

46

GUIAS TÉCNICOS

ALOJAMENTO LOCAL

REGIME JURÍDICO

DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO
DA OFERTA

TURISMO DE
PORTUGAL



Título: Alojamento local: regime jurídico
Autor: Direção de Valorização da Oferta
Coleção: Guias técnicos
Edição: Turismo de Portugal
Rua Ivone Silva, Lote 6
1050-124 LISBOA – PORTUGAL
URL: <http://www.turismodeportugal.pt/>
ISBN: 978-989-96301-9-2
Data edição: fevereiro 2021

Conteúdos

1. Introdução	4
2. Conceito	6
3. Modalidades dos Estabelecimentos de Alojamento Local	8
4. Capacidade dos estabelecimentos de Alojamento Local	9
5. Requisitos dos estabelecimentos de Alojamento Local	10
6. O «Hostel»	13
7. Sustentabilidade	15
8. Acolhimento do utente	16
9. Registo dos estabelecimentos de Alojamento Local	17
10. Áreas de contenção	20
11. Vistorias	21
12. Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços	22
13. Identificação e publicidade	23
14. Placa identificativa	24
15. Período de funcionamento	26
16. Livro de Reclamações	27
17. Livro de informações	29
18. Seguro obrigatório	30
19. Acesso aos estabelecimentos	31
20. Reporte de informação de dormidas	32
21. Alojamentos locais em condomínios	34
22. Alojamentos locais registados antes de 2014	35
23. Alteração de elementos e cessação de atividade	36
24. Cancelamento do registo	37
25. Fiscalização	38
26. Legislação aplicável	40
27. Aplicação no tempo	41
28. Regiões autónomas	42
29. Obrigações fiscais	43
30. Informação sobre os estabelecimentos de AL registados	44

1. Introdução

A figura do alojamento local foi criada pelo [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), para enquadrar a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para se qualificarem como empreendimentos turísticos.

A [Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho](#), entretanto alterada pela [Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio](#), definiu os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local, bem como o procedimento para registo destes estabelecimentos junto das câmaras municipais.

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.

Com efeito, conforme se reconheceu no preâmbulo do decreto-lei, a dinâmica do mercado da procura e oferta fez surgir e proliferar um conjunto de novas realidades de alojamento que, sendo formalmente equiparáveis às previstas na anterior legislação, determinaram, pela sua importância turística, pela confirmação de que não se trata de um fenómeno passageiro e pela evidente relevância fiscal, a atualização do quadro normativo aplicável ao alojamento local que, assim, mereceu pela primeira vez um tratamento jurídico autónomo no ordenamento nacional.

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](#), o qual veio, do mesmo passo, clarificar determinados aspetos do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local e entrou em vigor no dia 22 de junho de 2015.

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](#) referem-se à forma do procedimento de registo, que passa a ser o da comunicação prévia com prazo; à 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; à necessidade de autorização do condomínio para a instalação de «hostel» e ainda à 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.

A [Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro](#), Lei do Orçamento de Estado, introduziu uma alteração no artigo 13.º-A do Decreto-Lei n.º 218/2014, de 29 de agosto, relativa ao seguro exigido para a atividade.

A [Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro](#), veio estabelecer as condições de funcionamento e identificação dos estabelecimentos de alojamento local.



Assim, o regime jurídico dos Estabelecimentos de Alojamento Local consta, atualmente, do [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), alterado pelo [Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril](#), pela [Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto](#), que o republica, e pelo artigo 347.º da [Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro](#), e da [Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro](#).

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto foi adaptado à **Região Autónoma da Madeira** pelo [Decreto Legislativo Regional n.º 13/2015/M, de 22 de dezembro](#).

Na **Região Autónoma dos Açores** aplica-se a [Portaria n.º 83/2016, de 4 de agosto](#), que contém uma disciplina própria para os estabelecimentos de alojamento local localizados nos Açores.

O presente Guia Técnico refere-se ao regime jurídico que consta do [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), ou seja, as regras aplicáveis aos estabelecimentos de alojamento locais localizados no continente e na Região Autónoma da Madeira.

2. Conceito

2.1 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 [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), alterado pelo [Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril](#), e pela [Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto](#), não sendo permitida a exploração como estabelecimentos de alojamento local dos estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

Com efeito, também os empreendimentos turísticos são estabelecimentos em que são prestados serviços de alojamento, mediante remuneração, no entanto, para obterem a respetiva classificação, devem dispor de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, que constam do regime jurídico aplicável: [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), alterado pelos [Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro](#), [Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro](#), [Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro](#), [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#) e [Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho](#), que republicou, e respetivos regulamentos.

