes valores constam de relatórios públicos do New York Comptroller e do New York Department of City Planning, e foram divulgados em diversa imprensa internacional.

¹¹Dados oficiais da Câmara Municipal de Barcelona: subida de 65,9% do preço das rendas entre o quarto trimestre de 2014 (€705,7) e o terceiro trimestre de 2023 (€1.171,3); subida de 43,7% do preço de venda de habitação no mesmo período (de €289.000 para €365.700). Esta evolução ocorreu apesar da moratória absoluta sobre licenças de alojamento turístico em vigor desde 2014.

¹²Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, Anexo I (“Rácio de relevância e de pressão, aplicado ao concelho da Nazaré, à data de 01.03.2026”): 6.085 residências secundárias e 1.430 imóveis vagos num

predominância de habitação não dedicada ao uso permanente, que tem carácter estrutural num concelho turístico costeiro, deve ser determinante na calibração de qualquer instrumento regulamentar, sob pena de o regulamento restringir uma atividade económica legítima sem qualquer impacto efetivo na disponibilidade de habitação permanente.

Neste enquadramento, a Airbnb reconhece que o projeto de RMGSAL incorpora elementos que respondem, em parte, às preocupações de proporcionalidade que tem suscitado noutras consultas públicas municipais, em particular:

- A adoção de uma metodologia de duplo rácio cumulativo (relevância e pressão), prevista no Anexo III do projeto de regulamento¹³, que considera, em simultâneo, o peso do AL no parque habitacional total e a sua relação com o stock de imóveis não dedicados a habitação permanente.
- A definição de unidades de freguesia para o Município da Nazaré (Calhau e Rio Novo, Pederneira, Praia Centro, Praia Norte, Praia Sul e Sítio)¹⁴, aproximando o instrumento da escala territorial efetiva onde se observam as dinâmicas relevantes, abordagem semelhante à seguida pela Câmara Municipal de Lisboa na revisão do RMAL aprovada em 2 de dezembro de 2025¹⁵.
- A admissibilidade de novos registos na modalidade “Quartos” mesmo em áreas de contenção (Artigo 7.º, n.º 4 do projeto de regulamento)¹⁶, que protege a partilha de habitação na residência fiscal do anfitrião.
- Um regime de exceções no Artigo 7.º, n.º 2¹⁷, que canaliza o AL prioritariamente para imóveis devolutos, edifícios reabilitados, conversão de usos não habitacionais e residências secundárias.

universo de 13.726 alojamentos totais no concelho, correspondendo a 54,8% do parque habitacional não dedicado a habitação permanente.

¹³Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, Anexo III (“Critérios utilizados para a definição de zonas de contenção e zonas de crescimento sustentável”): contenção quando rácio de relevância > 15% e rácio de pressão > 50%; crescimento sustentável quando rácio de relevância > 5% e rácio de pressão > 25% e ≤ 50%, ambos cumulativamente.

¹⁴Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, Artigo 6.º, n.º 1 e n.º 2, conjugado com o Anexo II (“Mapa com a definição das unidades territoriais de acordo com a informação estatística disponível”). As unidades territoriais definidas para a freguesia da Nazaré são: Calhau e Rio Novo, Pederneira, Praia Centro, Praia Norte, Praia Sul e Sítio.

¹⁵Aviso n.º 29926-A/2025/2, de 5 de dezembro, que publica a segunda alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local de Lisboa, aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa a 2 de dezembro de 2025. Em vigor desde 6 de dezembro de 2025. Disponível em: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/aviso/29926-a-2025-964380181>

¹⁶Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, Artigo 7.º, n.º 4: “Nas áreas de contenção, podem sempre ser autorizados novos estabelecimentos de alojamento local quando a modalidade seja a de ‘quartos’.”

¹⁷Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, Artigo 7.º, n.º 2, alíneas a) a e), que enumera as situações em que pode ser autorizada, a título excecional, a instalação de novos estabelecimentos em áreas de contenção (imóveis devolutos há mais de três anos, edifícios reabilitados, mudança de uso, novas construções pós-demolição e residências secundárias com mais de três anos).

