



**Atualização -
novembro 2020**

Dossiê Temático – Alojamento Local



GDEE

Gabinete de Desenvolvimento

Económico e Empresarial

Dossiê Temático – Alojamento Local

Índice

1-	DEFINIÇÃO DA ATIVIDADE DE ALOJAMENTO LOCAL	3
2-	ENQUADRAMENTO NO CÓDIGO DE ATIVIDADE ECONÓMICA – CAE	4
3-	REGISTO DE ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL	4
3.1-	COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO.....	5
3.1.1 –	TAXA A PAGAR	8
3.2 -	VISTORIAS	9
4-	CANCELAMENTO DO REGISTO.....	9
5-	ÁREAS DE CONTENÇÃO	10
6-	ALOJAMENTOS LOCAIS EM CONDOMÍNIOS.....	11
7-	REQUISITOS DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL	12
7.1-	REQUISITOS GERAIS	12
7.2-	ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO	12
7.3-	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS.....	12
7.4-	HIGIENE E LIMPEZA.....	12
7.5 -	CONDIÇÕES PARA FUNCIONAMENTO.....	13
7.6 -	LIVRO DE INFORMAÇÕES.....	13
7.7 -	INFORMAÇÃO SOBRE CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS	14
7.8 -	REQUISITOS DE SEGURANÇA	14
7.9-	SEGURO OBRIGATÓRIO	15
7.10-	LIVRO DE RECLAMAÇÕES.....	15
7.10.1-	LIVRO DE RECLAMAÇÕES EM FORMATO FÍSICO	15
7.10.2 -	LIVRO DE RECLAMAÇÕES EM FORMATO ELETRÓNICO.....	16
7.11-	PLACA IDENTIFICATIVA	17
7.12 -	PUBLICIDADE	17
7.13-	PERÍODO DE FUNCIONAMENTO.....	18
7.14-	ALTERAÇÃO DE ELEMENTOS E CESSAÇÃO DE ATIVIDADE	18
8-	HOSTEL - CARATERÍSTICAS.....	19
9-	CAPACIDADE DOS ESTABELECIMENTOS DE AL	19
10-	COMUNICAÇÃO AO SERVIÇO DE ESTRANGEIROS E FRONTEIRAS.....	20
11-	REGISTO NACIONAL DE ALOJAMENTO LOCAL – RNAL	21
12 -	ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NOS AL.....	21
13-	AL REGISTRADOS ANTES DE 2014 E APÓS 2018	21
14-	CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO DOS AL	22
14.1-	REGRAS GERAIS COMUNS A TODOS OS AL	22
14.2-	REGRAS ESPECÍFICAS DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM	24
14.3-	CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO ESPECIFICAS DO HOSTEL.....	25
14.4-	CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO ESPECIFICAS DE AL – MORADIA E APARTAMENTO	26

Dossiê Temático – Alojamento Local

15- IDENTIFICAÇÃO DOS AL	27
16- SUSTENTABILIDADE	27
17- ENTRADA EM VIGOR	28
18 - FISCALIZAÇÃO	28
19 - LEGISLAÇÃO	30
20- COVID 19	32
21 - CONTACTOS ÚTEIS	32

Dossiê Temático – Alojamento Local

1- DEFINIÇÃO DA ATIVIDADE DE ALOJAMENTO LOCAL

Nos termos do Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto são considerados estabelecimentos de **Alojamento Local - AL**, as **moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem** que dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, **mas não reúnam requisitos** para serem considerados empreendimentos turísticos.

Modalidades dos Estabelecimentos de Alojamento Local

Moradia – estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar.

Apartamento – estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte do prédio urbano suscetível de utilização independente.

Estabelecimento 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.

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.

Nota: Caso a pretensão do promotor seja a de utilizar os quartos da moradia ou do apartamento como unidades de alojamento, e não a própria moradia ou apartamento como única unidade de alojamento, a modalidade a registar será a de estabelecimento de hospedagem ou a de quartos se, neste caso, o seu número for até 3 e a moradia ou apartamento corresponderem ao domicílio fiscal do titular da exploração.

Dossiê Temático – Alojamento Local

2- ENQUADRAMENTO NO CÓDIGO DE ATIVIDADE ECONÓMICA – CAE

Segundo a classificação das Atividades Económicas - Revisão 3, de acordo com o Decreto – Lei nº 381/2007, de 14 de novembro, para o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento a escolha do CAE poderá recair nas seguintes opções:

55201 – Alojamento Mobilado para turistas – Compreende as atividades de colocar à disposição dos turistas, a título oneroso, alojamento (não permanente) mobilado (moradias, quartos, etc.) Inclui moradias turísticas.

55204 – Outros locais de alojamento de curta duração - Compreende as atividades de outros meios de alojamento para férias, nomeadamente as pousadas da juventude, as instalações de turismo de natureza e abrigos de montanha. Não inclui parques de campismo e caravanismo (CAE 55300).



3- REGISTO DE ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

A legislação atualmente em vigor eleva a figura de Alojamento Local de categoria residual para categoria autónoma, reconhecendo desta forma a sua relevância turística e inaugurando um tratamento jurídico próprio.

Assim, o regime jurídico que rege o Alojamento Local é o **Decreto – Lei nº 128/2014 de 29 de agosto**, alvo de uma primeira alteração em abril de 2015, com o **Decreto – Lei nº 63/2015**, e mais recentemente em 21 de Outubro de 2018, com as alterações

Dossiê Temático – Alojamento Local

introduzidas pela **Lei nº 62/2018, de 22 de agosto**, procedendo desta forma à segunda alteração do Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de agosto e sua republicação. E mais recentemente com a publicação da **Portaria nº 262/2020, de 6 de novembro** que como complemento vem estabelecer as condições de funcionamento e identificação dos estabelecimentos de AL.

A exploração de estabelecimentos 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.

3.1- COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO

A comunicação prévia com prazo não é mais do que o **procedimento obrigatório** de registo dos estabelecimentos de Alojamento Local e deve ser realizada **antes da entrada de funcionamento dos mesmos**.

Esta é dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente e realizada exclusivamente através do **Balcão do Empreendedor** (Balcão Único Eletrónico), que confere a cada pedido um número de registo de estabelecimento local se, findo o prazo de **10 ou 20 dias, não se verificar oposição por parte do 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 ao edifício.

