

# GUIA ALOJAMENTO LOCAL Regime Jurídico

TURISMO DO PORTO E NORTE DE PORTUGAL

porto enorte<sup>TEM</sup>



# GUIA ALOJAMENTO LOCAL

Regime Jurídico

## Edição

Turismo do Porto e Norte de Portugal, E.R.

## Textos e Fotografias

TPNP, E.R.

Municípios

## Impressão

Two Design

## Edição

Tpnp © 2020

# CONTEÚDOS

pág. 3	<b>1.</b> Introdução
pág. 4	<b>2.</b> Noção
pág. 5	<b>3.</b> Modalidades dos estabelecimentos de alojamento local
pág. 7	<b>4.</b> Capacidade dos estabelecimentos de alojamento local
pág. 9	<b>5.</b> Requisitos dos estabelecimentos de alojamento local
pág. 14	<b>6.</b> Registo dos estabelecimentos de alojamento local
pág. 17	<b>7.</b> Vistorias
pág. 18	<b>8.</b> Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços
pág. 19	<b>9.</b> Identificação e publicidade
pág. 20	<b>10.</b> Placa identificativa
pág. 21	<b>11.</b> Período de funcionamento
pág. 21	<b>12.</b> Livro de reclamações
pág. 23	<b>13.</b> Alteração de elementos e cessação de atividade
pág. 24	<b>14.</b> Fiscalização
pág. 27	<b>15.</b> Disposição transitória
pág. 28	<b>16.</b> Informação
pág. 29	<b>17.</b> Boletins de alojamento – Serviço de Estrangeiros e Fronteiras

# 1. Introdução

O [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), veio estabelecer o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local “AL”.

Figura jurídica que emanou do regime jurídico dos empreendimentos turísticos pelo [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), com as alterações introduzidas pelo [Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro](#), que “são considerados estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.”.

Com o objetivo de melhor adaptar ao mercado da procura e oferta de serviços de alojamento temporário, a entrada em vigor do [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), deu a este tipo de estabelecimento novo o reconhecimento da relevância turística do alojamento local.

A categoria de alojamento local passa de figura residual para a realidade jurídica autonomizada, cujo regime de exploração passa, assim, a constar de diploma próprio.

O [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](#).

A [Lei n.º 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 23 de agosto](#).

A [Portaria n.º 262/2020, de 06 de novembro](#), estabelece as condições de funcionamento e identificação dos estabelecimentos de alojamento local.



# 2. Noção

São considerados estabelecimentos de “alojamento local” aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), alterado e republicado pela [Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto](#).

Os estabelecimentos de **AL** – Alojamento Local devem identificar-se como estabelecimentos de alojamento local, **não** podendo, em caso algum, utilizar a qualificação de **empreendimento turístico**, nem qualquer sistema de **classificação**.

A exploração de estabelecimentos 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:

- ▶ 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
- ▶ 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**.



### 3. Modalidades dos estabelecimentos de Alojamento Local

#### MODALIDADES

- ▶ Moradia
- ▶ Apartamento
- ▶ Estabelecimento de Hospedagem
- ▶ Quartos

Considera-se **Moradia** o estabelecimento de alojamento local cuja **unidade de alojamento** é constituída por um **edifício** autónomo, de carácter unifamiliar;

Considera-se **Apartamento** o estabelecimento de alojamento local **unidade de alojamento** é constituída por uma **fração** autónoma de edifício ou parte do prédio urbano suscetível de utilização independente;

Considera-se **Estabelecimento de Hospedagem** o estabelecimento de alojamento local **cujas** unidades de alojamento são constituídas por **quartos**, integrados numa fração autónoma de edifício, num prédio urbano ou numa parte de prédio urbano suscetível de utilização independente.

Nesta modalidade pode utilizar-se a denominação de **"Hostel"**, cuja unidade de alojamento **predominante** seja o **dormitório**, sempre que o número de utentes em dormitório seja **superior** ao número de utentes em **quarto** e que obedeçam aos requisitos previstos na portaria a que se refere o [número 5 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#).