Assim, para a delimitação do conceito de estabelecimento de alojamento local importa, desde logo, recortá-lo da figura dos empreendimentos turísticos, já que só poderão ser explorados como alojamento local os estabelecimentos que, pelas suas características, não possam ser enquadrados em nenhuma das tipologias de empreendimentos turísticos, como sejam os estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos, aldeamentos turísticos ou empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural.

Para esta verificação torna-se necessário aferir os requisitos previstos no referido Decreto-Lei n.º 39/2008, e respetivos regulamentos, nomeadamente as normas que dispõem sobre condições gerais de instalação, requisitos de cada tipologia e requisitos mínimos obrigatórios relacionados com as condições de instalação de cada tipologia de empreendimento turístico.

+ info: [Empreendimentos turísticos | Portal Business](#).

2.2 A exploração de estabelecimento de alojamento local corresponde ao exercício, por pessoa singular ou coletiva, da **atividade de prestação de serviços de alojamento**.

Presume-se existir exploração e intermediação de estabelecimento de alojamento local quando um imóvel ou fração deste:

- a) Seja publicitado, disponibilizado ou objeto de intermediação, por qualquer forma, entidade ou meio, nomeadamente em agências de viagens e turismo ou sites da Internet, como alojamento para turistas ou como alojamento temporário; ou



- b) Estando mobilado e equipado, neste sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços complementares ao alojamento, nomeadamente limpeza, por períodos inferiores a 30 dias.

A presunção referida no ponto anterior pode ser afastada, designadamente mediante a apresentação de contrato de arrendamento urbano devidamente registado no serviço das finanças.

2.3 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.

3. Modalidades dos Estabelecimentos de Alojamento Local

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*.

Caso a intenção do titular da exploração 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.

4. Capacidade dos estabelecimentos de Alojamento Local

Limites à capacidade dos estabelecimentos de alojamento local

4.1 A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local é de **9 quartos** e **30 utentes**, com exceção dos «hostels», que não têm limite de capacidade, e dos «quartos» que apenas podem ser três.

4.2 A capacidade dos alojamentos locais, em termos de **utentes**, encontra-se ainda limitada em função das características/dimensão dos fogos, não podendo exceder o número que resulta da multiplicação do número de quartos por dois.

No caso dos «apartamentos» e «moradias» é acrescida da possibilidade de acolher mais dois utentes na sala, nos termos dos indicadores do INE.

Em todas as modalidades de alojamentos, e havendo condições de habitabilidade, podem ser instaladas até duas camas suplementares para crianças até aos 12 anos.

Limites de capacidade relativamente a «apartamentos» no mesmo edifício

4.3 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 no número anterior, consideram-se os 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.

Os requisitos relativos à capacidade dos estabelecimentos de alojamento local não se aplicam aos estabelecimentos registados nas câmaras municipais respetivas à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto [27.11.2014], nem àqueles que antes de 2008 eram empreendimentos turísticos, empreendimentos de turismo no espaço rural e casas de natureza e não puderam manter ou obter a classificação de empreendimentos turísticos ao abrigo das novas regras do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março (regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos) convertendo-se em estabelecimentos de alojamento local.

5. Requisitos dos estabelecimentos de Alojamento Local

5.1 Requisitos gerais

5.1.1 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;

5.1.2 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.

5.1.3 As **instalações sanitárias (IS)** dos estabelecimentos de alojamento local são privativas ou comuns a vários quartos e dormitórios e devem:

- a) dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade;
- b) nos apartamentos, moradias e quartos, constituir, no mínimo, uma IS por cada quatro quartos e cumulativamente o máximo de 10 utentes.

Quanto aos **estabelecimentos de hospedagem** existem as seguintes especificidades:

- _ as IS comuns a vários quartos, e que não sejam separadas por género, devem ter retretes autonomizadas separadas por portas com sistemas de segurança que permitam privacidade
- _ têm que dispor de, no mínimo, uma retrete, um lavatório e um chuveiro por cada seis utentes que estejam a partilhar instalações sanitárias comuns.

5.1.4 Os estabelecimentos de alojamento local devem reunir sempre **condições de higiene e de limpeza** adequadas e dispor de equipamentos apropriados, em bom estado de conservação.

5.1.5 Os **serviços de arrumação e 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 do alojamento e ocupação total da capacidade por um grupo ou família.

5.1.6 Pequeno almoço

Os estabelecimentos de alojamento local que disponibilizam pequenos-almoços devem cumprir as regras de higiene e segurança alimentar nos termos da legislação aplicável.

O serviço de pequeno-almoço é obrigatório nos estabelecimentos de hospedagem e os quartos que utilizem a denominação *Bed & Breakfast*.