[Ver formulário de comunicação prévia com prazo](#)

Nota: A submissão da comunicação prévia com prazo no Balcão Único Eletrónico pode ser efetuada por uma terceira pessoa, desde que mandatada pelo titular da exploração

Dossiê Temático – Alojamento Local

para o efeito, dispondo de poderes para assinar em nome daquele as declarações prestadas e o termo de responsabilidade. A cópia da procuração atribuindo estes poderes ao declarante deve ser inserida no Balcão Único Eletrónico ou ser indicado o código de consulta no caso de procuração online.

Da comunicação prévia com prazo, devem **obrigatoriamente constar as seguintes informações:**

a) A autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel;

b) A identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal;

O titular da exploração do estabelecimento é a pessoa singular ou coletiva a quem cabe o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento temporário, promovendo o respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade e que responde, independentemente de culpa, pelos danos causados aos destinatários dos serviços ou a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento em desrespeito dessas regras. Devendo ainda declarar o início de atividade de prestação de serviços de alojamento temporário junto da Autoridade Tributária e Aduaneira e celebrar um seguro de responsabilidade civil.

O Titular da exploração é solidariamente responsável com os hóspedes, relativamente aos danos provocados por estes no edifício.

O titular da exploração pode não ser o proprietário do imóvel devendo, nesse caso, juntar no Balcão Único Eletrónico um contrato de arrendamento ou a outro título que o habilite à prestação de serviços de alojamento.

c) O 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;

Dossiê Temático – Alojamento Local

Nota: A contagem das camas (fixas ou convertíveis) e dos utentes nos estabelecimentos de alojamento local, em particular nos Hostels com beliches, deve ser efetuado do seguinte modo:

1 cama singular = 1 cama = 1 utente

1 cama de casal = 1 cama = 2 utentes

1 beliche individual = 2 camas = 2 utentes

1 beliche duplo = 2 camas = 4 utentes

g) A 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 obrigatoriamente com os seguintes elementos:

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 mesmo respeita as normas legais e regulamentares aplicáveis;

c) **Cópia simples da caderneta predial urbana** referente ao imóvel em causa, no caso de o requerente ser proprietário do imóvel;

d) **Cópia simples do contrato de arrendamento** ou de **outro título que legitime** o titular de exploração ao exercício da atividade. No caso de no contrato de arrendamento ou em outro documento não constar a prévia autorização para a prestação de serviços de alojamento ou subarrendamento, deverá proceder à entrega de 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 de prestação de serviços de alojamento correspondente à secção I, subclasse 55201 ou 55204 da Classificação

Dossiê Temático – Alojamento Local

Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3, aprovada pelo Decreto-Lei nº 381/2007, de 14 de novembro, apresentada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira.

f) **Ata da assembleia de condóminos**, na qual conste a autorização para instalação, no caso dos “hostels”

3.1.1 – TAXA A PAGAR

A mera comunicação prévia com prazo como já foi referido antes é submetida eletronicamente no [balcão do empreendedor](#). Contudo, para realizar os serviços online disponibilizados neste balcão deve antes de iniciar, **autenticar-se nesta página**, acedendo ao link: <https://bit.ly/362yeMp>

Pode ainda, recorrer a certificado digital de advogado, solicitador e notário ou certificado digital europeu.

Aquando a submissão da mera comunicação prévia com prazo, deverá ainda anexar uma planta topográfica de localização do estabelecimento, acedendo para o efeito ao site (www.cm-feira.pt) no menu [Serviços Online](#) – Mapas interativos. No caso de submeter diretamente o registo no balcão do empreendedor não terá que pagar qualquer taxa, sendo que também se aplica na cessação.

- Taxa da Mera Comunicação Prévia com Prazo – 0,00 €

- Taxa da Mera comunicação Encerramento – 0,00 €

Não dispondo destes equipamentos pode dirigir-se à Câmara Municipal e recorrer **ao serviço de apoio mediado** – serviço disponibilizado pelo [Gabinete de Atendimento Urbano](#), para a submissão da Mera Comunicação Prévia com Prazo. Este serviço tem um custo único no valor de **47.00€**, sendo que neste caso em concreto lhe é concedida de imediato e gratuitamente, a planta de localização do estabelecimento.

Título de abertura ao público: findo o processo da submissão da mera comunicação com prazo será emitido um documento pelo Balcão Único Eletrónico, contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local que constitui o **único título válido** de abertura ao público.

Dossiê Temático – Alojamento Local

3.2 - VISTORIAS

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.

Estes estabelecimentos podem ainda, ser vistoriados pela **Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) e pela Câmara Municipal** competente, no âmbito de ações de fiscalização, à posteriori para verificação do cumprimento do Decreto –Lei nº 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. Podendo também ser vistoriados pelo Turismo de Portugal, para verificação de atualização da listagem de estabelecimentos de AL **para efeitos de inscrição nas plataformas eletrónicas de reservas.**

4- CANCELAMENTO DO REGISTO

O Presidente da Câmara territorialmente competente pode, após audiência prévia, cancelar o registo do estabelecimento de alojamento local nas seguintes condições:

- Exista desconformidade em relação à informação ou documento constante do registo;
- Foram instalados novos alojamentos em violação de áreas de contenção;
- Há incumprimento dos requisitos aplicáveis aos estabelecimentos de AL;
- O titular de exploração não celebrou ou não mantém válido o seguro de responsabilidade civil obrigatório.

O cancelamento do registo determina a imediata cessação do estabelecimento.

Dossiê Temático – Alojamento Local

Cancelamento Temporário

- O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, pode também determinar o cancelamento temporário do registo, até ao máximo de um ano, quando este tipo de estabelecimentos estejam instalados em frações autónomas, em que a assembleia de condóminos, por deliberação fundamentada de mais de metade da permissão do edifício, se opuser ao exercício da atividade na fração por motivo da prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio ou que causem incomodo e afetem o descanso dos condóminos.

