

ALOJAMENTO LOCAL



Regime Jurídico, Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto
alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril

21 de junho de 2018

NOÇÃO DE ESTABELECIMENTO DE ALOJAMENTO LOCAL

- Consideram-se «estabelecimentos de alojamento local» aqueles que prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração e que não possam ser enquadrados como empreendimentos turísticos;
- A exploração de estabelecimento de alojamento local pode ser exercida por pessoa singular ou coletiva;
- A publicitação/disponibilização de alojamento temporário, por qualquer forma, entidade ou meio, presume a existência de exploração de estabelecimento de alojamento local.

MODALIDADES DO ALOJAMENTO LOCAL

Morada	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.
Estabelecimento de hospedagem	Estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos, ou maioritariamente por dormitórios, no caso de hostel.

REQUISITOS GERAIS (1/2)

- A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção dos qualificados como hostel, é de nove quartos e 30 utentes.
- Os estabelecimentos de alojamento local devem obedecer aos seguintes requisitos:
 - 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.

REQUISITOS GERAIS (2/2)

- 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

- Estabelecimentos de alojamento local que tenham capacidade igual ou inferior a 10 utentes, 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.
- Os restantes estabelecimentos devem cumprir as regras de segurança contra riscos de incêndio, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios.

REQUISITOS - HOSTEL

- Dormitório como unidade de alojamento predominante;
- Os dormitórios:
 - São constituídos por um número mínimo de 4 camas;
 - Devem dispor de um “cacifo” por cama, com sistema de fecho.
- O hostel deve dispor de espaços sociais comuns, cozinha e área de refeição de utilização e acesso livre pelos hóspedes.

OUTROS REQUISITOS

- Livro de reclamações;
- Placa identificativa – obrigatória a afixação no exterior, junto à entrada principal, apenas no caso dos estabelecimentos de hospedagem;



- Comunicação sobre alojamento de utentes estrangeiros ao SEF;
- A publicidade e documentação comercial dos estabelecimentos de alojamento local não pode conter referências à qualificação e tipologias próprias dos empreendimentos turísticos.

REGISTO DE ESTABELECIMENTO DE ALOJAMENTO LOCAL (1/3)

- Registo do estabelecimento através de mera comunicação prévia no [Balcão do Empreendedor](#);
- A mera comunicação prévia é obrigatória e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local;
- O documento emitido pelo Balcão do Empreendedor contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local constitui o único título válido de abertura ao público;
- A mera comunicação prévia é remetida automaticamente para o Turismo de Portugal, IP e o estabelecimento passa a constar do [Registo Nacional de Alojamento Local](#).

REGISTO DE ESTABELECIMENTO DE ALOJAMENTO LOCAL (2/3)

- Elementos do formulário:
 - Autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel;
 - Identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal;
 - Endereço do titular da exploração do estabelecimento;
 - Nome adotado pelo estabelecimento e seu endereço;
 - Capacidade (quartos, camas e utentes) do estabelecimento;
 - Data pretendida de abertura ao público;
 - Nome, morada e número de telefone de pessoa a contactar em caso de emergência.

REGISTO DE ESTABELECIMENTO DE ALOJAMENTO LOCAL (3/3)

- Documentação a apresentar:
 - Documento de identificação do titular da exploração do estabelecimento, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo comercial, no caso de 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;
 - Caderneta do imóvel em causa, no caso de ser proprietário do imóvel;
 - Contrato de arrendamento ou doutro título que legitime o titular de exploração ao exercício da atividade ou documento contendo tal autorização;
 - Declaração de início ou alteração de atividade do titular da exploração do estabelecimento para o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento (CAE 55201 ou 55204), entregue nas Finanças.

VISTORIA E FISCALIZAÇÃO

- No prazo de 30 dias após o Registo, a Câmara Municipal realiza uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos;
- Compete à ASAE fiscalizar os estabelecimentos de alojamento local;
- Compete à AT fiscalizar o cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade de exploração de estabelecimento de alojamento local.

MAIS INFORMAÇÃO

- [Guia técnico Alojamento Local do Turismo de Portugal, IP](#)
- [Perguntas frequentes sobre a Legislação do Alojamento Local do Turismo de Portugal, IP](#)
- [ALEP – Associação do Alojamento Local em Portugal](#)
- [Guia da AT para o Alojamento Local](#)

OBRIGADO

gae@cm-sardoal.pt

Renato Bexiga, Chefe da Divisão de Obras, Urbanismo e Ambiente da Câmara Municipal de Sardoal