5.2 Requisitos de segurança

5.2.1 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](#), na atual redação, e do regulamento técnico constante da [Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro](#) (apartamentos, moradias e estabelecimentos de hospedagem).

5.2.2 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 Emergência e Proteção Civil (ANEPC), 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 ANEPC recomenda ainda que, em termos de prevenção, é importante que sejam afixadas nos estabelecimentos medidas de prevenção e instruções de segurança.*

5.3 Áreas

Os estabelecimentos de alojamento devem cumprir as regras de edificação aplicáveis, quanto às áreas, incluindo os regimes de exceção e de isenção, com as especificidades previstas na portaria regulamentar ([Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro](#)).

Nos **estabelecimentos de hospedagem** devem ser asseguradas as seguintes áreas mínimas dos quartos:

- a) 6,50 m² para o quarto individual;
- b) 9,00 m² para o quarto duplo;
- c) 12 m² para o quarto triplo;
- d) Para cada cama convertível a instalar nos quartos, acrescem 3 m² às áreas mínimas previstas;
- e) Para os dormitórios ver ponto 6.3.2

Os edifícios dispensados da observância das normas constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas devem assegurar as seguintes áreas mínimas:

- a) 5,50 m² para o quarto individual;
- b) 7 m² para o quarto duplo;
- c) 10 m² para o quarto triplo.

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

6. O «Hostel»

6.1 Características

«Hostel» é a denominação utilizada pelos estabelecimentos de hospedagem cuja unidade de alojamento predominante é o **dormitório**.

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

6.2 Limites à instalação

A exploração de *hostel* em **edifícios em propriedade horizontal** nos prédios em que coexista habitação carece de autorização dos condóminos.

6.3 Requisitos

6.3.1 Áreas

As áreas do *hostel* são as estabelecidas para os quartos dos estabelecimentos de hospedagem.

A(s) zona(s) comum(s) de acolhimento ou receção e de estar e/ou lazer tem a área de 3m², sendo acrescida em função da capacidade de utentes que pode albergar, na proporção de 0,50 m².

6.3.2. Dormitórios

O dormitório é exclusivo do *hostel*.

O dormitório é constituído por um número mínimo de quatro camas/utentes, que podem ser beliches ou camas sobrepostas.

A cama no dormitório é objeto de locação individual.

A **área mínima** no dormitório é de 2,50m², acrescida de 2,50 m² por cama ou beliche e de 1 m² por utente, com a seguinte fórmula:

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

O dormitório dispõe de um **compartimento individual** por cama, com sistema de fecho, com uma dimensão mínima interior de 55 cm x 40 cm x 20 cm.



No dormitório a cada cama corresponde um ponto de iluminação.

6.3.3. Quartos

No *hostel* podem existir quartos, desde que o número de utentes em dormitório seja superior ao n.º de utentes em quarto.

6.3.4. Zonas comuns

São zonas comuns **obrigatórias** do *hostel* as zonas de acolhimento ou receção e de estar e/ou lazer, podendo coexistir no mesmo espaço.

Para além das zonas comuns obrigatórias, podem existir no *hostel* espaços sociais de utilização partilhada, que se destinam ao uso exclusivo de utentes e seus convidados, se tal for permitido, designadamente a zona de cozinha, a zona de refeições e de bebidas e a área de tratamento de roupa.

Caso o *hostel* compreenda zona de cozinha ou de refeições esta deve garantir 1 lugar sentado por cada 10 utentes.

6.3.5. Mobilidade condicionada

O *hostel* com mais de 50 camas/utentes deve dispor de pelo menos 1 quarto e uma instalação sanitária adaptada a utentes de mobilidade condicionada, com exceção das situações legalmente previstas no [Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto](#), na redação em vigor.

Aquela instalação sanitária adaptada poderá estar integrada numa instalação sanitária conjunta para pessoas com e sem mobilidade condicionada.

7. Sustentabilidade

Os estabelecimentos de alojamento local devem privilegiar as seguintes condições de sustentabilidade ambiental:

- a) Adotar e implementar práticas que promovam o consumo eficiente de água;
- b) Adotar e implementar práticas que promovam o consumo eficiente de energia, quando não obrigatórios por lei;
- c) Adotar e implementar uma política de informação sobre práticas de turismo sustentável por parte dos utentes;
- d) Adotar exclusivamente detergentes e produtos biodegradáveis;
- e) Disponibilizar equipamentos e adotar procedimentos para a separação de resíduos sólidos urbanos;
- f) Garantir a formação contínua dos colaboradores sobre as boas práticas ambientais e *standards* de trabalho;
- g) Possuir certificação ambiental ou selo de qualidade atribuído por entidade nacional ou internacional de reconhecido mérito.