Comunicação do Cancelamento e da interdição

O cancelamento do registo é efetivado através de comunicação dessa informação, por parte da câmara municipal, no balcão único eletrónico (formulário de cancelamento) que comunica automaticamente ao Turismo de Portugal IP para efeitos de atualização do Registo Nacional do Alojamento Local e à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

O titular da exploração do estabelecimento deve comunicar às plataformas eletrónicas de reservas, no prazo máximo de 10 dias, o **cancelamento do seu registo** e/ou **interdição temporária de exploração do estabelecimento local**.

5- ÁREAS DE CONTENÇÃO

Com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, as câmaras municipais podem aprovar **por Regulamento** a existência de áreas de contenção, por freguesia, no todo ou em parte, para a instalação de novos alojamentos locais, podendo impor limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação.

Nas áreas de contenção, podem ser impostos **limites relativamente ao número de estabelecimentos**, carecendo a instalação de novos estabelecimentos de AL **de autorização expressa da câmara** que, em caso de deferimento, promove o respetivo registo.

Dossiê Temático – Alojamento Local

Nestas áreas de contenção **o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de AL.**

As áreas de contenção definidas devem ser reavaliadas, no **mínimo de dois em dois anos** e comunicadas ao Turismo de Portugal I.P.

6- ALOJAMENTOS LOCAIS EM CONDOMÍNIOS

Uma parte considerável dos estabelecimentos de alojamento local estão localizados em edifícios em regime de propriedade horizontal (prédios). Nestes casos, existem algumas regras específicas a cumprir, nomeadamente:

- 1- O condomínio pode fixar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um **limite máximo de 30% do valor da quota anual.**
- 2- As **despesas com as obras nas partes comuns** que sejam necessárias à adaptação do imóvel à atividade de exploração de alojamento local, correm por conta do titular da exploração.
- 3- No **livro de informações** (descrito mais adiante neste dossiê), a ser disponibilizado obrigatoriamente aos hóspedes, deve haver informação sobre o regulamento com as práticas e regras do condomínio relevantes para a utilização do alojamento e das partes comuns.
- 4- O responsável do estabelecimento deve disponibilizar ao condomínio o seu contacto telefónico.
- 5- Quando existam práticas repetidas e comprovadas de atos que perturbem a normal utilização do prédio e que afetem o descanso dos condóminos, a **assembleia de condomínio** pode, através de deliberação fundamentada de mais de metade da permissão do edifício, **opor-se ao exercício da atividade de AL, dando conhecimento ao presidente da Câmara Municipal a quem cabe a decisão final.**
- 6- De referir, que a exploração de «hostels» em prédios em que coexista habitação, **carece de autorização dos condóminos**, sendo necessário juntar a cópia da ata da assembleia de condomínio à comunicação prévia com prazo, para efeitos de registo do alojamento.

Dossiê Temático – Alojamento Local

7- REQUISITOS DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

7.1- REQUISITOS GERAIS

Os estabelecimentos de alojamento local devem obedecer aos seguintes requisitos gerais:

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

7.2- ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

As unidades de alojamento dos estabelecimentos de alojamento local devem:

- Ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;
- Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
- Dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;
- Dispor de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.

7.3- INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

As instalações sanitárias dos estabelecimentos de alojamento local devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade.

7.4- HIGIENE E LIMPEZA

Os estabelecimentos de alojamento local devem reunir sempre condições de higiene e limpeza.

Dossiê Temático – Alojamento Local



7.5 - CONDIÇÕES PARA FUNCIONAMENTO

A regulamentação das condições para o funcionamento e identificação de cada uma das modalidades de estabelecimento de alojamento local será feita por portaria.

7.6 - LIVRO DE INFORMAÇÕES

Os estabelecimentos de alojamento local são obrigados a ter 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, nomeadamente:

- Regras sobre a recolha e seleção dos resíduos urbanos;
- Funcionamento dos eletrodomésticos;
- Ruído e cuidados a ter para evitar perturbações que causem incómodo e afetem a tranquilidade e descanso da vizinhança;
- Caso exista, o regulamento do condomínio também deve fazer parte do livro de informações;
- Contacto Telefónico do responsável pela exploração do estabelecimento.

Dossiê Temático – Alojamento Local

7.7 - INFORMAÇÃO SOBRE CENTRO DE ARBITRAGEM DE CONFLITOS

De acordo com a [Lei nº 144/2015](#), de 8 de setembro todos os fornecedores de bens e prestadores de serviços estão obrigados a informar os consumidores sobre as Entidades de Resolução Alternativa de Litígios de Consumo (RAL).

Embora a adesão a um Centro de Arbitragem seja facultativa, é obrigatória a afixação no AL de qual o centro competente na área onde este se encontra.

Procure **neste site** uma listagem dos Centros de Arbitragem da localização do seu AL. Esta informação deve estar afixada num suporte duradouro, como por exemplo, um letreiro afixado na parede.

7.8 - REQUISITOS DE SEGURANÇA

Os estabelecimentos de alojamento local devem cumprir as regras de segurança contra incêndio, de acordo com o previsto no [Decreto – Lei nº 220/200, de 12 novembro](#), e do regulamento técnico constante na [Portaria nº 1532/2008, de 29 de dezembro](#).

O referido anteriormente não se aplica aos estabelecimentos de alojamento local que tenham capacidade igual ou inferior a 10 utentes, os quais devem possuir:

- Extintor e manta de incêndio acessíveis aos utilizadores;
- Equipamento de primeiros socorros acessível aos utilizadores;
- Indicação do número nacional de emergência (112) em local visível aos utilizadores.

Correm por conta do titular do alojamento local as despesas com obras que sejam realizadas nas partes comuns para adaptar ou licenciar o locado para esse fim.

Nota: Segundo indicações da Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC), que é a entidade por excelência 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 (5Kg) ser uma boa opção;
- . A manta deve ser dimensionada de acordo com o dispositivo de queima sobre o qual se pretende atuar;
- . A ANPC recomenda ainda que, em termos de prevenção sejam afixadas nos estabelecimentos medidas de prevenção e instruções de segurança.

Dossiê Temático – Alojamento Local

7.9- SEGURO OBRIGATÓRIO

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.

Nota: A falta de seguro válido é fundamento de **cancelamento do registo**.