Sem prejuízo do exposto, a Airbnb identifica três matérias em que o projeto de regulamento deve ser complementado para assegurar plenamente a proporcionalidade exigida pelo quadro nacional e europeu, e para evitar efeitos desnecessariamente restritivos sobre os anfitriões. Importa ainda sublinhar que qualquer instrumento desta natureza deve ser objeto de monitorização efetiva e revisto sempre que a evidência o justifique, conforme aliás prevê o Artigo 13.º, n.º 2 do projeto de regulamento¹⁸.

3. Propostas de aperfeiçoamento

3.1. Harmonização com o Regulamento (UE) 024/1028 e o Princípio do Registo Automático

O artigo 8.º do projeto de RMGSAL estabelece a exigência de submissão prévia de documentação onerosa — concretamente a declaração sob compromisso de honra relativa à inexistência de contrato de arrendamento para habitação permanente nos últimos 2 anos e o certificado de eficiência energética — como condição prévia para a obtenção de um novo registo nas áreas de crescimento sustentável. A este propósito, chamamos a atenção do Município para o quadro jurídico europeu, concretamente o Regulamento (UE) 2024/1028 sobre a recolha e partilha de dados relativos aos serviços de arrendamento para alojamento de curta duração. Este Regulamento visa harmonizar o ambiente digital e estabelece explicitamente que os procedimentos de registo devem permitir a emissão automática e imediata de um número de registo, após o fornecimento das informações essenciais sobre o anfitrião e a unidade.

Ao condicionar o procedimento de registo a estes requisitos documentais complexos, o Município da Nazaré corre o risco de criar barreiras processuais que colidem diretamente com o mandato europeu para a emissão célere e automática de números de registo.

Nesse sentido, instamos o Município a harmonizar os seus procedimentos com o quadro jurídico europeu, diferindo a verificação destes requisitos documentais específicos — nomeadamente a declaração sob compromisso de honra e o certificado de eficiência energética — para uma fase de verificação a posteriori (ex-post). Esta adaptação afigura-se essencial para assegurar que a emissão inicial do número de registo se mantenha automática e imediata, em estrito cumprimento do mandato estabelecido pelo Regulamento (UE) 2024/1028.

¹⁸Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, Artigo 13.º, n.º 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...”

3.2. Proporcionalidade dos requisitos documentais adicionais previstos no Artigo 8.º para registo em áreas de crescimento sustentável

O Artigo 8.º, n.º 2 do projeto de regulamento impõe, para o registo de novos estabelecimentos de Alojamento Local em áreas de crescimento sustentável, dois requisitos documentais adicionais¹⁹: (a) a apresentação de declaração, sob compromisso de honra, de inexistência ou cessação de contrato de arrendamento para habitação permanente sobre o imóvel nos últimos 2 anos; e (b) a apresentação de certificado de eficiência energética, com o nível mínimo de “D” previsto no Artigo 9.º, n.º 1 do projeto de regulamento²⁰ (com isenção restritivamente limitada a imóveis anteriores a 1951).

A. Quanto ao requisito do compromisso de honra sobre inexistência de arrendamento nos últimos 2 anos (alínea a))

A Airbnb reconhece que proteger inquilinos de práticas de deslocação habitacional motivadas pela conversão de imóveis em Alojamento Local é fundamental. Trata-se de uma salvaguarda, plenamente alinhada com a posição que a Airbnb tem mantido em todas as consultas públicas municipais em que tem participado.

Não obstante, a operacionalização concreta desta salvaguarda através de uma janela retroativa fixa de 2 anos suscita preocupações substanciais de proporcionalidade que importa endereçar à luz da Diretiva 2006/123/CE e da jurisprudência *Calí Apartments* do Tribunal de Justiça da União Europeia, ambas referidas supra.