8. Acolhimento do utente

Os estabelecimentos de alojamento local disponibilizam:

- a) serviço de receção (*check-in e check-out*) e de informação aos utentes, que pode ser feito presencialmente ou não presencialmente, nomeadamente utilizando a via telefónica ou eletrónica;
- b) meio de comunicação com o serviço de receção, bem como a indicação do número nacional de emergência e o contacto da entidade exploradora.

9. Registo dos estabelecimentos de Alojamento Local

9.1 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.

Acesso ao [formulário de comunicação prévia com prazo](#).

+ info:

[Espaço Empresa](#)

[Portal Business - Turismo de Portugal](#)

A submissão da declaração prévia com prazo no Balcão Único Eletrónico pode ser efetuada por uma terceira pessoa, desde que mandatada pelo titular da exploração para o efeito, nomeadamente, com 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 indicado o código de consulta no caso de procuração on-line.

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

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

Tratando-se de um imóvel construído antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 38:382/1951, de 7 de agosto (Regulamento Geral das Edificações Urbanas) que não tenha um título de utilização, deve ser dada essa indicação no Balcão Único Eletrónico, podendo a Câmara Municipal competente posteriormente comprovar essa situação.



Quanto ao tipo de utilização prevista para o edifício ou fração, cabe à Câmara Municipal competente verificar, caso a caso, se a autorização de utilização ou título de utilização respetivos possibilitam a atividade de prestação de serviços de alojamento, tendo em conta, nomeadamente, os usos genéricos admitidos e as salvaguardas existentes.

No caso dos empreendimentos turísticos convertidos em estabelecimentos de alojamento local, o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, prevê que os respetivos títulos de abertura existentes à data da sua entrada em vigor se mantenham válidos, no entanto, os mesmos devem ser substituídos por alvará de autorização de utilização para fins habitacionais na sequência de obras de ampliação, reconstrução ou alteração, ou em qualquer outro momento, a pedido do interessado.

b) 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, assegurando a idoneidade do edifício ou fração autónoma para o efeito, 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. Cabe-lhe igualmente declarar o início da atividade de prestação de serviços de alojamento 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 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) 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;

Para uniformização da informação, a contagem das camas (fixas ou convertíveis) e dos utentes nos estabelecimentos de alojamento local, nomeadamente nos hostel com beliches, deve ser efetuada 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) **Data pretendida de abertura ao público;**

h) **Nome, morada e número de telefone de pessoa a contactar em caso de emergência.**

9.3 A comunicação prévia com prazo deve ser instruída com os seguintes documentos:

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 de prestação de serviços de alojamento correspondente à secção I, subclasses 55201 ou 55204 da Classificação Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3, aprovada pelo [Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro](#), apresentada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).

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

9.4 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, documentação comercial e *merchandising* dos estabelecimentos, estando as plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem ou comercializem alojamento também obrigadas a exibir este número.

9.5 O Turismo de Portugal IP disponibiliza no seu sítio da internet informação sobre os estabelecimentos de alojamento local através do [Registo Nacional do Alojamento Local](#).

10. Áreas de contenção

10.1. 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, que poderão ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação.

Nestas áreas podem ser impostos **limites relativamente ao número de estabelecimentos**, carecendo a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local nesse território de autorização expressa da câmara que, em caso de deferimento, promove o respetivo registo.

10.2. Nas áreas de contenção **o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos** de alojamento local, sendo que os proprietários que em 21.10.2018 excedem este limite não podem afetar mais imóveis à exploração de alojamento local.

10.3. Exceto nas situações de sucessão, o número de registo do estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de «apartamento» e «moradia», localizados em áreas de contenção é **pessoal e intransmissível**, caducando caso ocorra a alteração ou transmissão da respetiva titularidade, nomeadamente por força da transmissão do capital social de pessoa coletiva titular do registo, acumulada ou não, em percentagem superior a 50%.

10.4. As áreas de contenção definidas devem ser reavaliadas, no mínimo, de dois em dois anos.

10.5 Suspensão de autorizações

Tendo em vista acautelar a eficácia dos regulamentos camarários que irão aprovar a existência de áreas de contenção, os municípios podem, sob proposta fundamentada da câmara municipal, suspender, pelo período máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.

11. Vistorias

11.1 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.

11.2 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](#).

11.3 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.

Quando o Turismo de Portugal I.P. verifique que o estabelecimento de alojamento local reúne requisitos para ser considerado empreendimento turístico fixa um prazo, não inferior a 30 dias, prorrogável, para que seja iniciado o processo de autorização de utilização para fins turísticos legalmente exigido. Findo este prazo sem que a entidade responsável tenha dado início ao processo de autorização, o Turismo de Portugal I.P. informa a ASAE para efeitos de interdição de exploração.