7.10- LIVRO DE RECLAMAÇÕES

De acordo com o Decreto – Lei nº 156/2005, de 15 de setembro e suas alterações, o titular da exploração do estabelecimento está obrigado a possuir e disponibilizar o livro de reclamações nos formatos físico e eletrónico.

7.10.1- LIVRO DE RECLAMAÇÕES EM FORMATO FÍSICO

Obrigações do titular da exploração do AL:

- Facultar imediata e gratuitamente ao utente o livro de reclamações sempre que por este seja solicitado;
- Afixar no seu estabelecimento, em local bem visível e com caracteres facilmente legíveis pelo utente, um letreiro com a seguinte informação: “Este estabelecimento dispõe de livro de reclamações” bem como a identificação e morada da entidade, junto da qual o utente deve apresentar a reclamação (ASAE).

Nota: No que diz respeito aos estabelecimentos de alojamento local, na modalidade de apartamentos, quando a mesma entidade exploradora possua mais do que um apartamento no mesmo edifício, tem sido entendimento da ASAE diferenciar as seguintes situações:

- 1- Sempre que em relação ao conjunto de apartamentos exista uma receção comum, o Livro de Reclamações e respetivo Aviso devem constar nessa mesma receção;
- 2- Quando não existe receção, distinguem-se, ainda, duas situações:

Dossiê Temático – Alojamento Local

- a) Quando os **estabelecimentos de alojamento local se situarem a uma curta distância da sede do titular da exploração**, onde seja possível a entrega imediata do Livro de Reclamações aquando a sua solicitação pelo utente, será suficiente afixar em cada apartamento, em local bem visível e com caracteres facilmente legíveis pelo utente, o letreiro informativo já referido. Podendo nestes casos ser afixada uma fotocópia do letreiro que é vendido conjuntamente com o Livro de Reclamações.
- b) Quando **os estabelecimentos de alojamento local se situarem a uma distância considerável da sede do titular**, não sendo possível a entrega imediata do Livro de Reclamações aquando a sua solicitação, deve cada apartamento dispor de um exemplar do Livro de Reclamações, bem como nele se encontrar afixado o letreiro informativo mencionado anteriormente.
- 3- Manter, por um período mínimo de três anos, um arquivo organizado dos livros de reclamações que tenha encerrado.

7.10.2 - LIVRO DE RECLAMAÇÕES EM FORMATO ELETRÓNICO

Obrigações do titular da exploração do AL:

- 1) Disponibilizar no sítio da internet, em local bem visível e de forma destacada, o acesso à Plataforma digital que disponibiliza [o formato eletrónico do livro de reclamações](#).

As entidades exploradoras que não disponham de sítios da internet devem ter um endereço eletrónico para receção das reclamações feitas pelos clientes através da plataforma digital;

- Responder ao consumidor no **prazo máximo de 15 dias (úteis)** para o endereço eletrónico que o reclamante colocou no formulário, informando-o sobre as medidas adotadas na sequência da reclamação.

Nota: A existência e disponibilização do formato eletrónico **não dispensa da necessidade de disponibilização, em simultâneo**, do formato físico do livro de reclamações.

Dossiê Temático – Alojamento Local

Para mais informações, aceder às [Perguntas Frequentes](#) que se encontram disponíveis na Plataforma do Livro de Reclamações Eletrónico bem como consultar a página de internet da [Direção – Geral do Consumidor](#).

7.11- PLACA IDENTIFICATIVA

- 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.

Esta placa identificativa deve seguir o seguinte modelo:

Material acrílico cristal transparente, extrudido e polido, com 10 mm de espessura, com as seguintes características:

- a) Dimensão de 200 mm x 200 mm;
- b) Tipo de letra Arial 200, de cor azul escura (pantone 280);
- c) Aplicação com a distância de 50 mm da parede (através de parafusos de aço inox em cada canto: com 8 mm de diâmetro e 60 mm de comprimento).

Desde que obedeça ao modelo normalizado, a placa pode ser adquirida junto de qualquer empresa fornecedora.

7.12 - PUBLICIDADE

Os estabelecimentos tratados neste dossiê devem identificar-se como estabelecimentos de alojamento local, não podem, em caso algum, utilizar a qualificação de empreendimento turístico, ou de qualquer tipologia de empreendimento turístico, nem qualquer sistema de classificação legal, no que se refere à respetiva **tipologia, grupo e categoria, nomeadamente o consagrado na Portaria nº 327/2008, de 28 de abril**, com as alterações introduzidas pela Portaria nº 309/2015, de 25 de setembro.

No entanto, nada impede que os estabelecimentos de alojamento local usem qualificações ou qualificativos para efeitos comerciais de divulgação junto do público, nomeadamente os que sejam atribuídos por entidades privadas.

Dossiê Temático – Alojamento Local

Contudo, toda a **publicidade, a documentação comercial e o merchandising** dos estabelecimentos de alojamento local devem **obrigatoriamente** indicar o seu **número de registo**, nome ou logotipo. Estando também as plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem ou comercializem este tipo de alojamento obrigadas a exibir o número de registo deste tipo de estabelecimentos.

Só podem usar a denominação de «**hostel**» os estabelecimentos de hospedagem que reúnam requisitos previstos para o efeito.

Os «estabelecimentos de hospedagem» e os «quartos» podem usar comercialmente a designação de «**Bed & Breakfast**» ou de «**guest house**».

De referir ainda que o Turismo de Portugal IP disponibiliza na sua página na internet informação sobre os estabelecimentos de alojamento local através do **Registo Nacional do Alojamento Local**.

Nota: Orientação técnica nº 1/DVO/2014 – Alojamento Local: Publicidade

7.13- PERÍODO DE FUNCIONAMENTO

Os estabelecimentos de alojamento local podem estabelecer **livremente** os seus períodos de funcionamento, sem prejuízo de disposição legal ou contratual.

Os «estabelecimentos de hospedagem», se não estiverem abertos todos os dias do ano, devem **publicitar os seus períodos de funcionamento**.

O acesso e permanência no estabelecimento local é reservado a hóspedes e respetivos convidados.

A entidade exploradora pode recusar o acesso ao estabelecimento a quem perturbe o seu normal funcionamento ou desrespeite a ordem pública, desrespeitando as regras de urbanidade, funcionamento ou ruído.