Consideram-se **Quartos** a exploração de alojamento local na **residência** do locador, que corresponde ao seu domicílio fiscal, sendo a unidade de alojamento o **quarto** e só sendo possível, nesta modalidade, ter um **máximo de três** unidades.

## 4. Capacidade dos estabelecimentos de Alojamento Local

A capacidade **máxima** dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção da modalidade de **quartos** e **hostel**, é de **nove** quartos e **trinta** utentes.

Nas modalidades previstas nas [alíneas a\), b\), c\) e d\) do n.º 1 do artigo 3.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#) a capacidade máxima é **determinada** pela multiplicação do **número** de quartos por **dois**, acrescida da possibilidade de acolhimento de mais **dois** utentes na **sala** no caso das **modalidades** «apartamentos» e «moradias», nos termos dos indicadores do **Instituto Nacional de Estatística (INE)**.

Nas modalidades previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1 do artigo 3.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, **cada unidade**, se tiver condições de habitabilidade adequadas, poderá comportar, no **máximo** duas **camas** suplementares para **crianças** até aos **12** anos.

É vedada a exploração, pelo mesmo proprietário ou titular de exploração, de **mais de nove** estabelecimentos de alojamento local na modalidade de **apartamento**, por edifício, se aquele número de estabelecimentos for superior a **75%** do número de **frações** existentes no edifício.



Se o número de estabelecimentos de alojamento local for **superior a nove** no mesmo edifício, o **Turismo de Portugal, I.P.**, pode, a qualquer momento, fazer uma **vistoria** para efeitos de verificação do disposto no [n.º 2 do artigo 2.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), sem prejuízo dos restantes procedimentos previstos no presente diploma.

Para o cálculo de exploração referido no [n.º 2 do artigo 11.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), consideram-se estabelecimentos de alojamento local na **modalidade** de **apartamento** registados em nome do cônjuge, descendentes e ascendentes do proprietário ou do titular da exploração e, bem assim, os registados em nome de pessoas **coletivas** distintas em que haja **sócios** comuns.

As entidades públicas competentes garantem ao titular de dados o exercício dos direitos de **acesso**, **retificação** e **eliminação**, bem como o dever de velar pela legalidade da consulta ou da comunicação de informação, nos termos e para os efeitos do [artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro](#).

## 5. Requisitos dos estabelecimentos de Alojamento Local

### REQUISITOS GERAIS

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

- ▶ 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 fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;
- ▶ Estar dotados de **água** corrente quente e fria.

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.

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



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

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

Os estabelecimentos de alojamento local são **obrigados** a ter um **livro de informações** sobre o **funcionamento** do estabelecimento e respetivas regras de **utilização** internas, nomeadamente incluindo as regras sobre a recolha e seleção de resíduos urbanos, funcionamento dos eletrodomésticos, ruído e cuidados a ter para evitar perturbações que causem incómodo e afetem a tranquilidade e o descanso da vizinhança, que deve conter também o contacto **telefónico** do responsável pela exploração do estabelecimento.

O **livro de informações** deve ser disponibilizado em **português e inglês** e, pelo menos, em mais **duas** línguas **estrangeiras**.

No caso de os estabelecimentos estarem **inseridos** em edifícios de **habitação** coletiva, o **livro de informações** deve conter também o **regulamento** com as práticas e regras do **condomínio** que sejam relevantes para o alojamento e para a utilização das **partes** comuns.

O **responsável** do estabelecimento deve disponibilizar ao **condomínio** o seu contacto telefónico. >>>

## REQUISITOS DE SEGURANÇA

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

O disposto no parágrafo anterior 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 acessíveis 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.

Indicações da **Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANCP)**, 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 Aditiva (5kg) ser uma boa opção;
- ▶ A manta deve ser mencionada de acordo com o dispositivo de queima sobre o qual se pretenda atuar;
- ▶ A ANPC recomenda ainda que, em termos de prevenção, é importante que nestas unidades de alojamento sejam afixadas medidas de prevenção e instruções de segurança.