11.4 O **Turismo de Portugal I.P.** pode também vistoriar os estabelecimentos de alojamento local, a pedido da ASAE, tendo por fim verificar a atualização da listagem de estabelecimentos de alojamento local para efeitos de inscrição nas plataformas eletrónicas de reservas.

12. Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços

Nos «estabelecimentos de hospedagem» e desde que a autorização de utilização o permita, podem ser instalados estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na demais legislação aplicável a estes estabelecimentos.

13. Identificação e publicidade

13.1 Os estabelecimentos devem identificar-se como estabelecimentos de alojamento local, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação de empreendimento turístico, ou de qualquer tipologia de empreendimento turístico, nem qualquer sistema de classificação.

Assim, não podem publicitar-se com recurso a qualquer elemento que possa suscitar confusão com o sistema de classificação legal utilizado para os empreendimentos turísticos no que se refere à respetiva tipologia, grupo e categoria.

Nada obsta, porém, que os estabelecimentos de alojamento local usem qualificações ou qualificativos para efeitos comerciais ou de divulgação junto do público, nomeadamente os que sejam atribuídos por entidades privadas.

+ info: [Orientação Técnica n.º 1/DVO/2014 – Alojamento Local: publicidade.](#)

13.2 A publicidade, a documentação comercial e o *merchandising* dos estabelecimentos de alojamento local devem indicar o respetivo **nome** ou logótipo e **número de registo**, não podendo sugerir características que os estabelecimentos não possuam nem sugerir que os mesmos se integram num dos tipos de empreendimentos turísticos legalmente previstos.

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

13.4 Os «estabelecimentos de hospedagem» e os «quartos» podem usar comercialmente a designação de «bed & breakfast» (ver ponto 5.1.6) ou «guest house».

14. Placa identificativa

14.1 Nos «**hostel**» é obrigatória a afixação no exterior do edifício, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.

14.2 Nos «**estabelecimentos de hospedagem**», «**apartamentos**» e «**quartos**» é obrigatória a afixação junto à entrada do estabelecimento de uma placa identificativa.

14.3 Modelo e características das placas identificativas:

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

- a) Dimensão de 200 mm × 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 90 mm de comprimento).

Modelo da Placa Identificativa

A L

(Alojamento Local)

Quando a entrada do estabelecimento for no interior de um edifício, pode optar-se por uma placa de modelo idêntico e menor dimensão, com as seguintes características:

- a) Executada em de 100 mm X 100 mm em material acrílico cristal transparente, extrudido e polido, com 5 mm de espessura, com a dimensão de 100 mm × 100 mm;
- b) Devem ser inscritas as letras «A» e «L» em maiúscula, com um espaço entre as duas, em tipo Arial com 100pt, de cor azul escura (pantone 280);
- c) Por baixo das letras previstas na alínea anterior deve estar inscrita, entre parêntesis, a expressão «Alojamento Local», que deve ser gravada em letras maiúsculas, em tipo Arial com 13 pt, da mesma cor das anteriores;
- d) A fixação da placa deve ser executada preferencialmente através de parafusos em aço inox em cada canto, cuja cabeça deve ter cerca de 5mm de diâmetro ou, em alternativa, através de outros meios de fixação nos cantos, devendo, em qualquer caso, a placa ficar afastada 10mm da parede.

14.4 Desde que obedeça ao modelo e características referidas a placa pode ser adquirida junto de qualquer empresa fornecedora.

15. Período de funcionamento

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

15.2 Os «**estabelecimentos de hospedagem**», quando não estejam abertos todos os dias do ano, devem publicitar o seu período de funcionamento.

16. Livro de Reclamações

Todos os estabelecimentos de alojamento local devem dispor de livro de reclamações nos termos e condições estabelecidos no [Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro](#), alterado pelos [Decreto-Lei n.º 371/2007, de 6 de novembro](#), [Decreto-lei n.º 118/2009, de 19 de maio](#), [Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro](#), [Decreto-Lei n.º 242/2012, de 7 de novembro](#) e [Decreto-Lei n.º 74/2017, de 21 de junho](#).

De acordo com este regime, o titular da exploração do estabelecimento está obrigado a possuir e disponibilizar o livro de reclamações nos formatos físico e eletrónico.

16.1 Livro de reclamações em formato físico

Obrigações do titular da exploração do AL:

1) Facultar imediata e gratuitamente ao utente o livro de reclamações sempre que por este tal lhe seja solicitado;

O titular da exploração não pode, em caso algum, justificar a falta de livro de reclamações no estabelecimento onde o utente o solicita pelo facto de o mesmo se encontrar disponível noutros estabelecimentos ou locais;

Não pode, de igual modo, condicionar a apresentação do livro de reclamações, designadamente à necessidade de identificação do utente.