7.14- ALTERAÇÃO DE ELEMENTOS E CESSAÇÃO DE ATIVIDADE

O titular da exploração do estabelecimento **é obrigado a manter atualizados todos os dados comunicados**, relativos ao estabelecimento de alojamento local, devendo a

Dossiê Temático – Alojamento Local

atualização ser realizada no **prazo de 10 dias a contar da ocorrência de qualquer alteração.**

Outra situação a comunicar é a **cessação da exploração** do estabelecimento de alojamento local no Balcão Único Eletrónico, **no prazo de 10 dias após a sua ocorrência.**

Em ambas as situações, depois das mesmas comunicadas, o balcão único e eletrónico comunica automaticamente com o Turismo de Portugal IP para efeitos de atualização do Registo Nacional do Alojamento Local.

8- HOSTEL - CARATERÍSTICAS

Só podem utilizar a denominação “Hostel” os estabelecimentos de Alojamento Local cuja unidade de alojamento predominante seja o **dormitório.**

Considera-se que o dormitório é predominante quando o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto.

A exploração de «hostels» em edifícios em propriedade horizontal nos prédios em que coexista habitação é necessário a autorização do condomínio.

Nota: A Regulamentação das condições de funcionamento e requisitos dos «Hostels» constará de portaria ainda não regulamentada.

9- CAPACIDADE DOS ESTABELECIMENTOS DE AL

- A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local é de **9 quartos e 30 utentes**, com exceção e dos “Hostels” que não têm limite de capacidade, bem como dos “Quartos” que apenas podem ser **três (3).**
- No caso dos apartamentos e moradias é acrescida a possibilidade de acolher mais **dois (2)** utentes na sala, nos termos dos indicadores do INE.

Dossiê Temático – Alojamento Local

- Em todas as modalidades de alojamentos, e havendo condições para o efeito, podem ser instaladas até duas camas suplementares para crianças até aos 12 anos.
- Cada proprietário, ou titular de exploração de alojamento local, só pode explorar, **por edifício**, mais de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de **apartamento** se aquele número não exceder 75% do número de frações existentes no edifício.
- Para o cálculo de exploração referido antes, consideram-se estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento registados em nome do cônjuge, descendentes e ascendentes do proprietário ou do titular de exploração e bem assim os registados em nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns.

10- COMUNICAÇÃO AO SERVIÇO DE ESTRANGEIROS E FRONTEIRAS

As empresas exploradoras dos estabelecimentos de alojamento local **têm obrigação de comunicar** ao **Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF)** por meio de **boletim de alojamento**, no prazo de **três dias úteis após a saída, a permanência de cidadãos estrangeiros no alojamento**.

Esta comunicação pode ser efetuada:

- Em suporte eletrónico, através da internet, tendo de ser efetuado um registo como utilizadores, junto do **Sistema de Informação de Boletins de Alojamento (SIBA)**;
- Em suporte de papel, por boletim de Alojamento (de acordo com modelo aprovado), o qual deve ser entregue:
 - ✓ No SEF (Delegação ou Direção Regional ou posto de atendimento do SEF ou Lojas do Cidadão onde há serviços do SEF) ou, nas localidades onde este não exista,
 - ✓ À Guarda Nacional Republicana (GNR) ou à Polícia de Segurança Pública (PSP) que depois reencaminham a informação ao SEF.

Dossiê Temático – Alojamento Local

11- REGISTO NACIONAL DE ALOJAMENTO LOCAL – RNAL

Caso pretenda saber se determinado estabelecimento está registado, pode consultar o Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) disponibilizado pelo Turismo de Portugal I.P. acedendo a este link: <https://bit.ly/378QNY4>

12 - ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NOS AL

Podem existir estabelecimentos de comércio e serviços em espaços de Alojamento Local na modalidade de Estabelecimentos de Hospedagem, incluindo Hostels, e desde que a autorização de utilização assim o permita, incluindo os de restauração ou bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na legislação aplicável a estes estabelecimentos.

13 – AL REGISTRADOS ANTES DE 2014 E APÓS 2018

- 1) Os estabelecimentos de alojamento local existentes **dispunham de um prazo de dois anos**, a contar da data de entrada em vigor da [Lei 62/2018, de 22 de agosto](#) (21 de outubro 2018), para se adaptarem aos novos requisitos de funcionamento, concretamente os que respeitam à **obrigatoriedade de seguro, à afixação de placas identificativas e aos valores de contribuição para o condomínio**.
- 2) Para os estabelecimentos de Alojamento Local registados à data de entrada em vigor do Decreto – Lei nº 128/2014, de 29 de agosto, isto é, os que se registaram ao abrigo da Portaria 517/2008, de 25 de junho, alterada pela Portaria nº138/2012, de 14 de maio em 2014, **as câmaras municipais territorialmente competentes ficam responsáveis pela inserção dos dados necessários no Balcão Único Eletrónico e pela disponibilização aos respetivos titulares de um novo número de registo**.
- 3) Até à disponibilização deste novo número de registo, os estabelecimentos referidos no ponto anterior **estão dispensados da obrigação de indicação do número de registo na sua publicidade**.

Dossiê Temático – Alojamento Local

- 4) Os titulares dos estabelecimentos de alojamento local registados à data da entrada em vigor do Decreto – Lei nº 128/2014, de 29 de agosto, que ainda não o tenham feito, devem no **prazo de 30 dias após a entrada em vigor da Lei nº 62/2018, de 22 de agosto, (regime atual do AL)** apresentar **cópia simples da declaração de início ou alteração de atividade do titular da exploração do estabelecimento** para o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento correspondente à secção I, subclasses **55201** (alojamento mobilado para turistas) ou **55204** (outros locais de alojamento de curta duração) da Classificação Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3 – aprovada pelo **Decreto- Lei nº 381/2007, de 14 de novembro** (apresentada junta da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT)), **na Câmara Municipal territorialmente competente**, que a remete ao Turismo de Portugal, I.P .

NOTA-1: o incumprimento desta disposição legal constitui numa contraordenação, fiscalizada pela ASAE, independentemente da eventual infração tributária prevista no artigo 22º do Decreto – Lei nº 128/2014, de 29 de agosto.