O titular da exploração de alojamento local é **solidariamente** responsável com os **hóspedes** relativamente aos danos provocados por estes no edifício em que se encontra instalada a unidade.

O titular da exploração de alojamento local deve **celebrar** e manter **válido** um **seguro multirrisco** de responsabilidade civil que o proteja dos seus ativos e reclamações no âmbito da sua **atividade** turística, determinando a responsabilidade do titular da exploração do estabelecimento, e que cubra **riscos de incêndio** e danos **patrimoniais e não patrimoniais** causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de **alojamento**.

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



## ÁREAS DE CONTENÇÃO

Com o objetivo de preservar a realidade **social** dos bairros e lugares, a **câmara municipal** territorialmente competente, pode **aprovar** por **regulamento** e com deliberação fundamentada, a existência de **áreas de contenção**, por **freguesia**, no todo ou em parte, para a instalação de **novo** alojamento local nesse território, que podem ter em conta **limites** percentuais em proporção dos **imóveis** disponíveis para habitação.

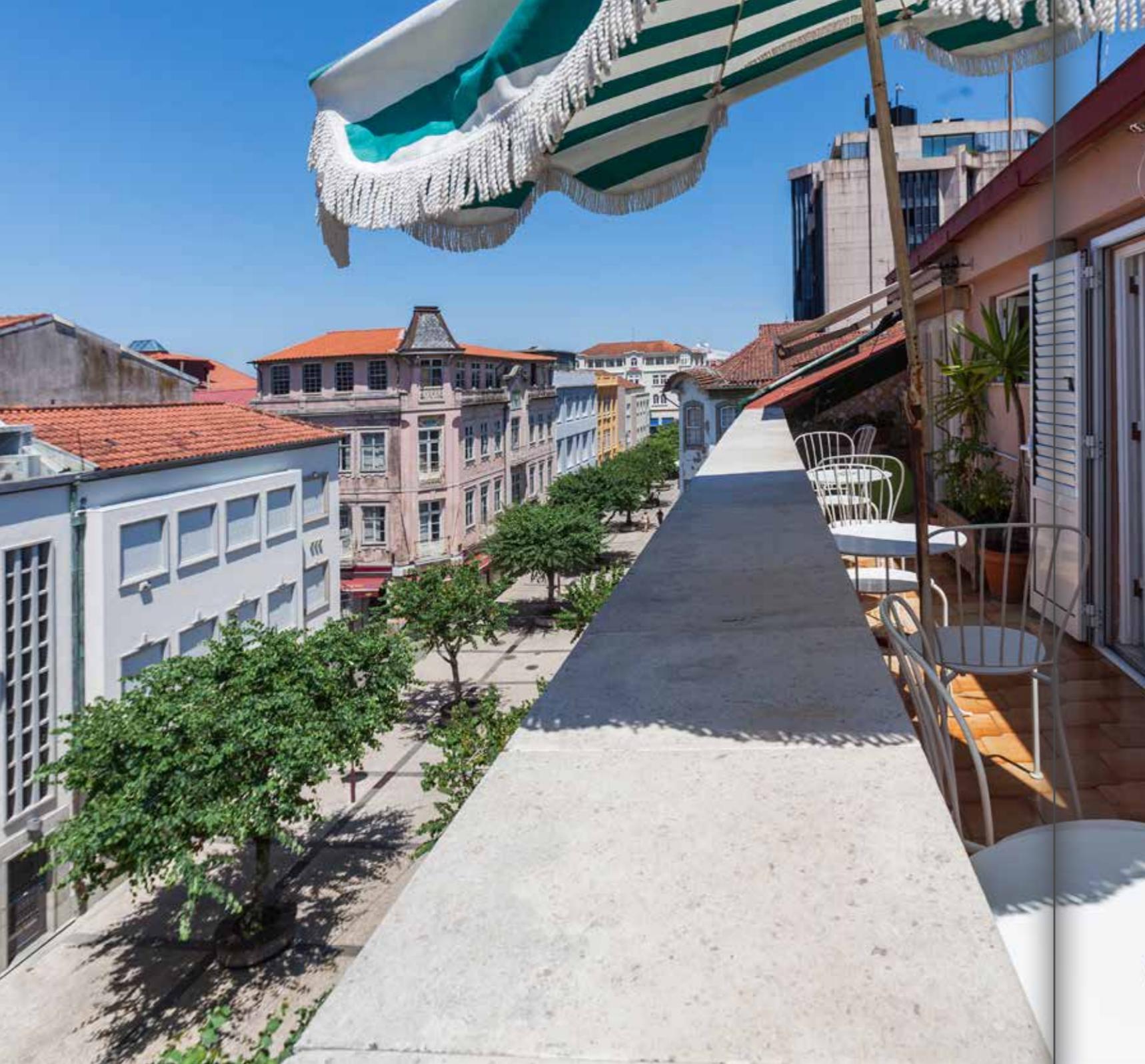
As áreas de contenção **devem** ser **reavaliadas**, no **mínimo**, de **dois em dois** anos e **comunicadas** as respetivas conclusões ao **Turismo de Portugal, I.P.**, para efeitos do disposto nos [números 1 e 2 do artigo 15.º-A do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#).

