

## GUIA DE ALOJAMENTO LOCAL

### LEGISLAÇÃO:

- O **Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto**, que entrou em vigor em 27 de novembro de 2014, tem subjacente o reconhecimento da relevância turística do alojamento local.
- A necessidade de densificar o regime dos «hostel», levou à **primeira alteração do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril**.
- Em **21 de outubro de 2018, entrou em vigor a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto**, que procedeu à segunda alteração do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e o republicou.

As principais alterações introduzidas pela **Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto** são as seguintes:

- Procedimento de registo, que passa a ser o da **comunicação prévia com prazo**;
- Possibilidade de as câmaras municipais estabelecerem limites à atividade de exploração dos estabelecimentos em determinadas áreas; ao alargamento das situações em que as câmaras podem cancelar os registos;
- Necessidade de autorização do condomínio para a instalação de «hostels»;
- Previsão de novos requisitos ou regras de exploração e funcionamento, como sejam as relativas à capacidade máxima dos alojamentos, a obrigatoriedade de um livro de informações, de afixação de placas identificativas e de celebração de um seguro de responsabilidade civil.

### **CONCEITO (art.º 2.º)**

Consideram-se **estabelecimentos de alojamento local** aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnem os requisitos previstos no referido Decreto-Lei.

### **MODALIDADES DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO (art.º 3.º):**

**a) Moradia:** estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar.

**b) Apartamento:** 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.

**c) Estabelecimentos de hospedagem:** estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos, integrados numa fração autónoma, em prédio urbano ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente.

Os estabelecimentos de hospedagem podem utilizar a denominação de «**hostel**» quando a unidade de alojamento predominante for um dormitório [isto é, quando o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto], e se obedecerem aos restantes requisitos previstos para o efeito.

**d) Quartos:** exploração de alojamento local feita na residência do titular - correspondente ao seu domicílio fiscal - quando a unidade de alojamento sejam quartos em número não superior a três.

### **REQUISITOS DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL:**

#### **Capacidade (art.º 11.º)**

A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção da modalidade de “quartos” e “hostel”, é de nove quartos e de 30 utentes, sem prejuízo do disposto no n.º 2, 3, 4, 5, 6 e 7 do art.º 11.º.

#### **Requisitos gerais (art.º 12.º)**

Os estabelecimentos de alojamento local devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a)** Apresentar adequadas condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;
- b)** Estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;
- c)** Estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;
- d)** Estar dotados de água corrente quente e fria.

**As unidades de alojamento dos estabelecimentos de alojamento local devem:**

- a) Ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;
- b) Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
- c) Dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;
- d) Dispor de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.
- e) As instalações sanitárias dos estabelecimentos de alojamento local devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade.
- f) Os estabelecimentos de alojamento local devem reunir sempre condições de higiene e limpeza.

**REQUISITOS DE SEGURANÇA (art.º 13.º):**

**1** - Os estabelecimentos de alojamento local devem cumprir as regras de segurança contra riscos de incêndio, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, e do regulamento técnico constante da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro.

**2** - O disposto no número anterior não se aplica aos estabelecimentos de alojamento local que tenham capacidade igual ou inferior a 10 utentes, os quais devem possuir:

- a) Extintor e manta de incêndio acessíveis aos utilizadores;
- b) Equipamento de primeiros socorros acessível aos utilizadores;
- c) Indicação do número nacional de emergência (112) em local visível aos utilizadores. Segundo indicações da Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC), que é a entidade competente para assegurar o cumprimento do regime de segurança contra incêndios em edifícios (SCIE):
  - O produto extintor a utilizar depende do “tipo de fogo”, podendo o Pó Químico ABC (6kg) ou a Água Aditivada (5 Kg) ser uma boa opção.
  - A manta deve ser dimensionada de acordo com o dispositivo de queima sobre o qual se pretenda atuar.
  - A ANPC recomenda ainda que, em termos de prevenção, é importante que sejam afixadas nos estabelecimentos medidas de prevenção e instruções de segurança.

## COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO – REGISTO DO ALOJAMENTO LOCAL

- A exploração de estabelecimento de alojamento local depende de prévio registo destes estabelecimentos através de uma comunicação prévia com prazo realizada no Balcão Único Eletrónico, não sendo permitida a oferta, disponibilização, publicidade e intermediação de estabelecimentos de alojamento local não registados ou com registos desatualizados.

- O registo é efetuado mediante uma comunicação prévia com prazo obrigatória e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local.

- A comunicação prévia com prazo é dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente e realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico previsto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que confere a cada pedido um número de registo de estabelecimento de alojamento local se, findo o prazo de 10 ou 20 dias, não se verificar oposição por parte do mesmo Presidente da Câmara.

A oposição ao registo pode ocorrer no prazo de 10 dias ou, no caso dos «hostels», 20 dias, após a submissão da comunicação prévia com prazo, pelos seguintes motivos:

- a) Incorreta instrução do pedido;
- b) Violação de restrições definidas, caso se trate de uma área de contenção previamente identificada pela câmara, ou de proibição temporária de registo;
- c) Falta de autorização de utilização adequada do edifício.