Em primeiro lugar, o efeito da medida é, por natureza, retroativo: bloqueia o registo de Alojamento Local com base num arrendamento que já cessou. O inquilino que esteve abrangido por esse arrendamento não se encontra, no momento do pedido de registo, em risco de deslocação — saiu, voluntariamente ou pelo decurso do prazo, do imóvel. A medida atua, assim, não para impedir uma deslocação atual mas para penalizar um arrendamento passado. Mais relevante, o regime não distingue entre situações materialmente distintas: arrendamentos terminados por iniciativa do inquilino, por mútuo acordo, ou por iniciativa do proprietário; arrendamentos de longa duração efetiva, ou arrendamentos transitórios de curta duração celebrados há quase dois anos; arrendamentos terminados há 23 meses ou há

¹⁹Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, Artigo 8.º, n.º 2: requer a apresentação adicional de (a) declaração, sob compromisso de honra, de inexistência de contrato de arrendamento para habitação permanente nos últimos 2 anos sobre o imóvel; e (b) certificado de eficiência energética emitido por entidade competente.

²⁰Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, Artigo 9.º, n.º 1: fixa em “D” o nível mínimo de eficiência energética exigido nos termos do Artigo 8.º, n.º 2, alínea b), prevendo isenção apenas para imóveis anteriores a 1951 quando fundamentadamente impossibilitados de cumprir esse requisito.

duas semanas. Em todas estas situações, materialmente distintas no plano dos interesses protegidos, aplica-se a mesma consequência: o impedimento absoluto de registo.

Em segundo lugar, a janela de 2 anos é desproporcionalmente ampla face ao objetivo declarado. Um proprietário cuja habitação esteve arrendada para fins residenciais durante seis meses, há um ano e meio, e que entretanto regressou à sua residência ou cuja casa esteja agora desocupada por motivos alheios à sua vontade, fica impedido de registar Alojamento Local durante o período remanescente, apesar de não existir qualquer relação contratual atual com inquilino algum, e apesar de a sua disponibilização para AL não retirar qualquer fogo do parque habitacional permanente disponível.

Em terceiro lugar, a regra é suscetível de produzir um efeito perverso de redução da oferta de arrendamento permanente. Um proprietário que considere disponibilizar a sua habitação para arrendamento residencial passa a fazê-lo sob a expectativa de que essa decisão limitará, durante 2 anos após o termo do contrato, a sua liberdade de optar por modelos alternativos de aproveitamento do imóvel, incluindo, em alguma hipótese futura, o Alojamento Local. A consequência racional é o desincentivo à celebração de arrendamentos residenciais, em particular dos de natureza transitória ou de curto prazo, contrariando o próprio objetivo declarado pelo Município de proteção do mercado de arrendamento permanente.

Em quarto lugar, o teste de proporcionalidade exigido pela Diretiva de Serviços e pela jurisprudência *Cali Apartments* requer a demonstração concreta, com base em dados, de que a medida (i) é necessária para um objetivo legítimo de interesse geral; (ii) é adequada para esse fim; e (iii) não existe medida menos restritiva igualmente eficaz. A Nota Justificativa do projeto de regulamento não articula expressamente por que razão a janela específica de 2 anos é necessária e adequada, nem porque é que medidas menos restritivas, igualmente protetoras dos inquilinos que possam estar em risco efetivo de deslocação, não foram consideradas. Entre essas medidas menos restritivas podem destacar-se: a limitação do impedimento aos arrendamentos terminados por iniciativa do proprietário, e não por iniciativa do inquilino; a redução da janela retroativa para um período mais próximo do termo do arrendamento, de modo a captar situações em que persistam dúvidas sobre a natureza voluntária do termo; ou a previsão de exceção quando o proprietário comprove que a habitação foi sua residência permanente.

B. Quanto ao requisito do certificado de eficiência energética (alínea b))

O nível mínimo de "D" estabelecido no n.º 1 do artigo 9.º, com uma isenção restritamente limitada a propriedades construídas antes de 1951, também suscita preocupações de

proporcionalidade, embora com contornos diferentes do requisito da alínea a). Este requisito não se encontra previsto no artigo 8.º, pelo que o n.º 1 do artigo 9.º deverá ser suprimido.