O Turismo de Portugal, I.P., e o **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.**, disponibilizam anualmente **dados** desagregados sobre o **número** de estabelecimentos de alojamento local e de **fogos** de habitação permanente.

A instalação de **novos** estabelecimentos de alojamento local em **áreas de contenção** carece de **autorização** expressa da **câmara** que, em caso de deferimento, promove o respetivo **registo**.

Para evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes possa comprometer a eficácia do **regulamento municipal** a que se refere o [número 1 do Artigo 15.º-A do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), podem os municípios, por deliberação fundamentada da **assembleia municipal**, sob proposta da câmara municipal, **suspender**, por um **máximo** de **um** ano, a autorização de **novos** registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.

Nas **áreas de contenção** definidas nos termos do [artigo 15.º-A do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), o mesmo **proprietário** apenas pode explorar um **máximo** de **sete** estabelecimentos de alojamento local.



## 6. Registo dos estabelecimentos de Alojamento Local

### REGISTO

O **registo** de estabelecimentos de alojamento local é efetuado mediante **comunicação prévia com prazo** dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.

A **comunicação prévia com prazo** é 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** decorrido o prazo previsto no [número 9 do artigo 6.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), o qual constitui, para efeitos do presente decreto-lei, e em caso de não oposição, o número de registo do estabelecimento de alojamento local, e que remete **automaticamente** ao Turismo de Portugal, I.P., para os efeitos previstos no [artigo 10.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#).

O **Balcão Único Eletrónico** encontra-se acessível nos sítios na Internet do Turismo de Portugal, I.P., das câmaras municipais e do Portal da Empresa.

A comunicação prévia com prazo é **obrigatória** e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local. Da **comunicação prévia com prazo** devem **obrigatoriamente** constar as seguintes informações:

- ▶ A autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel;
- ▶ A identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal;
- ▶ O endereço do titular da exploração do estabelecimento;
- ▶ Nome adotado pelo estabelecimento e seu endereço;
- ▶ Capacidade (quartos, camas, utentes) do estabelecimento;
- ▶ A data pretendida de abertura ao público;
- ▶ Nome, morada e número de telefone de pessoa a contactar em caso de emergência. >>>

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

- ▶ 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;
- ▶ **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;
- ▶ Cópia simples da **caderneta predial urbana** referente ao imóvel em causa, no caso de o requerente ser proprietário do imóvel;
- ▶ Cópia simples do **contrato de arrendamento** ou doutro 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, cópia simples do documento contendo tal autorização;
- ▶ 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 [DL n.º 381/2007, de 14 de novembro](#), apresentada junto da (AT).