2) 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);

*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 distinguir 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:

*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 o letreiro informativo mencionado supra. Poderá, nestes casos, ser afixada uma fotocópia do letreiro que vem junto ao Livro de Reclamações.*



b) Quando os **estabelecimentos de alojamento local se situarem a uma distância considerável da sede do titular**, não sendo deste modo 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 letrreiro informativo mencionado supra.

3) Manter, por um período mínimo de três anos, um arquivo organizado dos livros de reclamações que tenha encerrado;

4) Fornecer todos os elementos necessários ao correto preenchimento dos campos que, no livro de reclamações, se referem à sua identificação, devendo ainda confirmar que o utente os preencheu corretamente;

5) Após o preenchimento da folha de reclamação, destacar do livro de reclamações o original e, no prazo de 10 dias úteis, enviá-lo à ASAE;

4) Entregar o duplicado da reclamação ao utente, conservando em seu poder o triplicado, que faz parte integrante do livro de reclamações e dele não pode ser retirado.

5) O encerramento, perda ou extravio do livro de reclamações obriga o fornecedor de bens ou o prestador de serviços a adquirir um novo livro e a comunicar esse facto à ASAE.

Durante o período de tempo em que não disponha do livro deve informar o utente sobre a entidade à qual deve recorrer para apresentar a reclamação.

16.2 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;

2) Responder ao consumidor ou utente 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.

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

Para mais informações, consultar a [Direção-Geral do Consumidor](#).



17. Livro de informações

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, incluindo, nomeadamente, regras sobre:

- 1) Recolha e seleção de resíduos urbanos
- 2) Funcionamento dos eletrodomésticos
- 3) Ruído e cuidados a ter para evitar perturbações que causem incómodo e afetem a tranquilidade e o descanso da vizinhança
- 4) Contacto telefónico do responsável pela exploração do estabelecimento.

No caso de o estabelecimento estar inserido em edifício de utilização coletiva, deve ainda ser dada informação sobre o regulamento com as práticas e regras do condomínio relevantes para a utilização do alojamento e das partes comuns.

18. Seguro obrigatório

18.1 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 de responsabilidade civil extracontratual que garanta os danos patrimoniais e não patrimoniais** causados a hóspedes e a terceiros decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento.

18.2 O capital mínimo do contrato de seguro é de €75 000 por sinistro.

18.3 Caso de estabelecimento de alojamento local integre edifício em regime de propriedade horizontal, o titular da exploração fica ainda obrigado a celebrar ou a fazer prova da existência de seguro válido que garanta os danos patrimoniais diretamente causados por incêndio na ou com origem no estabelecimento.

19. Acesso aos estabelecimentos

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

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

20. Reporte de informação de dormidas

20.1 Boletins de Alojamento – Serviço de Estrangeiros e Fronteiras

A entidade exploradora do estabelecimento de alojamento local deve proceder à comunicação do alojamento de estrangeiros, nos termos da [Lei n.º 23/2007, de 4 de julho](#), e da [Portaria n.º 287/2007, de 16 de março](#).

As entidades 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 entrada e no prazo de três úteis dias após a saída, a permanência de **cidadãos estrangeiros** no alojamento.

Esta comunicação pode ser efetuada:

- Em suporte eletrónico, através da internet, tendo, para o efeito, de ser efetuado um registo junto como utilizadores do [Sistema de Informação de Boletins de Alojamento \(SIBA\)](#).
- Por Boletim de Alojamento em suporte de papel (de acordo com o 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.

Boletins de alojamento

Os boletins de alojamento destinam-se a permitir o controlo dos cidadãos estrangeiros em território nacional.

Por cada cidadão estrangeiro, incluindo os nacionais dos outros Estados membros da União Europeia, é preenchido e assinado pessoalmente um boletim de alojamento.

Não é obrigatório o preenchimento e a assinatura pessoal dos boletins por ambos os cônjuges e menores que os acompanhem, bem como por todos os membros de um grupo de viagem, podendo esta obrigação ser cumprida por um dos cônjuges ou por um membro do referido grupo.

Legislação aplicável

[Lei n.º 23/2007, de 4 de julho](#), que aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional, alterada e republicada pela [Lei n.º 29/2012, de 9 de agosto](#).

[Portaria n.º 287/2007, de 16 de Março](#) – Determina que os estabelecimentos hoteleiros e similares devam proceder, para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 98.º do [Decreto-Lei n.º 244/98, de 8 de agosto](#), ao seu registo junto do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras como utilizadores do sistema de informação de boletins de alojamento (SIBA).