Proposta de alteração:

<i>Texto atual do projeto de regulamento</i>	<i>Proposta de alteração da Airbnb</i>
Artigo 8.º 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 8.º 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 um contrato de arrendamento para habitação permanente e/ou que não existiu nos últimos 2 anos um contrato de arrendamento para habitação permanente, que tenha sido cessado por denúncia ou oposição à renovação promovida pelo respetivo senhorio; b) Apresentação de um certificado de eficiência energética. 3 – Para os efeitos do disposto no número dois alínea a esclarece-se que não são considerados quaisquer contrato de Arrendamento para fim habitacional quando os mesmo permitissem aos

	arrendatários a explorar e do locado como estabelecimento de alojamento local.
--	--

3.3. Salvaguarda da Segurança Jurídica e Limites à Alteração dos Rácios de Pressão (Artigo 13.º, n.º 5)

O n.º 5 do Artigo 13.º do projeto de RMGSAL prevê que os rácios determinantes para a admissão de novos registos de Alojamento Local possam ser alterados por via de mera deliberação da Câmara Municipal, dispensando o procedimento de revisão regulamentar formal e circunscrevendo a alteração a uma atualização das tabelas anexas. Esta disposição introduz um fator de incerteza jurídica para os anfitriões e utilizadores da plataforma, ao permitir a modificação discricionária das condições de acesso à atividade.

Importa sublinhar que, nos termos do Artigo 10.º da Diretiva 2006/123/CE (Diretiva de Serviços), os regimes de autorização e os critérios de acesso ao mercado devem ser «claros e inequívocos», «objetivos» e «previamente publicados». A faculdade de alterar unilateralmente os limites quantitativos que condicionam o exercício de uma atividade económica, sem o devido escrutínio democrático e o período de consulta pública inerentes a uma revisão regulamentar, colide com os princípios da transparência do Direito Europeu e da segurança jurídica. Por conseguinte, instamos o Município à supressão do n.º 5 do Artigo 13.º, garantindo que qualquer alteração estrutural aos rácios de pressão seja precedida de um processo formal de revisão regulamentar, assegurando-se a participação e as legítimas expectativas dos operadores e da comunidade.

Proposta de alteração:

<i>Texto atual do projeto de regulamento</i>	<i>Proposta de alteração da Airbnb</i>
Artigo 13.º 5 — A alteração dos rácios para os novos registos de Alojamento Local, aprovada pela Câmara Municipal, não implica, por si só, the revisão do Regulamento, apenas a atualização das tabelas constantes nos Anexos, com fundamento na monitorização verificada.	Artigo 13.º 5 — A alteração do numerus clausus para os novos registos para os novos registos de Alojamento Local, definido em função do rácio de pressão determinado e 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, publicitado no Boletim Municipal Eletrónico e no portal do município, na área dedicada.
--	--

3.4. Coerência entre as medidas relativas ao Alojamento Local e as demais formas de alojamento turístico

O projeto de RMGSAL constitui um instrumento estritamente focado na regulação do Alojamento Local. Esta opção, sendo legítima no plano formal, suscita uma preocupação substantiva de coerência: as pressões de natureza turística sobre o território, que o regulamento procura mitigar, não são geradas exclusivamente pelo AL. A oferta hoteleira, os empreendimentos turísticos e o turismo de excursão contribuem igualmente para a procura sobre infraestruturas urbanas, mobilidade, ordenamento e habitação.

Restringir o AL sem aplicar medidas equivalentes e coerentes às demais formas de alojamento turístico e aos demais fatores de pressão pode ter dois efeitos indesejáveis: por um lado, transferir o crescimento da oferta turística para segmentos que consomem solo urbano de forma muito mais intensiva (designadamente, novos empreendimentos hoteleiros) e que competem diretamente com o solo disponível para habitação; por outro, comprometer os benefícios económicos amplamente distribuídos pelas famílias locais que o AL gera, conforme demonstrado pelo estudo da London School of Economics referido.