- ▶ Ata da **assembleia de condóminos** autorizando a instalação, no caso dos «hostels»;
- ▶ A modalidade de estabelecimento prevista no [número 1 do artigo 3.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#) em que se vai desenvolver a atividade de alojamento local.

O **titular** da exploração do estabelecimento é **obrigado** a manter atualizados todos os **dados** comunicados, devendo proceder a essa atualização no Balcão Único Eletrónico no prazo **máximo** de **10** dias após a ocorrência de qualquer alteração.

A **cessação** da exploração do estabelecimento de alojamento local é **comunicada** através do Balcão Único Eletrónico no prazo **máximo** de **10** dias após a sua ocorrência.

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

As **declarações** ou **termos** de responsabilidade assinados pelo titular da exploração do estabelecimento de alojamento local que não **correspondam** à verdade são puníveis nos termos do [artigo 256.º do Código Penal](#).



A comunicação prévia com prazo à qual não haja oposição e as comunicações previstas nos **números 3 e 4 do artigo 6.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto** são remetidas, automaticamente, para o turismo de Portugal, I.P..

O titular da exploração do estabelecimento está **dispensado** da apresentação dos **documentos** previstos no presente decreto-lei e que estejam na posse de qualquer **serviço** e **organismo** da Administração Pública, quando der o seu consentimento para que a **câmara municipal** proceda à sua obtenção através da Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública (IAP).

Pode haver **oposição** à comunicação prévia com prazo se, num **prazo** de **10** dias contados a partir da sua apresentação **ou** num **prazo** de **20** dias no caso dos **hostels**, o Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, com a faculdade de delegação nos vereadores ou dirigentes, se **oponha** ao registo, com os fundamentos identificados de seguida:

- ▶ Incorreta instrução da comunicação prévia com prazo;
- ▶ Vigência do prazo resultante de cancelamento de registo, nos termos do [artigo 9.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#);
- ▶ Violação das restrições à instalação decididas pelo município, nos termos do [artigo 15.º-A do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#) ou falta de **autorização de utilização** adequada do edifício.

A oposição prevista no [número 9 do artigo 6.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#) obsta à atribuição do número de registo.

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

O número de registo do estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de «**moradia**» e «**apartamento**», localizado em **áreas de contenção** nos termos do [artigo 15.º-A do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#) é pessoal e intransmissível ainda que na titularidade ou **propriedade** de pessoa coletiva.

O **título** de **abertura** ao público **caduca** em caso de:

- ▶ Transmissão da titularidade do registo, cessação de exploração, arrendamento ou outra forma de alteração da titularidade de exploração;
- ▶ Transmissão do capital social da pessoa coletiva titular do registo, acumulada ou não, em **percentagem** superior a **50%**.

O disposto no [número 3 do artigo 7.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#) não se aplica em **caso** de sucessão.

## 7. 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 estabelecidos no presente decreto-lei, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem.

A câmara municipal pode solicitar ao Turismo de Portugal, I. P., a qualquer momento, a realização de vistorias para verificação do cumprimento do estabelecido no número 2 do artigo 2.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente pode determinar, precedido de audiência prévia, o cancelamento do registo do respetivo estabelecimento nas seguintes condições:

- ▶ Quando exista qualquer desconformidade em relação a informação ou documento constante do registo;
- ▶ No caso de instalação de novo alojamento local em violação de áreas de contenção estabelecidas nos termos do artigo 15.º-A do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, após a respetiva definição;
- ▶ Por violação dos requisitos estabelecidos nos artigos 11.º a 17.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, dando, para o efeito, conhecimento da sua decisão ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.

O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento, sem prejuízo do direito de audiência prévia.