NOTA- 2: em relação ao término deste prazo transitório de dois anos, referidos neste **ponto 13**, alínea **a)** para que os detentores de espaços de Alojamento local providenciassem todas as adaptações necessárias, com **aplicação prática a 20 de outubro de 2020**, o GDEE elaborou uma notícia/[newsletter nº 26/2020](#) que relembra precisamente destas condições a cumprir! [Aceda aqui](#)

ATENÇÃO - ATUALIZAÇÃO DE NOVOS CONTEÚDOS - NOVEMBRO DE 2020

14- CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO DOS AL

14.1- REGRAS GERAIS COMUNS A TODOS OS AL

Em cumprimento do disposto no **nº 5 do artigo 12º do Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de agosto**, com a redação que resulta da **Lei nº 6/2018 de 22 de agosto**, foi publicada [Portaria n.º 262/2020 de 06 de novembro](#), que vem estabelecer as **condições de funcionamento e identificação dos estabelecimentos de Alojamento Local**, aplicáveis a todas as suas modalidades.

Dossiê Temático – Alojamento Local

Neste sentido a portaria prevê, **regras gerais** aplicáveis a todos os tipos de estabelecimento de AL no que diz respeito a:

- ✓ Serviço de acolhimento de utentes/receção;
- ✓ Serviços de arrumação e limpeza das unidades de alojamento local;
- ✓ Serviço de pequeno-almoço;
- ✓ Reporte de informação de dormidas;
- ✓ Instalações sanitárias;

Assim, no que se refere ao **serviço de acolhimento do utente**, os estabelecimentos de AL disponibilizam o serviço de receção (check-in e check-out) podendo realizá-lo de forma **presencial ou não presencial**, nomeadamente por via telefónica ou eletrónica. Os estabelecimentos de hospedagem, incluindo o **hostel**, disponibilizam um meio de comunicação com o serviço de receção, bem como a indicação do número nacional de emergência e o contacto da entidade exploradora.

Em relação às **condições de funcionamento e serviços de arrumação e limpeza**, os estabelecimentos de AL devem dispor de equipamentos apropriados, em bom estado de conservação e reunir as condições de higiene e de limpeza adequadas.

Os serviços de arrumação e de limpeza das unidades de alojamento, bem como a mudança de toalhas e de roupa de cama, ocorrem sempre que exista **alteração de utente** e, no **mínimo, uma vez por semana, sempre que a estada seja superior a sete noites seguidas**, salvo se o hóspede e o estabelecimento acordarem outra forma de limpeza e troca de roupa, que garanta igualmente as devidas condições de higiene e limpeza, em caso de reserva única e ocupação total da capacidade por grupo ou família.

No que se refere ao serviço de **pequeno-almoço**, os estabelecimentos de AL que queiram disponibilizar pequenos-almoços devem fazê-lo cumprindo as regras de higiene e segurança alimentar nos termos da legislação aplicável (HACCP).

Os **estabelecimentos de hospedagem** e os quartos que utilizem a denominação “**Bed & Breakfast**”, devem prestar sempre este serviço de pequeno-almoço, em complemento ao serviço de alojamento, cumprindo igualmente as regras de higiene e segurança alimentar.

Dossiê Temático – Alojamento Local

No que respeita ao **reporte de informação de dormidas**, com esta portaria existe um reforço da obrigatoriedade das entidades exploradoras de estabelecimentos de AL procederem à comunicação do alojamento de estrangeiros, nos termos definidos na Lei nº 23/2007, de 4 de julho, que aprovou o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional, e da Portaria nº 287/2007, de 16 de março, na redação atual. Fixando-se um dever geral de cooperação das entidades exploradoras de alojamento local com as autoridades nacionais, conforme previsto no ponto **10** deste **dossiê**.

Por último, e dentro destas regras de aplicação geral, estão ainda consideradas as **instalações sanitárias** que podem ser privativas ou comuns a vários quartos e dormitórios, respeitando as seguintes especificações:

- ✓ Nos **apartamentos, moradias e quartos**, deve existir, **no mínimo**, uma instalação sanitária por cada **quatro quartos e cumulativamente o máximo de 10 utentes**;
- ✓ Nos **estabelecimentos de hospedagem**, as instalações sanitárias comuns a vários quartos, e que não sejam separadas por género, **devem ter retretes automatizadas separadas por portas com sistemas de segurança** que permitam privacidade;
- ✓ Nestes estabelecimentos de hospedagem, deve existir, **no mínimo**, uma retrete, um lavatório e um chuveiro por cada seis utentes que estejam a partilhar instalações sanitárias comuns.

14.2- REGRAS ESPECÍFICAS DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

- ÁREAS MÍNIMAS

Outra novidade introduzida nesta portaria, são **as áreas e os requisitos específicos** que os estabelecimentos de hospedagem devem respeitar, as quais obedecem naturalmente às regras de edificação urbana (Regulamento Geral das Edificações Urbanas- RGEU) incluindo – se aqui os regimes de exceção e de isenção, com as especificidades previstas nesta portaria ([Portaria n.º 262/2020 de 06 de novembro](#)).

Dossiê Temático – Alojamento Local

De notar ainda, o cumprimento dos requisitos gerais previstos no artigo 12º e os requisitos de segurança previstos no artigo 13º, ambos do Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, e as especificações da presente Portaria.

Assim, neste contexto, e em cumprimento do RGEU **nos estabelecimentos de hospedagem** devem ser asseguradas as seguintes **áreas mínimas**:

Quartos

- a) **6,50m²** para o quarto individual;
- b) **9 m²** para o quarto;
- c) **12m²** para o quarto triplo;
- d) Para cada cama convertível a instalar nos quartos, **acrescem 3m² às áreas mínimas**, previstas nas alíneas anteriores;

Dormitórios

Nos dormitórios existe uma área mínima de **2,50m²**, acrescida de **2,50m²** por cama ou beliche e de **1m²** por utente, aplicando-se a seguinte fórmula:

$2,50m^2 + (2,50m^2 \times \text{número de camas ou beliche}) + (1m^2 \times \text{número de utentes})$.

- ZONAS COMUNS

Nos estabelecimentos de hospedagem podem existir zonas comuns de acolhimento ou receção e de lazer, destinadas aos utentes, podendo estas funções coexistir no mesmo espaço.