Recomenda-se, assim, que o RMGSAL seja complementado por um quadro mais amplo de gestão da pressão turística, que assegure equivalência de tratamento entre o Alojamento Local e a oferta hoteleira, designadamente através de (i) avaliação prévia, baseada em dados objetivos, da capacidade de carga turística do concelho ao nível das freguesias e unidades territoriais identificadas no Anexo II do projeto de regulamento (já referidas na nota 14), e (ii) condicionamento da aprovação de novos empreendimentos turísticos e da expansão de unidades hoteleiras existentes aos mesmos critérios objetivos de proporcionalidade aplicáveis ao AL nas mesmas zonas.

4. Conclusão

O Alojamento Local constitui uma atividade económica legítima, com impacto positivo amplamente demonstrado no dinamismo económico, na reabilitação urbana e no rendimento das famílias portuguesas, e, em particular, das famílias da Nazaré, dada a estrutura especificamente turística do parque habitacional do concelho.

Reconhece-se que o projeto de RMGSAL adota uma metodologia tecnicamente mais cuidada do que muitos instrumentos congéneres, designadamente pela utilização cumulativa dos rácios de relevância e pressão, pela definição de unidades territoriais sub-freguesia, pela preservação da modalidade “Quartos” em todas as áreas e pela previsão da figura do Provedor do Alojamento Local.

Não obstante, no entender da Airbnb, existem três pontos que deveriam ser incorporados na versão final do regulamento: (i) a distinção formal entre Anfitrião Ocasional e Anfitrião Dedicado, com exceção dos primeiros face às restrições previstas; (ii) a revisão dos requisitos documentais adicionais do Artigo 8.º à luz do teste de proporcionalidade exigido pela Diretiva 2006/123/CE e pela jurisprudência *Calí Apartments*, em particular quanto à janela retroativa de 2 anos sobre arrendamento prévio prevista na alínea a), pelas razões de retroatividade, amplitude e efeito perverso desenvolvidas no ponto 3.2; e (iii) a articulação do regime do AL com um quadro coerente de gestão das demais formas de alojamento turístico, sob pena de o regulamento gerar uma assimetria regulatória sem fundamento material.

A Airbnb reitera a sua disponibilidade para colaborar com a Câmara Municipal da Nazaré, designadamente com o Provedor do Alojamento Local a designar nos termos do Artigo 4.º do projeto de regulamento²¹, na implementação do regulamento e na disponibilização de dados que possam apoiar o exercício de monitorização previsto.

²¹Projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, Artigo 4.º, em conformidade com o n.º 7 do artigo 4.º do RJEEAL (na redação do Decreto-Lei n.º 76/2024).

Helena Pola

De: Helena Pola
Enviado: 27 de abril de 2026 16:12
Para: João Pedro Ribeiro da Silva
Cc: Miguel Sousinha
Assunto: RE: Consulta pública do projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré,

Caro João Silva

Recebemos os contributos de V. Exa., que serão devidamente analisados.
Gratos



Helena Pola
Chefe de Divisão
Divisão Administrativa e Financeira
Município da Nazaré | Câmara Municipal
Av. Vieira Guimarães nº54, 2450 - 951 Nazaré
Tlm.: +351 912 110 778 | Tel: +351 262 550 010
cm-nazare.pt

De: João Pedro Ribeiro da Silva <jp.ribeirodasilva63@gmail.com>
Enviada: 27 de abril de 2026 13:32
Para: Helena Pola <helena.pola@cm-nazare.pt>
Assunto: Consulta pública do projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré,

Não costuma receber e-mails de jp.ribeirodasilva63@gmail.com. [Saiba por que motivo isto é importante](#)

Exma. Senhora Chefe da Divisão Administrativa e Financeira,

João Pedro Ribeiro da Silva, contribuinte 126190410 e proprietário de imóvel na Vila da Nazaré sito na Rua J.B.Sousa Lobo, no âmbito do período de consulta pública do projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, publicado através do Edital n.º 433/2026, e ao abrigo do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, vem o signatário apresentar contributo técnico para apreciação.

