

# Verónica Pisco

**Advogados / Lawyers/ Avocats**

## **ALOJAMENTO LOCAL - ESTABELECIMENTO TURÍSTICO**

**Novo regime Jurídico - 2014**



### **(Decreto-Lei nº. 128/2014, de 29 de Agosto)**

O Decreto-Lei 128/2014, que aprova o regime jurídico da **exploração dos estabelecimentos de alojamento local**, entrou em vigor a 27 de Novembro de 2014.

O artº. 2º e 3º, nº 1, do referido Decreto, considera como estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem (nos quais se incluirão o "hostel"), os quais possuem autorização de utilização e prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração e não reúnam os requisitos necessários para serem considerados empreendimentos turísticos.

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 ou receção, por períodos inferiores a 30 dias.

Nestes termos, face à legislação vigente, o prédio, onde se pretende instalar um estabelecimento de alojamento local, tem de possuir as seguintes características:

- a) Não ter mais de nove quartos e capacidade máxima para 30 utentes;
- b) Possuir por edifício e por proprietário, o máximo de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento.
- c) O regime de exploração, ou seja, se é efectuado pelos proprietários, agências de viagens e turismo e/ou agentes de administração e arrendamento de imóveis, não é importante;
- c) ser titulado por uma autorização /licença de utilização, emitida pela Câmara Municipal competente.

O processo de registo de alojamento local é obrigatório e prévio ao início da exploração.

*Actualmente*, é efectuado mediante **mera comunicação prévia, submetida através do Balcão Único Electrónico**, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.

Com a comunicação prévia será necessário apresentar 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 colectiva;
- 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 do documento comprovativo da legitimidade do requerente para efectuar o pedido de registo: caderneta predial do imóvel;
- d) E, no caso de o interessado não figurar como proprietário do prédio, cópia do contrato que legitime a exploração do estabelecimento, onde conste especificamente a autorização para a prestação de serviços de alojamento ou documento autenticado contendo tal autorização do senhorio do imóvel;

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).

Com a submissão da mera comunicação prévia:

- é emitido pelo Balcão Único Electrónico um documento contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local, o qual constituirá o **Título de abertura ao público**.

- a câmara municipal territorialmente competente realiza, no prazo de 30 dias, uma vistoria para verificar as condições do alojamento local.

A cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local deve ser comunicada por qualquer meio legalmente admissível ao Presidente da Câmara Municipal no prazo máximo de 60 dias após a sua ocorrência.

Quaisquer comunicações efetuadas à Câmara Municipal (mera comunicação prévia, alterações e cessação) são remetidas em simultâneo para o Turismo de Portugal, I. P., que por seu turno, as remete para a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).

As comunicações em causa estão **isentas de taxas**.

Assim, tal estabelecimento de alojamento local deverá cumprir os seguintes *requisitos (mínimos)*:

- a) estar registado, para efeitos de exploração de alojamento local, na câmara municipal competente;
- b) estar instalado em edifícios, interior e exteriormente, bem conservados;
- c) estar ligado à rede pública de abastecimento de água ou dotado de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;
- d) estar ligado à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;
- e) deve encontrar-se dotado de água corrente quente e fria;
- f) ter uma janela ou sacada com comunicação directa para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;
- g) encontrar-se dotado de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
- h) dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior e de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes;
- i) A instalação sanitária deve dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade;
- j) reunir condições irrepreensíveis de higiene e limpeza;

- k) dispor de extintor e manta de incêndios acomodadas em local de fácil acesso e em quantidade adequada ao número de unidades de alojamento;
- l) dispor de equipamento de primeiros socorros;
- m) dispor de indicação do número nacional de emergência (112).
- n) dispor de livro de reclamações, nos termos e condições estabelecidos, quanto ao respectivo modelo, no Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 371/2007, de 06 de Novembro;
- o) podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento.

No que diz respeito aos estabelecimentos com capacidade superior a 10 (dez) utentes, estes deverão 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.

#### **«Hostel»**

Só podem utilizar a denominação «hostel», os estabelecimentos de alojamento local cuja unidade de alojamento, única ou maioritária, seja o dormitório, que deverão ser constituídos por um número mínimo de quatro camas.

Apenas estes estabelecimentos de hospedagem podem utilizar a denominação «hostel» no seu nome, publicidade, documentação comercial e merchandising.

No caso de incumprimento destes requisitos, originário e/ou superveniente, ou na sua falta, o registo camarário de alojamento local será cancelado automaticamente, pela respectiva câmara municipal.

*Regras a não esquecer:*

#### **1. Livro de Reclamação**

Em caso de reclamação, o original da folha deve ser enviado para a entidade que detém a respectiva competência inspectiva e fiscalizatória – Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

#### **2. Título de abertura ao público**

Apenas os estabelecimentos de Alojamento Local registados nas câmaras municipais da respectiva área podem ser comercializados para fins turísticos quer pelos seus proprietários, quer por agências de viagens e turismo.

### 3. Placa identificativa para AL

#### **Em caso de moradia ou apartamento é opcional.**

Caso o proprietário opte por afixar uma placa identificativa junto ao acesso principal do estabelecimento, como forma de comunicar a tipologia em que se insere, esta deverá ser fornecida pela câmara municipal, e deverá seguir as orientações e modelo previsto na legislação acima mencionada.