**Da comunicação prévia com prazo devem obrigatoriamente constar as seguintes informações (art.º 6.º, n.º 1):**

- a) A autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel;
- b) Identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal;
- c) Endereço do titular da exploração do estabelecimento;
- d) Nome adotado pelo estabelecimento e seu endereço;
- e) Modalidade do estabelecimento de alojamento local;
- f) Capacidade (quartos, camas e utentes) do estabelecimento;
- g) Data pretendida de abertura ao público;
- h) Nome, morada e número de telefone de pessoa a contactar em caso de emergência.

**A comunicação prévia com prazo deve ser instruída com os seguintes documentos (art.º 6.º, n.º 2):**

- a) Cópia simples do documento de identificação do titular da exploração do estabelecimento, no caso de este ser pessoa singular, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo comercial, no caso de este ser pessoa coletiva;
- b) Termo de responsabilidade, subscrito pelo titular da exploração do estabelecimento, assegurando a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para a prestação de serviços de alojamento e que o mesmo respeita as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- c) Cópia simples da caderneta predial urbana referente ao imóvel em causa;
- d) Cópia simples do contrato de arrendamento ou de outro título que legitime o titular da exploração ao exercício da atividade e, caso do contrato de arrendamento ou outro não conste prévia autorização para a prestação de serviços de alojamento ou subarrendamento, cópia simples do documento contendo tal autorização;
- e) Cópia simples da declaração de início ou alteração de atividade do titular da exploração do estabelecimento para o exercício da atividade.
- f) Ata da assembleia de condóminos na qual conste a autorização para instalação, no caso dos «hostels».

**O documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico** contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local constitui **o único título válido de abertura** ao público.

A indicação do número de registo é obrigatória na publicidade.

**PLACA IDENTIFICATIVA (art.º 18.º)**

- Nos «hostel» é obrigatória a afixação no exterior do edifício, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.
- Nos «estabelecimentos de hospedagem», «apartamentos» e «quartos» é obrigatória a afixação junto à entrada do estabelecimento de uma placa identificativa.

### **LIVRO DE RECLAMAÇÕES (art.º 20.º)**

Todos os estabelecimentos de alojamento local devem dispor de livro de reclamações.

### **LIVRO DE INFORMAÇÕES (art.º12.º, n.º 7)**

Em todos os estabelecimentos de alojamento local é obrigatória a existência de um livro de informações a disponibilizar aos hóspedes em português, inglês e, pelo menos, mais duas línguas estrangeiras, sobre o funcionamento do estabelecimento e regras de utilização internas.

### **SEGURO OBRIGATÓRIO (art.º 13.º - A)**

O titular da exploração dos estabelecimentos de alojamento local é solidariamente responsável com os hóspedes pelos danos provocados por estes no edifício e deve celebrar e manter válido um seguro multirrisco de responsabilidade civil que cubra riscos de incêndio e danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros decorrentes da atividade.

### **VISTORIAS (art.º 8.º)**

- **A câmara municipal** territorialmente competente realiza, no prazo de 30 dias após a apresentação da comunicação prévia com prazo, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos previstos para os estabelecimentos de alojamento local, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem.

- Os estabelecimentos de alojamento local podem ainda ser vistoriados pela **Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE)** e pela câmara municipal competente, no âmbito de ações de fiscalização, para verificação do cumprimento do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

- **O Turismo de Portugal I.P.** pode vistoriar os estabelecimentos de alojamento local para verificar se estes reúnem condições para serem considerados empreendimentos turísticos. Estas vistorias são realizadas a pedido da ASAE, ou por iniciativa do próprio Turismo de Portugal I.P. nos casos em que a mesma entidade exploradora seja titular de mais de nove estabelecimentos na modalidade de apartamento no mesmo edifício.

## **ALTERAÇÃO DE ELEMENTOS E CESSAÇÃO DE ATIVIDADE**

O titular da exploração do AL é obrigado a manter atualizados todos os dados comunicados através do balcão único eletrónico, devendo proceder a essa atualização no mesmo balcão único, no prazo máximo de 10 dias após a ocorrência de qualquer alteração.

A cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local deve ser comunicada ao Balcão Único Eletrónico, no prazo máximo de 10 dias após a sua ocorrência.

Em ambas as situações acima referidas, depois de submetidos os pedidos respetivos, o balcão único eletrónico comunica automaticamente com o Turismo de Portugal IP para efeitos de atualização do Registo Nacional do Alojamento Local.

## **CANCELAMENTO DE REGISTO (art.º 9.º)**

O Presidente da Câmara Municipal competente pode, após audiência prévia, cancelar o registo do alojamento local, se verificar que:

- 1 - Existem desconformidades em relação a informação ou documento constante do registo;
- 2 – Foram instalados novos alojamentos em violação de áreas de contenção;
- 3 – Há incumprimento dos requisitos aplicáveis aos estabelecimentos de alojamento local;
- 4 – O titular de exploração não celebrou ou mantém válido o seguro de responsabilidade civil obrigatório. O cancelamento do registo determina a imediata cessação de exploração do estabelecimento.

## **FISCALIZAÇÃO (art.º 21.º)**

A fiscalização do cumprimento do regime jurídico do alojamento local compete à ASAE e às câmaras municipais territorialmente competentes.

Sandra Martins

20/05/2019