Para o efeito, junta-se em anexo “Nota de Comentários e Propostas de Melhoria”, no qual se procede a uma análise estruturada do projeto de regulamento, incluindo identificação de aspetos suscetíveis de aperfeiçoamento, respetiva fundamentação e propostas de redação alternativa.

Melhores cumprimentos,

Jp.ribeirodasilva@gmail.com

Telem.. 967361055

Consulta pública do projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré / Nota de Comentários e Propostas de Melhoria

No âmbito do período de consulta pública do projeto de Regulamento Municipal para a Gestão Sustentável do Alojamento Local da Nazaré, publicado através do Edital n.º 433/2026, e ao abrigo do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, vem o signatário apresentar contributo técnico para apreciação.

Para o efeito, junta-se em anexo “Nota de Comentários e Propostas de Melhoria”, no qual se procede a uma análise estruturada do projeto de regulamento, incluindo identificação de aspetos suscetíveis de aperfeiçoamento, respetiva fundamentação e propostas de redação alternativa.

Em síntese, e sem prejuízo do detalhe constante do documento anexo, destacam-se os seguintes pontos:

- Introdução de um regime de incompatibilidades e definição de prazos de resposta no âmbito do Provedor do Alojamento Local (artigo 4.º), com vista ao reforço da sua independência e previsibilidade procedimental;
- Clarificação do regime de autorização excecional em áreas de contenção absoluta (artigo 7.º), incluindo definição de prazo de decisão, critérios de apreciação e previsão de cláusula excecional para projetos de reconhecido interesse municipal;
- Reforço dos mecanismos de verificação das declarações prestadas no âmbito dos pedidos de registo em áreas de crescimento sustentável (artigo 8.º), mediante articulação com a Autoridade Tributária e Aduaneira, bem como previsão das consequências da prestação de falsas declarações;
- Clarificação do regime de vistoria (artigo 10.º), designadamente quanto ao efeito do decurso de prazos, procedimentos de notificação e comunicação de resultados;
- Introdução de mecanismos de monitorização da atividade efetiva dos estabelecimentos de alojamento local, com previsão de consequências para situações de inatividade prolongada.

Adicionalmente, e no que respeita à aplicação territorial do regulamento, considera-se relevante destacar alguns aspetos relativos à unidade Nazaré Norte, que ilustram a importância de uma abordagem diferenciada:

- A manutenção desta área como zona de crescimento sustentável revela-se adequada, evitando uma eventual transição prematura para regime de contenção absoluta, atendendo à sua especificidade urbanística e ao potencial de reabilitação do edificado existente;

— Os projetos de reabilitação de imóveis com valor histórico, nomeadamente anteriores a 1951, devem ser expressamente valorizados, pelo seu contributo para a preservação do tecido urbano tradicional e qualificação do espaço público;

— As habitações secundárias e unidades de pequena escala, com reduzido impacto no mercado habitacional, justificam um tratamento diferenciado no âmbito do regulamento.

Os contributos apresentados, quer na análise geral quer na perspetiva territorial acima referida, visam reforçar a clareza normativa, a proporcionalidade das medidas e a eficácia operacional do regime proposto, mantendo a sua estrutura e orientação geral.

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, n.º 2006/123/CE, 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, do n.º 5 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, 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 unidades territoriais de dimensão inferior às freguesias;

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 unidades territoriais de dimensão inferior às freguesias.

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 coninteressados.