[Portaria n.º 415/2008, 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 n.º 23/2007, de 4 de julho](#), que aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional.

20.2 Inquéritos do Instituto Nacional de Estatística (INE)

O INE, IP pode, no exercício da sua atividade na qualidade de autoridade estatística nacional, exigir a prestação de informações, com carácter obrigatório e gratuito, a todos os serviços ou organismos, pessoas singulares e coletivas, de quaisquer elementos necessários à produção de estatísticas oficiais.

Assim, os titulares de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, quando contactados para o efeito, devem responder e cooperar com as autoridades nacionais na recolha e fornecimento de dados relativos aos números de utentes, dormidas e outros que sejam solicitados para efeitos estatísticos, nos prazos que forem indicados, de forma completa, exata e que não se mostre suscetível de induzir em erro.

Exemplo de um inquérito que pode abranger a atividade de exploração dos AL é o Inquérito à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos (IPHH) que tem carácter mensal.

Todos os dados estatísticos individuais reportados ao INE são confidenciais e abrangidos pelo segredo estatístico de acordo com o disposto na Lei do Sistema Estatístico Nacional.

Legislação aplicável:

[Lei n.º 22/2008, de 13 de maio](#) (Lei do Sistema Estatístico Nacional)

[Decreto-Lei n.º 136/2012, de 2 de julho](#) (Lei Orgânica do INE).

Mais informação: [Instituto Nacional de Estatística](#).

21. Alojamentos locais em condomínios

Quando os estabelecimentos de alojamento local se localizem em edifícios em **regime de propriedade horizontal** existem algumas regras específicas a cumprir:

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 respetiva, a deliberar nos termos do artigo 1424.º do Código Civil, [ou seja, através de disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio].
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**, obrigatoriamente disponibilizado aos hóspedes, em português, inglês e, pelo menos, em mais duas línguas estrangeiras, 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 exista uma **prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio** ou que **causem incómodo e 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 alojamento local na fração, dando conhecimento ao presidente da câmara municipal que pode determinar a cessação de atividade do alojamento, através do cancelamento do registo, por um determinado período, que pode ir até 1 ano.
6. Nos prédios em que coexista habitação, a instalação e exploração de «**hostels**» carece de autorização dos condóminos, sendo necessário juntar a cópia da ata da assembleia de condóminos à comunicação prévia com prazo, para efeitos de registo do alojamento.

22. Alojamentos locais registados antes de 2014

22.1 No caso dos estabelecimentos de alojamento local registados à data da entrada em vigor do [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), ou seja, os registados ao abrigo da [Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho](#), alterada pela [Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio](#), 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.

22.2 Até à disponibilização do novo número de registo, os estabelecimentos de alojamento local referidos no número anterior estão dispensados da obrigação de indicação do número de registo na sua publicidade.

22.3 Os titulares dos estabelecimentos de alojamento local registados à data da entrada em vigor do [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), que ainda não o tenham feito, devem, no prazo de 30 dias após a entrada em vigor do referido diploma, 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 n.º 381/2007, de 14 de novembro, apresentada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) – junto da câmara municipal territorialmente competente, que a remete ao Turismo de Portugal, I.P.

O incumprimento desta disposição legal constitui uma contraordenação, fiscalizada pela ASAE, independentemente da eventual infração tributária prevista no artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

+ info: [Orientação Técnica n.º 4/DVO/2014 – Alojamento Local: norma transitória: artigo 33.º n.º 4.](#)

23. Alteração de elementos e cessação de atividade

23.1 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.

Acesso ao [formulário de alterações de dados](#).

23.2 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.

Acesso ao [formulário de cessação de atividade](#).

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.

24. Cancelamento do registo

24.1 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 ou o seguro contra riscos de incêndio.

O cancelamento do registo determina a imediata cessação de exploração do estabelecimento.

24.2 O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente pode determinar o **cancelamento temporário** do registo, até ao máximo de um ano, quando, relativamente a estabelecimentos de alojamento local instalados em frações autónomas, 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 incómodo e afetem o descanso dos condóminos.

24.3 O cancelamento do registo é efetivado através da comunicação dessa informação, por parte da câmara municipal, no balcão único eletrónico (formulário de cancelamento) que comunica automaticamente com o Turismo de Portugal IP para efeitos de atualização do Registo Nacional do Alojamento Local.

24.4 O titular da exploração do estabelecimento comunica às plataformas eletrónicas de reservas, no prazo máximo de 10 dias, o cancelamento do registo e/ou interdição temporária da exploração do estabelecimento de alojamento local.