Nos casos em que o município verifique que o estabelecimento é explorado sem registo para o efeito comunica o facto à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

A cessação de exploração implica:

- ▶ O cancelamento do registo do estabelecimento, se a este tiver havido lugar;
- ▶ Quando esteja em causa o cancelamento nos termos no número 2 do artigo 9.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, a impossibilidade de o imóvel em questão ser explorado como alojamento local, independentemente da respetiva entidade, por um período fixado na decisão, num máximo de 1 ano.



## 8. Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços

O cancelamento do registo deve ser imediatamente comunicado pela câmara municipal territorialmente competente ao Turismo de Portugal, I.P., e à ASAE, competindo ao primeiro proceder à comunicação às plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem ou comercializem alojamento de que o registo do estabelecimento foi cancelado.

Nos **estabelecimentos de hospedagem** e desde que a autorização de utilização o permita, podem instalar-se 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.

## 9. Identificação e Publicidade

Os **estabelecimentos** previstos no presente decreto-lei **devem** identificar-se como **estabelecimentos de alojamento local**, não podendo, em caso algum **utilizar** a **qualificação** de empreendimento **turístico**, nem qualquer **sistema** de classificação.

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 previstos no [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), na sua redação atual.

Apenas os **estabelecimentos de hospedagem** que reúnam os requisitos previstos nos [números 5 e 6 do artigo 3.º do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), podem **utilizar** a denominação de «**hostel**» no seu nome, publicidade, documentação comercial e merchandising.

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



## 10. Placa Identificativa

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

Nas modalidades de «**apartamento**», «**estabelecimentos de hospedagem**» e «**quartos**», é **obrigatória** a afixação, junto à entrada do estabelecimento, de uma **placa** identificativa, de acordo com o seguinte modelo:

Material acrílico cristal transparente, extrudido e polido, com 5 mm de espessura, devendo observar as seguintes características:

- ▶ Dimensão de 100 mm x 100 mm;
- ▶ Tipo de letra **Arial 100**, de cor **azul escura** (pantone 280);
- ▶ Aplicação com a distância de **10 mm** da parede (através de parafusos de aço inox em cada canto, com 5 mm de diâmetro).

### Modelo da Placa Identificativa

# AL

(Alojamento Local)

Desde que obedeça ao **modelo** e características estabelecidas na **lei** a placa pode ser **adquirida** junto de qualquer empresa fornecedora.

## 11. 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, quando não estejam **abertos** todos os dias do ano, devem **publicitar** devidamente os seus períodos de **funcionamento**.

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

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 e ruído, aplicáveis.

As **normas** de funcionamento e as **regras** de ruído aplicáveis ao estabelecimento **devem** ser devidamente **publicitadas** pela entidade exploradora.

## 12. 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 e republicado pelo [Dec-Lei n.º 74/2017, de 21 de junho](#).

De acordo com este regime, o **titular** da exploração do estabelecimento está obrigado a:

- ▶ Possuir o livro de reclamações no estabelecimento de alojamento local;
- ▶ Facultar imediata e gratuitamente ao consumidor ou utente o livro de reclamações sempre que por este tal lhe seja solicitado;
- ▶ Afixar no seu estabelecimento, em local bem **visível** e com caracteres facilmente legíveis pelo consumidor ou utente, a seguinte informação:
  - "Este estabelecimento dispõe de livro de reclamações";
  - "Entidade competente para apreciar a reclamação:  
[identificação e morada completas da entidade]"



- ▶ Manter, por um período de **três** anos, um arquivo organizado dos **livros de reclamações** que tenha **encerrado**;
- ▶ Proceder ao envio dos **originais** das folhas de reclamação e documentos a que se refere o [número 2 do artigo 5.º do Dec-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro](#).

O fornecedor de bens ou prestador de serviços não pode, em caso algum, justificar a **falta** do livro de reclamações no **estabelecimento** onde o consumidor ou utente o **solicita** pelo facto de o mesmo se encontrar **disponível** noutros estabelecimentos, dependências ou sucursais, ou pelo facto de disponibilizar o formato eletrónico do **livro de reclamações**.

