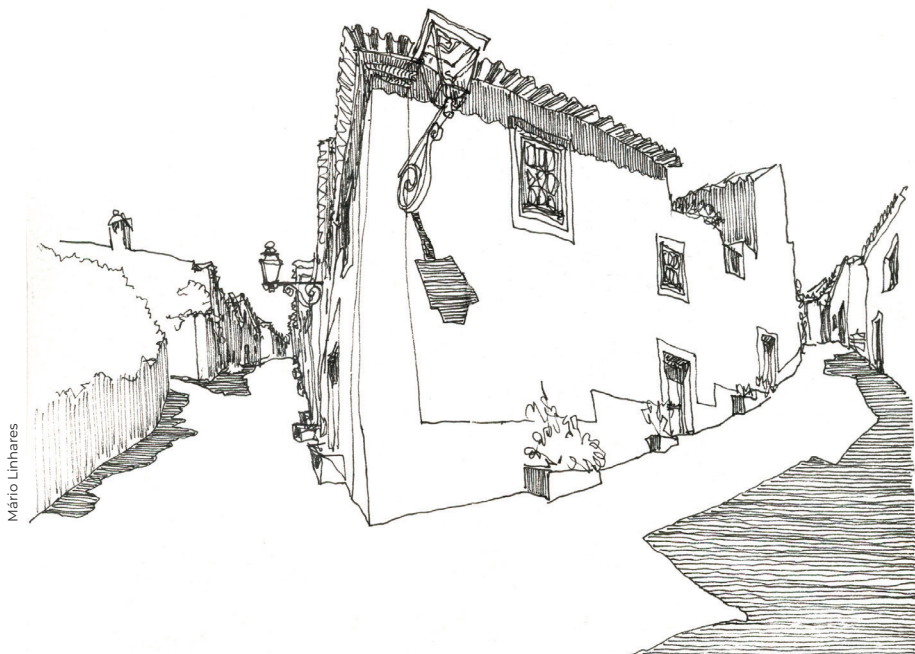


## ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL



Mário Linhares

08/2021

### NOÇÃO E MODALIDADES DE ALOJAMENTO LOCAL

Os estabelecimentos de alojamento local (AL) - prestam **serviços de alojamento temporário**, nomeadamente a turistas, mediante remuneração desde que não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

#### MODALIDADES

- ▷ **Moradia** - estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar.
- ▷ **Apartamento** - estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente.
- ▷ **Estabelecimentos de hospedagem** - 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 urbanos suscetível de utilização independente. Estes poderão utilizar a denominação de *hostel* quando a unidade de alojamento predominante for um dormitório, isto é, quando o número de utentes seja superior ao número de utentes em quarto, e se obedecerem aos restantes requisitos previsto para o efeito. A partir de 4 de fevereiro de 2021, os *hostels* passaram a ter novos requisitos (Portaria nº 262/2020, de 6 de novembro).
- ▷ **Quartos** - a exploração de alojamento local feita na residência do titular (correspondente ao seu domicílio fiscal) quando a unidade de alojamento seja o quarto e estes não sejam em número superior a três.

#### CAPACIDADE DO ALOJAMENTO LOCAL

Limites à capacidade do alojamento local

- ▷ A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local é de 9 quartos e 30 utentes, com exceção do *hostel* que não tem limite de capacidade e dos quartos que apenas podem ser 3 na residência do titular.
- ▷ 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 2.
- ▷ 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 ainda ser instaladas até duas camas suplementares para crianças até aos 12 anos.

Limites à instalação de apartamentos

- ▷ No caso da modalidade apartamento, cada proprietário ou titular de exploração de alojamento local, pode explorar por edifício mais de nove unidades se não exceder 75% do número de frações existentes ou partes independentes do edifício.
- ▷ Para o cálculo de exploração consideram-se os apartamentos registados em nome do cônjuge, descendentes e ascendentes do proprietário ou do titular de exploração e bem como os registados em nome de pessoas coletivas distintas, em que haja sócios comuns.

## MERA COMUNICAÇÃO PRÉVIA (com prazo)

É o procedimento obrigatório de registo dos estabelecimentos de alojamento local e deve ser realizado antes da entrada em funcionamento dos mesmos.

### PROCEDIMENTO

O registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado mediante comunicação prévia com prazo no [Balcão Único Eletrónico](#), que confere a cada pedido o número de registo do estabelecimento de alojamento local, no caso de não se verificar oposição por parte da câmara municipal.

Os motivos de oposição são os seguintes:

- ▶ Incorreta instrução da comunicação prévia com prazo;
- ▶ Violação de restrições definidas, caso se trate de uma área de contenção previamente identificada pela câmara, ou de proibição temporária de registo;
- ▶ Falta de autorização de utilização adequada do edifício.

### PRAZO DE EMISSÃO/DECISÃO

É realizado através do [Balcão do Empreendedor](#) e, se não houver oposição da câmara municipal no prazo de 10 dias ou, no caso do *hostel*, de 20 dias, é emitido um documento contendo o número de registo do estabelecimento, o qual constitui o **título válido de abertura ao público**.

## 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**.

## REQUISITOS DE SEGURANÇA

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

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:

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

Segundo indicações da [Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil \(ANEPC\)](#), 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 ignífuga 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.

Deve-se consultar a listagem de entidades registadas na [ANEPC](#) para manutenção, instalação e comercialização de produtos e equipamentos de SCIE.