14.3- CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO ESPECÍFICAS DO HOSTEL

- ÁREAS

O *Hostel* deve obedecer às **áreas mínimas estabelecidas no ponto anterior (14.2)** no que se refere aos **quartos e dormitórios**. E no que respeita às **zonas comuns** a área mínima deverá ser de **3m²**, sendo acrescida em função da capacidade de utentes que pode albergar, na proporção de **0,50m²**.

Dossiê Temático – Alojamento Local

- DORMITÓRIOS

- . os dormitórios são constituídos por um **número mínimo de quatro camas/utentes**, que podem ser beliches ou camas sobrepostas;
- . a cama é objeto de locação individual;
- . áreas mínimas - ver ponto 14.2;
- . os dormitórios devem dispor de um compartimento individual por cada cama, com sistema de fecho, com uma dimensão mínima interior de 55cm x 40cm x20cm;
 - . no *hostel* podem existir **quartos**, desde que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto;0
- . apenas os estabelecimentos de hospedagem que cumpram as condições para usarem a denominação *hostel*, podem ter dormitórios.

- ZONAS COMUNS

São consideradas zonas comuns do *hostel*, as zonas de acolhimento ou receção e de lazer, assim como também, todos os **espaços sociais de utilização partilhada**, designadamente a **zona de cozinha, a zona de refeições e de bebidas e a área de tratamento de roupa**. Realça-se, que estes espaços sociais de utilização partilhada do *hostel*, destinam-se ao uso exclusivo de utentes e seus convidados, se tal for permitido. E sempre que o *hostel* dispuser de cozinha de livre acesso ao hóspedes, devem estar **visíveis as instruções de uso dos equipamentos e as regras de utilização e de higiene a observar**, disponibilizadas, pelo menos, nas línguas **portuguesa e inglesa**.

- ACESSO A UTENTES DE MOBILIDADE CONDICIONADA

O *hostel* com mais de **50 camas/utentes** deve dispor de **pelo menos um quarto e uma instalação sanitária adaptada a utentes com mobilidade condicionada**, exceto nas situações legalmente previstas no [Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto](#), na sua redação atual. Não invalidando, que esta instalação sanitária esteja integrada numa instalação sanitária conjunta para pessoas com e sem limitações de mobilidade.

14.4- CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO ESPECÍFICAS DE AL – MORADIA E APARTAMENTO

Para as modalidades de **moradias e apartamentos com mais de 10 utentes** prevê-se a aplicação das **regras de segurança contra riscos de incêndio**, nos termos do [Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro](#), na redação em vigor, e do regulamento

Dossiê Temático – Alojamento Local

técnico constante da [Portaria nº 1532/2008, de 29 de dezembro](#), assim como as exceções aí previstas.

15- IDENTIFICAÇÃO DOS AL

Esta portaria traz alterações relevantes no que diz respeito à identificação dos estabelecimentos de AL, referimo-nos em particular às placas identificativas nas modalidades de quartos, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem, distinguindo-se a situação da entrada do estabelecimento **no exterior** ou **interior de um edifício**, sendo que, neste último caso, **a placa poderá ser de menor dimensão**. Contudo, a mesma deve respeitar as seguintes características:

- a) executada em material acrílico cristal transparente, extrudido e polido de 5mm de espessura, com a dimensão de 100mmx100mm;
- b) devem ser inscritas as letras «A» e «L» em maiúscula, com um espaço entre as duas, em tipo Arial com 100 pt, de cor azul escura (pantone 280);
- c) por baixo das letras referidas antes, deve estar inscrita, entre parênteses, a expressão «(Alojamento Local)», que deve ser gravada em letras maiúsculas, em tipo Arial com 13 pt, da mesma cor das anteriores;
- d) a afixação da placa deve ser através de parafusos em aço inox, cuja cabeça deve ter cerca de 5mm de diâmetro ou, em alternativa, através de outros meios de fixação nos cantos, devendo sempre ficar afastada 10mm da parede.

16- SUSTENTABILIDADE

Por fim, há que salientar a existência de uma nova proposta também introduzida nesta portaria, e que está em articulação com a linha - [Estratégia Turismo 2027](#), a qual determina a necessidade de os estabelecimentos de alojamento local implementarem medidas e práticas para promover a sustentabilidade ambiental.

Entre estas medidas e práticas destacam-se então as que promovam:

- O consumo eficiente de água;
- O consumo eficiente de energia, quando não obrigatórios por lei;
- Uma política de informação sobre práticas de turismo sustentável por parte dos utentes;

Dossiê Temático – Alojamento Local

- A adoção exclusivamente de detergentes e produtos biodegradáveis;
- A disponibilização de equipamentos e a adoção de procedimentos para a separação de resíduos sólidos urbanos;
- A formação contínua dos colaboradores sobre boas praticas ambientais e standards de trabalho;
- E por último possuir a certificação ambiental ou selo de qualidade ambiental atribuído por entidade nacional ou internacional de reconhecido mérito.

17- ENTRADA EM VIGOR

A portaria que originou a atualização deste dossiê - Portaria nº 262/2020 de 6 de novembro entrará em vigor no **dia 4 de fevereiro de 2021**, aplicando-se de imediato aos estabelecimentos que se registem no Registo Nacional do Alojamento Local após aquela data.

Porém, os estabelecimentos de alojamento local que já estejam registados no Registo Nacional de Alojamento Local **terão o prazo de 1 ano, a contar da data de entrada em vigor, para se adaptarem às novas condições de funcionamento previstas nesta portaria.**

18 - FISCALIZAÇÃO

No atual regime jurídico do alojamento local as competências de fiscalização passam a ser partilhadas entre a [Autoridade de Segurança Alimentar e Económica \(ASAE\)](#) e as **câmaras municipais.**

Existe inclusive uma [ficha técnica de fiscalização – Alojamento Local da ASAE](#), que se encontra disponível na página da internet da ASAE, que pode servir de orientação nos principais pontos-alvo de fiscalização, neste tipo de estabelecimentos.

De notar, ainda a competência de fiscalização da **Autoridade Tributária e Aduaneira - AT**, no cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade de exploração de estabelecimento de alojamento local.