O fornecedor de bens ou o prestador de serviços **não** pode impor qualquer **meio** alternativo de formalização da reclamação antes de ter disponibilizado o **livro de reclamações**, nem condicionar a apresentação da reclamação, designadamente, à necessidade de identificação do consumidor ou utente.

Quando o **livro de reclamações** não for imediatamente **facultado** ao consumidor ou uten-

te, este pode **requerer** a presença da **autoridade policial** a fim de remover essa recusa ou de que essa autoridade tome **nota** da ocorrência e a faça chegar à entidade competente para **fiscalizar** o setor em causa.

O prestador de serviço público essencial, é obrigado a responder ao consumidor e utente no **prazo** máximo de **15** dias úteis a contar da data da reclamação lavrada no livro de reclamações.

Após o preenchimento da **folha** de reclamação, **destacar** do livro de reclamações o **original** e, no prazo de **15** dias úteis, enviá-lo à Autoridade de Segurança alimentar e Económica (**ASAE**).

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

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**.

## 13. Alteração de elementos e cessação de atividade

O titular da exploração do estabelecimento é **obrigado** a manter atualizados todos os dados comunicados, devendo proceder a essa atualização no **Balcão Único Eletrónico**, no prazo **máximo** de **10** dias após a ocorrência de qualquer alteração.

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



## 14. Fiscalização

A fiscalização do cumprimento do regime jurídico do alojamento local compete a **ASAE** e à **câmara municipal** territorialmente competente, competindo à Administração Tributária e Aduaneira (**AT**) fiscalizar, nos termos da legislação em vigor, o cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade, cujo incumprimento constitui infração tributária.

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.

No âmbito da atuação da **ASAE** e **câmara municipal** territorialmente competente, são puníveis com coimas e, em função da gravidade e da culpa do agente, podem ser aplicadas sanções acessórias, às seguintes **contraordenações**:

- Angariação de clientes, 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;
- ▶ O titular da exploração é obrigado a **manter** atualizados todos os dados comunicados, devendo proceder a essa atualização no **Balcão Único Eletrónico** no prazo máximo de **10** dias após a ocorrência de qualquer alteração;
- ▶ A **cessação da exploração** do estabelecimento de alojamento local é comunicada através do Balcão Único Eletrónico no prazo máximo de **10** dias após a sua ocorrência;
- ▶ Desrespeito pelas regras de capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local – **nove** quartos e **30** utentes – e exploração de **mais** de **nove** apartamentos por edifício quando superior a **75%** do número de frações existentes no mesmo edifício;

Estas **contraordenações** são punidas com **coima** de **€ 2.500** a **€ 4.000**, no caso de pessoa singular, e de **€ 25.000** a **€ 40.000**, no caso de **pessoa coletiva**.

- ▶ Não pode haver lugar à instalação e exploração de «hostels» em edifícios em propriedade horizontal;



- ▶ Não cumprimento dos [requisitos gerais](#), e [requisitos de segurança](#);

Estas **contraordenações** são punidas com coima de **€ 125** a **€ 3.250**, no caso de pessoa singular, e de **€ 1.250** a **€ 32.500**, no caso de pessoa coletiva.

- ▶ Violação das regras de [identificação e publicidade](#).
- ▶ Não afixação no exterior da [placa identificativa](#) dos estabelecimentos de hospedagem;
- ▶ 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;
- ▶ Não apresentação junto da câmara municipal competente, até **27** de dezembro de **2014** (30 dias após a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto) por parte dos responsáveis pela exploração dos estabelecimentos de alojamento local já registados, da [cópia 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 apresentada junto da **Autoridade Tributária e Aduaneira (AT)**.

Estas **contraordenações** são punidas com **coima** de **€ 50** a **€ 750**, no caso de pessoa singular, e de **€ 250** a **€ 7.500**, no caso de pessoa coletiva.

Além das coimas referidas, a **ASAE** pode aplicar **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.