Mas, em caso de **estabelecimento de hospedagem** (o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos), **incluindo o "hostel"** é obrigatória a afixação, no exterior, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.

A placa identificativa dos estabelecimentos de alojamento local é de material acrílico cristal transparente, extrudido e polido, com 10 mm de espessura, devendo observar 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 60 mm de comprimento.

#### **Modelo da Placa Identificativa**



(Alojamento Local)

### 4. Boletim de Alojamento (BA): comunicação ao SEF (Lei 23/2007, de 4 de Julho)

Deve ser comunicado o alojamento de cidadãos estrangeiros, por tal se entendendo todos aqueles que não têm nacionalidade portuguesa. Assim, resulta da alínea a) do n.º 1 do artigo 45.º da Convenção de Aplicação do Acordo de Schengen (CAAS).

Esta informação é importante por razões relacionadas com, designadamente, a segurança interna e a economia nacional (turismo, relações comerciais, importações e exportações, investigação científica, etc.).

A comunicação é sempre feita ao SEF, por Boletim de Alojamento BA (em suporte electrónico ou em suporte de papel).

Assim, se for considerado “estabelecimento hoteleiro ou similar” a comunicação faz-se, directa e obrigatoriamente ao SEF, por via electrónica, através da Internet, o que obriga a um registo numa aplicação informática (do SEF) – o “Sistema de Informação de Boletins de Alojamento” (SIBA).

Nos restantes casos, ou seja, para “todos aqueles que facultem, a título oneroso, alojamento a cidadãos estrangeiros” a comunicação faz-se por Boletim de Alojamento em suporte de papel, que é entregue no SEF (Direcção regional ou posto de atendimento do SEF em Lojas do Cidadão) ou, nas localidades onde este não exista, à Guarda Nacional Republicana (GNR) ou à Polícia de Segurança Pública” (PSP) que depois reencaminham os BA’s para o SEF.

## 5. Publicidade e Oferta

A publicidade e documentação comercial e o *merchandising* dos estabelecimentos de alojamento local devem indicar:

- o respectivo nome ou logótipo e número de registo,
- não podendo sugerir características que os estabelecimentos não possuam, nem sugerir que os mesmos se integram num empreendimento turístico;
- Certificado Energético.

*Desde o dia 1 de Dezembro de 2013, que é obrigatório colocar nos anúncios de venda ou arrendamento dos imóveis a sua classe energética (artigo 14.º, nº 1. al. i) do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto). Em consequência, os proprietários devem indicar a classificação energética do edifício, constante do respectivo pré-certificado ou certificado energético, em todos os anúncios publicados com vista à venda ou locação. O incumprimento deste dever constitui uma contra-ordenação, punível com coima cujo valor oscila entre 250,00 EUR a 3 740,00 EUR, no caso de pessoa singular e de 2 500,00 EUR a 44 890,00 EUR, no caso de pessoas coletivas. A obrigação acima é extensível às empresas de mediação imobiliária, nos termos e para os efeitos do n.º 2 do artigo 14.º e a alínea b) do n.º1 do artigo 20º, do referido diploma.*

## **Infracções tributárias**

O não cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade exercida ao abrigo do presente decreto –lei constitui infração tributária, nos termos previstos no Regime Geral das Infracções Tributárias.

### **Contra-Ordenações**

São consideradas contra-ordenações (art. 67º DL):

- a) a oferta, disponibilização, publicidade e intermediação de estabelecimentos de alojamento local não registados ou com registos desactualizados;
- b) a oferta, disponibilização, publicidade e intermediação de estabelecimentos de alojamento local em violação, desrespeito ou incumprimento:
  - i) Do contrato de arrendamento;
  - ii) Da autorização de exploração;
- c) o não cumprimento, pelos estabelecimentos de alojamento local, dos requisitos mínimos;
- d) A prática de atos de angariação de clientela para estabelecimentos de alojamento local não registados ou com registos desactualizados;
- e) A violação das obrigações e deveres previstas no diploma.

Coimas: No caso de pessoas singulares, as coimas aplicáveis variam entre 2500€ e 3740,98€ e no caso de pessoas colectivas, as coimas poderão ser fixadas em montantes, que variam de 25000€ a 35000€.

### *Sanções Acessórias*

Em função da gravidade da infracção, reiteração e culpa do agente poderão ser aplicadas as seguintes sanções, adicionadas ao montante da coima apurada:

- a) apreensão do material, com que se praticou a infracção;
- b) suspensão do exercício da actividade, por um período que pode ir até aos 2 anos;
- c) encerramento, pelo prazo máximo de 2 anos, do empreendimento ou das instalações, onde estejam a ser prestados serviços de alojamento turístico, sem título válido.

Vale de Lobo, 09 de Fevereiro de 2015  
Verónica Pisco  
(Advogada e pós graduada em Fiscalidade)

*Nota: Todo o conteúdo deste documento é protegido por Direitos de Autor e Direitos Conexos, e Direitos da Propriedade Industrial, ao abrigo das leis Portuguesas e da União Europeia, convenções internacionais e outras leis, não podendo ser utilizado, sem consentimento, de Verónica Pisco – Law Office. Pelo que, o conteúdo presente neste documento não poderá ser copiado, alterado ou distribuído salvo com autorização expressa.*