As infrações ao regime jurídico da exploração do alojamento local constituem **contraordenações** puníveis com **coimas** nos termos seguintes:

Dossiê Temático – Alojamento Local

- Infrações puníveis com coimas que podem ir de **€ 2.500 a €4.000, no caso de pessoa singular**, e de **€ 25 000 a 40.000, no caso de pessoa coletiva**, no caso de:
 - Angariação, oferta, disponibilização, publicidade E intermediação de estabelecimentos de alojamento local **não registadas ou com registos desatualizados**;
 - Oferta, disponibilização, publicidade E intermediação de estabelecimentos de alojamento local em **desrespeito ou incumprimento do contrato de arrendamento ou da autorização de exploração**.

 - **Falta de atualização dos dados que constam do registo do alojamento** ou falta de comunicação da cessação da atividade de exploração do alojamento local no prazo de 10 dias, após a ocorrência da alteração ou a cessação da atividade.

 - **Desrespeito pelas regras de capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local** ou exploração de mais de 75% do número de frações existentes no mesmo edifício, pela mesma entidade exploradora, quando o respetivo número seja superior a 9 apartamentos por edifício.

- Infrações puníveis com coimas que podem ir de **€125 a €3.250, no caso de pessoa singular**, e de **€1.250 a €32.500, no caso de pessoa coletiva**, no caso de:
 - Instalação de «hostels» em edifícios em propriedade horizontal, nos prédios em que coexista habitação, sem autorização dos condomínios;

 - Não cumprimento dos requisitos gerais, dos requisitos de segurança e falta de seguro de responsabilidade civil.

- Infrações puníveis com coimas que podem ir de **€50 a €750, no caso de pessoa singular**, e de **€250 a €7.500, no caso de pessoa coletiva**, no caso de:
 - Violação das regras de identificação e publicidade;

Dossiê Temático – Alojamento Local

- Não afixação da placa identificativa dos estabelecimentos;
- Não publicitação do período de funcionamento, no caso dos estabelecimentos de hospedagem (incluindo os «hostels») quando o estabelecimento não esteja aberto todos os dias do ano.
- No caso dos estabelecimentos existentes antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto, não envio à câmara municipal competente da declaração de início ou alteração de atividade apresentada, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).

Para além das coimas referidas, podem ainda ser aplicadas **sanções acessórias** de:

- Apreensão do material através do qual se praticou a infração;
- Suspensão, até dois anos, do exercício da atividade diretamente relacionada com a infração;
- Encerramento, até dois anos, do estabelecimento ou instalações onde estejam a ser prestados serviços de alojamento, de angariação de clientela ou intermediação de estabelecimentos de alojamento local.

Todas as questões relacionadas com o cumprimento de obrigações fiscais são da competência fiscalizadora da **Autoridade Tributária e Aduaneira**;

As questões relacionadas com a admissão de Estrangeiros são fiscalizadas pelo **Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF)**;

Sempre que estejam em causa questões de natureza laboral, a entidade competente para fiscalizar é a **Autoridade para as Condições de Trabalho (ACT)**;

19 - LEGISLAÇÃO

[Portaria nº 262/2020, de 6 de novembro](#)

Dossiê Temático – Alojamento Local

Estabelece as condições de funcionamento e identificação dos estabelecimentos de alojamento local.

[Lei nº 62/2018, de 22 de agosto](#)

Altera o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, procedendo à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

[Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril](#)

Procede à primeira alteração ao [Decreto-Lei n.º 128/2014](#), de 29 de agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

[Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto](#)

Aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

[Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro](#)

Aprova o regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios – SCIE.

[Portaria nº 415/2018, de 11 de junho](#)

Aprova o modelo de boletim de alojamento e as regras de comunicação eletrónica em condições de segurança, nos termos da Lei nº 23/2007 de 4 de julho.

[Lei nº 29/2012, de 9 de agosto](#)

Primeira alteração à [Lei n.º 23/2007](#), de 4 de julho, que aprovou o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional.

[Lei nº 23/2007, de 4 de julho](#)

Aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional

[Portaria nº 287/2007, de 16 de março](#)

Determina que os estabelecimentos hoteleiros e similares devam proceder ao seu registo junto do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras como utilizadores do Sistema de informação de boletins de alojamento (SIBA).

[Aviso nº 11903/2015, de 16 de outubro](#)

Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE).

Dossiê Temático – Alojamento Local

Decreto – Lei nº 555/99, de 16 de dezembro

Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) e que se aplica à realização de qualquer obra.

20- COVID 19

Selecionamos alguns links úteis/documentos que disponibilizam a informação sobre o Covid 19, aplicáveis aos AL:

- [Faq's – Apoios ao Al](#)
- [Turismo de Portugal](#) – Menu que reúne um conjunto de informação, recomendações, orientações, medidas, procedimentos e suportes informativos, a aplicar em vários contextos organizacionais e sociais, nomeadamente para o setor do turismo, no âmbito da COVID-19.
- [Guia de Recomendações para o Alojamento Local – ALEP](#)

21 - CONTACTOS ÚTEIS

TURISMO DE PORTUGAL, IP

<https://bit.ly/2QbtGgF>

TURISMO DO PORTO E NORTE DE PORTUGAL – PORTO E NORTE

<http://www.portoenorte.pt/>

AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA

[Folheto Informativo – Alojamento Local](#)

ALEP – ASSOCIAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL EM PORTUGAL

<http://www.alep.pt/>

ASSOCIAÇÃO EMPRESARIAL DO CONCELHO DE SANTA MARIA DA FEIRA

Dossiê Temático – Alojamento Local

<http://aefeira.pt/>

BIZFEIRA

<http://www.bizfeira.com/pt/>

ASAE

www.asae.pt

ESCLARECIMENTOS ALOJAMENTO LOCAL

www.alesclarecimentos.pt



Na elaboração deste dossiê recorreu-se à consulta e análise da legislação aplicável bem como, de conteúdos disponibilizados nas páginas oficiais das entidades reguladoras e/ou competentes nestas matérias. No entanto, e porque a informação não é estanque e está em constante atualização, aconselhamos sempre a um contato direto com as respetivas entidades, associações empresariais setoriais, sem descurar a leitura da legislação na sua íntegra.