Se nº de utentes for superior a 10, deve:

- ▶ Possuir medidas de autoproteção aprovadas pela ANEPC.
- ▶ Solicitar a realização de inspeção regular, com a periodicidade decorrente da categoria de risco

## EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO

### IDENTIFICAÇÃO E PUBLICIDADE

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.

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.

Só podem usar a **denominação de hostel** os estabelecimentos de hospedagem que reúnem os requisitos previstos para o efeito. Os estabelecimentos de hospedagem e os quartos podem usar comercialmente a designação de **bed & breakfast** ou **guest house**.

(Orientação Técnica n.º 1/DVO/2014)

## PLACA IDENTIFICATIVA

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

Com exceção dos registos AL na modalidade de Moradia, todos os AL devem afixar a placa identificativa homologada na porta principal do estabelecimento.

Modelo e características das placas identificativas para o **exterior**, de material acrílico cristal transparente, extrudido e polido, com 10mm de espessura, com as seguintes características:

- ▷ Dimensão: 200mm x 200mm;
- ▷ Tipo de letra Arial, de cor azul escura, (*pantone 280*);
- ▷ Aplicação à distância de 50mm da parede, através de parafusos de aço inox em cada centro e respetivas capas também em inox para colocação nas cabeças dos mesmos.

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

Placa identificativa dos estabelecimentos de alojamento local de material acrílico cristal transparente, extrudido e polido, com 5mm de espessura, com as seguintes características:

- ▷ Dimensão: 100mm x 100mm;
- ▷ Tipo de letra Arial, de cor azul escura, (*pantone 280*);
- ▷ Aplicação à distância de 10mm da parede, através de parafusos ou outro método de afixação adequado

## PERÍODO DE FUNCIONAMENTO

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

O titular da exploração do estabelecimento está obrigado a possuir e disponibilizar o livro de reclamações nos formatos físico e eletrónico, 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.

### **Livro de reclamações em formato físico**

São obrigações do titular da exploração do AL:

- ▷ Facultar imediata e gratuitamente ao 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 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;

- ▷ Manter, por um período mínimo de três anos, um arquivo organizado dos livros de reclamações que tenha encerrado;
- ▷ 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;
- ▷ Após o preenchimento da folha de reclamação, destacar do livro de reclamações o original e, no prazo de 10 dias úteis, enviá-lo à ARAE;
- ▷ 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;

### **Livro de reclamações em formato eletrónico**

São obrigações do titular da exploração do AL:

- ▷ Disponibilizar no sítio da internet, em local bem visível e de forma destacada, o acesso à plataforma digital que disponibiliza o formato eletrónico do livro de reclamações;
- ▷ As entidades exploradoras que não disponham de sítios da internet devem ter um endereço eletrónico para receção das reclamações feitas pelos clientes através da plataforma digital;
- ▷ Responder ao consumidor 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;
- ▷ A existência e disponibilização do formato eletrónico não dispensa da necessidade de disponibilização, em simultâneo, do formato físico do livro de reclamações.

## 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:

- ▷ 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;
- ▷ 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.



## SEGURO OBRIGATÓRIO

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

## SEF - SERVIÇO DE ESTRANGEIROS E FRONTEIRAS

As entidades exploradoras dos estabelecimentos de alojamento local têm obrigação de comunicar ao SEF - [Serviço de Estrangeiros e Fronteiras](#), 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 [SIBA - Sistema de Informação de 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 são obrigatórios, 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.

## SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Os estabelecimentos de AL devem adotar e implementar práticas que promovam o consumo eficiente de água e de energia (quando não obrigatórios por lei), assim como uma política de informação sobre práticas de turismo sustentável por parte dos utentes. Além disso, devem adotar exclusivamente detergentes e produtos biodegradáveis e disponibilizar equipamentos para a separação de resíduos sólidos urbanos, bem como assegurar a formação contínua dos colaboradores sobre boas práticas ambientais e standards de trabalho, e possuir certificação ambiental ou selo de qualidade ambiental atribuído por entidade nacional ou internacional de reconhecimento mérito.

## 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:

- 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];

- 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;
- No livro de informações, obrigatoriamente disponibilizado aos hóspedes, deve constar informação sobre o regulamento com as práticas e regras do condomínio relevantes para a utilização do alojamento e das partes comuns;
- O responsável do estabelecimento deve disponibilizar ao condomínio o seu contacto telefónico;
- 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;
- 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.

## LEGISLAÇÃO

- [Portaria n.º 248/2021, de 29 de junho](#) - Regulamenta os contratos de seguro obrigatórios de responsabilidade civil extracontratual no segmento do Alojamento Local
- [Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro](#) - Condições de funcionamento e identificação dos estabelecimentos de Alojamento Local
- [Artigo 347º da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro](#) (LOE 2019)
- [Lei n.º 62/2018 de 22 de agosto](#) - Altera e republica o Regime Jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local
- [Decreto Lei n.º 63/2015, de 23 de abril](#) - Alteração ao Regime Jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local
- [Decreto Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#) - Regime Jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local

## DOCUMENTOS

- [Guia técnico Alojamento Local Regime Jurídico](#) (turismodeportugal.pt)
- [Guia-Oficial-das-Finanças-sobre-Alojamento-Local](#) (economiafinancas.com)

## CAE (Rev III)

- 55201
- 55204

## O REGISTO

- [Alojamento local - ePortugal.gov.pt](#)

Informação detalhada em  
[Turismo de Portugal](#)