As **infrações** à disciplina jurídica do livro de reclamações são igualmente fiscalizadas pela **ASAE** e constituem [contraordenações puníveis com coimas e sanções acessórias nos termos da legislação aplicável](#).

## 15. Disposição transitória

Mantêm-se **válidos** os registos de estabelecimentos de alojamento local no Registo Nacional de Alojamento Local (**RNAL**), realizados **até** à data da entrada em vigor da **presente** lei.

As alterações introduzidas no presente diploma relativas a **condições** de acesso à atividade e **requisitos** de instalação **apenas** aplicáveis para os estabelecimentos de alojamento local que se instalem **após** a entrada em vigor da **presente** lei.

Os estabelecimentos de alojamento local **já** existentes **dispõem** do prazo de **dois** anos, a contar da data em vigor da presente lei para se conformarem com os restantes requisitos previstos no **presente** diploma, nomeadamente o previsto nos [artigos 13.º, 13.º-A, 18.º e 20.º-A do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#).

Os **proprietários** de estabelecimentos de alojamento local que, na presente data, **excedam** o limite previsto no [número 7 do artigo 15.º-A do Dec-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), não poderão, a partir da data de entrada em vigor da **presente** lei, **afetar** mais **imóveis** à exploração de **alojamento local**.

A [Portaria n.º 262/2020, de 06 de novembro](#) entra em vigor no prazo de 90 dias após a sua publicação.

## 16. Informação

O **Turismo de Portugal, I.P.**, disponibiliza no seu sítio na Internet informação sobre os estabelecimentos de alojamento local, no âmbito do **RNT** – Registo Nacional de Turismo.



## 17. Boletins de alojamento – Serviço de Estrangeiros e Fronteiras

De acordo com o regime jurídico de **entrada, permanência, saída e afastamento** de estrangeiros do território nacional, as empresas exploradoras de estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos, turismo no espaço rural ou turismo de habitação, bem como **todos aqueles que facultem, a título oneroso, alojamento** a cidadãos **estrangeiros**, ficam **obrigadas** a comunicá-lo, no prazo de **três dias úteis**, por meio de **boletim de alojamento**, ao **SEF** ou, nas localidades onde este não exista, à **Guarda Nacional Republicana** ou à **Polícia de Segurança Pública**.

Após a saída do cidadão estrangeiro do referido alojamento, o facto deve ser **comunicado**, no mesmo prazo, às **entidades** mencionadas no parágrafo anterior.



### BOLETIM DE ALOJAMENTO

O boletim de alojamento **destina-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.

Com vista a simplificar o envio dos boletins de alojamento, os **“estabelecimentos de alojamento local”** devem proceder ao seu **registo** junto do **Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF)** através do sítio [www.sef.pt](http://www.sef.pt) como utilizadores do **Sistema de Informação de Boletins de Alojamento (SIBA)**, através de: <http://siba.sef.pt>, por forma a poderem proceder à respetiva **comunicação** eletrónica em condições de segurança.

### LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AOS BOLETINS DE ALOJAMENTO

A [Lei n.º 102/2017, de 28 de agosto](#) procede à **quinta** alteração à [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.

O [Decreto Regulamentar n.º 9/2018, de 11 de setembro](#) procede à **quarta** alteração ao [Decreto Regulamentar n.º 84/2007, de 5 de novembro](#), que regulamenta a entrada e saída de território nacional.

[Portaria n.º 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**).

[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.



TURISMO DO PORTO E NORTE DE PORTUGAL

**porto**enorte<sup>TEM</sup>



Turismo do Porto e Norte de Portugal, ER  
Castelo de Santiago da Barra  
4900-360 Viana do Castelo  
[turismo@portoenorte.pt](mailto:turismo@portoenorte.pt)  
[investidor@portoenorte.pt](mailto:investidor@portoenorte.pt)  
tel.: +351 258 820 270  
[www.portoenorte.pt](http://www.portoenorte.pt)