25. Fiscalização

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

Consulte a [Ficha Técnica de Fiscalização – Alojamento local da ASAE](#), disponível a partir do [Website da ASAE](#).

Sobre as fichas técnicas, a ASAE presta o seguinte esclarecimento:

As Fichas Técnicas de Fiscalização constituem procedimentos documentados com o objetivo de uniformizar os critérios aplicados durante os controlos oficiais. São dinâmicas e não abrangem toda a legislação específica aplicada a cada sector de atividade, sendo utilizadas como documento de trabalho pelos funcionários da ASAE, que possuem formação adequada para a avaliação global do controlo efetuado. (...) salienta-se ainda que estas Fichas Técnicas podem mencionar requisitos que, não sendo obrigatórios, permitem uma caracterização abrangente do estabelecimento visitado.

À **Administração Tributária e Aduaneira (AT)** compete fiscalizar, nos termos da legislação em vigor, o cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade, cujo incumprimento constitui infração tributária.

25.2 A ASAE e a câmara municipal territorialmente competente podem determinar a **interdição temporária** da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, na sua totalidade ou em parte, quando o estabelecimento reúna requisitos para ser considerado empreendimento turístico e não tenha dado início ao processo de autorização de utilização para fins turísticos no prazo fixado pelo Turismo de Portugal, I.P. ou quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, sem prejuízo da competência atribuída por lei a outras entidades.

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

_ 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:

- Angariação, oferta, disponibilização, publicidade e intermediação de estabelecimentos de alojamento local não registados 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.

- Instalação de «hostels» em edifícios em propriedade horizontal, nos prédios em que coexista habitação, sem autorização dos condóminos;
- 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.

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

25.4 Além das coimas referidas, podem 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 de intermediação de estabelecimentos de alojamento local.

23.5 As infrações ao regime jurídico do [livro de reclamações](#) são fiscalizadas pela ASAE e constituem contraordenações puníveis com coimas e sanções acessórias nos termos da legislação aplicável.

26. Legislação aplicável

A legislação aplicável à exploração dos estabelecimentos de alojamento local é o [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), que entrou em vigor em 27 de novembro de 2014, alterado pelo [Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril](#), que entrou em vigor a 22 de junho de 2015 e pela [Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto](#), que republicou e entrou em vigor em 21 de outubro de 2018.

Foram revogadas a [Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho](#), alterada pela [Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio](#), e as disposições que no [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), dispunham sobre o regime do alojamento local.

27. Aplicação no tempo

O regime previsto no [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), aplica-se aos procedimentos em curso, sem prejuízo da salvaguarda dos atos praticados antes da sua entrada em vigor no âmbito de pedidos de controlo prévio apresentados nas autarquias para posterior exploração de um imóvel no regime do alojamento local.

Quanto às alterações introduzidas pela [Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto](#), os estabelecimentos de AL existentes dispõem do prazo de dois anos, a contar de 21 de outubro de 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.

No que respeita às normas constantes da [Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro](#), produzem efeitos para os novos registos efetuados a partir de 4 de fevereiro de 2021; relativamente aos estabelecimentos registados antes de 4 de fevereiro de 2021, produzem efeitos a partir de 4 de fevereiro de 2022.

28. Regiões autónomas

O regime jurídico do alojamento local é aplicável às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sem prejuízo das adaptações decorrentes da estrutura própria da administração regional autónoma.

O [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#) foi adaptado à Região Autónoma da Madeira pelo [Decreto Legislativo Regional n.º 13/2015/M, de 22 de dezembro](#).

Na Região Autónoma dos Açores aplica-se a [Portaria n.º 83/2016, de 4 de agosto](#), alterada pela [Portaria n.º 23/2018, de 16 de março](#), e pela [Portaria n.º 101/2020, de 28 de julho](#), que além de prever um procedimento de registo próprio, estabelece requisitos especiais para os estabelecimentos de alojamento local situados no arquipélago dos Açores.

29. Obrigações fiscais

O Portal das Finanças contém informação sobre as [obrigações fiscais da entidades exploradoras dos estabelecimentos de alojamento local](#), em especial pessoas singulares.

30. Informação sobre os estabelecimentos de AL registados

O Turismo de Portugal, I. P., disponibiliza no seu sítio na Internet informação sobre os estabelecimentos de alojamento local registados

Estabelecimentos de Alojamento Local registados: [Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local](#).

Localização georreferenciada dos estabelecimentos de Alojamento Local: [SIGTUR](#).

+ info:

[Estabelecimentos de alojamento local na Madeira](#).

[Estabelecimentos de alojamento local nos Açores](#).

Direção de
Valorização da Oferta
Turismo de Portugal, I.P.

fevereiro 2021