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 2 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 e/ou que não existiu, nos últimos 2 anos, um contrato de arrendamento para habitação permanente, que tenha sido cessado por denúncia ou oposição à renovação promovida pelo respetivo senhorio; 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, de nível igual ou superior a “D”, 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 RJEEAL 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%

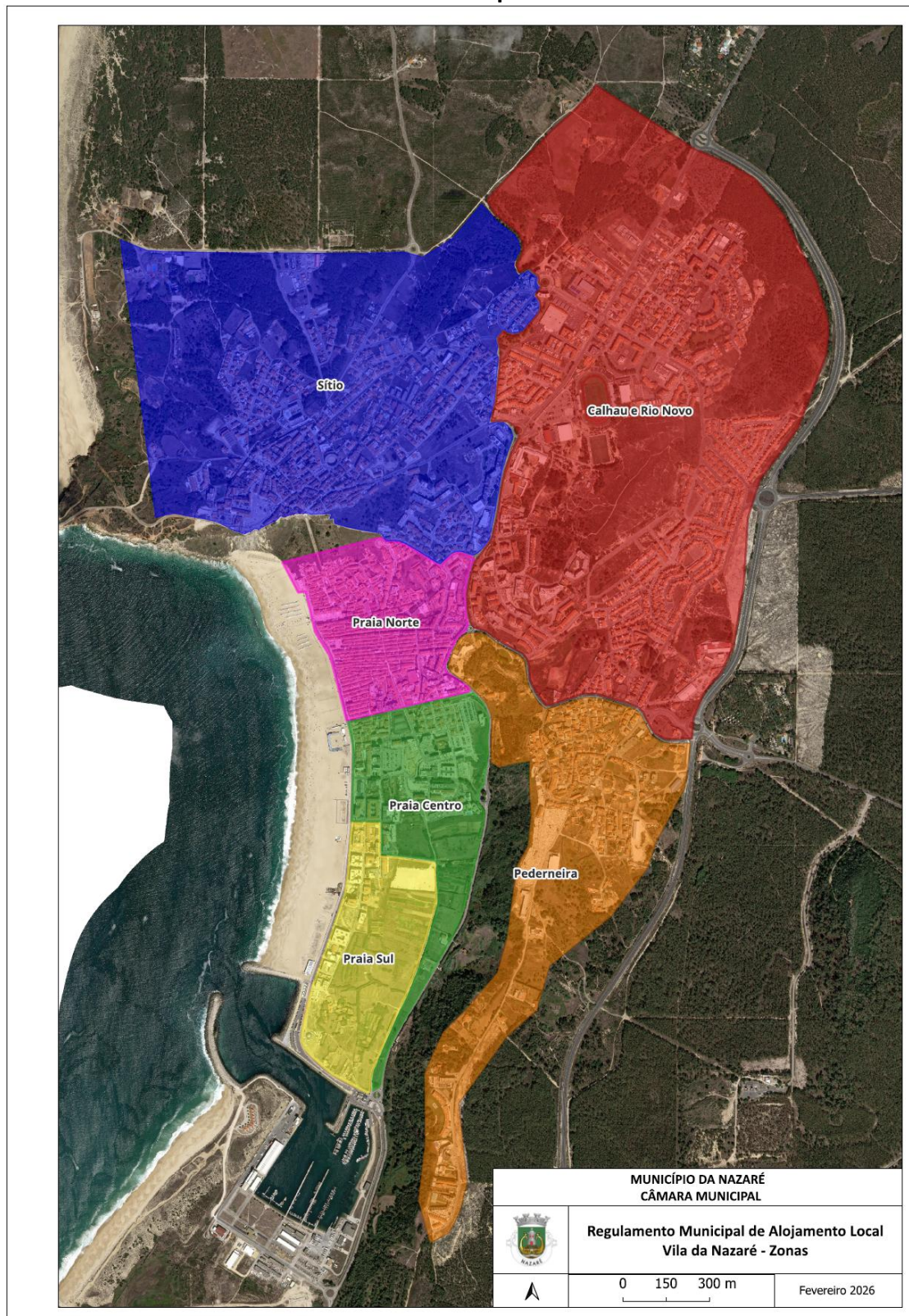
$$\text{Rácio de relevância} = \frac{\text{número de registos de alojamento local}}{\text{número total de fogos habitacionais}}$$

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

* 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