



10 de setembro de 2014

### Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, estabelece o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, concretizando, assim, a autonomização da figura do alojamento local em diploma próprio.

Pedro Ferreirinha  
[pf@vda.pt](mailto:pf@vda.pt)

Mariana Ferraz Viveiros  
[mfv@vda.pt](mailto:mfv@vda.pt)

#### Noção de Estabelecimentos de Alojamento Local

Estabelecimentos que prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os seguintes requisitos:

- **Capacidade**

A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local é de **nove quartos e trinta utentes**, exceto os estabelecimentos qualificados como “*hostel*”.

Cada proprietário ou titular de exploração de alojamento local só pode explorar por edifício, o **máximo de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento**, caso contrário ser-lhe-á aplicável o regime dos apartamentos turísticos previsto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro.

- **Requisitos gerais**

Os estabelecimentos de alojamento local	As unidades de alojamento dos estabelecimentos de alojamento local
> Apresentar adequadas condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;	> Ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;
> Estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;	> Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
> Estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;	> Dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;
> Estar dotados de água corrente quente e fria.	> Dispor de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.

## Modalidades de Estabelecimentos de Alojamento Local

- > Moradia;
- > Apartamento;
- > Estabelecimentos de hospedagem.

## Presunções de 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 ou receção, por períodos inferiores a 30 dias.

## Registo de Estabelecimentos de Alojamento Local

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

- > A mera comunicação prévia é realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico, o qual confere o número de registo do estabelecimento de alojamento local. O Balcão Único Eletrónico, de seguida, remete automaticamente a comunicação ao Turismo de Portugal, I.P.
- > A mera comunicação prévia é obrigatória e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local.

## Cancelamento do registo

O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente pode, existindo qualquer desconformidade em relação a informação ou documento constante da mera comunicação prévia, cancelar o registo.

- > O cancelamento do registo determina a **imediate cessação da exploração do estabelecimento** e deve ser **imediatamente comunicado pela câmara municipal territorialmente competente ao Turismo de Portugal, I.P. e à ASAE.**

## Título de abertura

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.

## Vistoria

A câmara municipal territorialmente competente realiza, no prazo de 30 dias após a apresentação da mera comunicação prévia, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no Decreto-Lei n.º 128/2004, de 29 de agosto.

A câmara municipal pode solicitar ao Turismo de Portugal, I. P., a qualquer momento, a realização de vistorias para averiguar se o estabelecimento não preenche os requisitos para ser qualificado como empreendimento turístico.

## “Hostel”

É uma das novidades do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e enquadra-se na modalidade dos **estabelecimentos de hospedagem**.

**Os “Hostel” são estabelecimentos de alojamento local cuja unidade de alojamento, única ou maioritária, seja o dormitório.**

- > Os dormitórios são constituídos por um número mínimo de quatro camas;
- > O número de camas dos dormitórios pode ser inferior a quatro se as mesmas forem em beliche.

Os restantes requisitos dos «hostels» são aprovados por **portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo**.

## Identificação dos estabelecimentos de alojamento local

- > Os estabelecimentos previstos no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto 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.

## Entrada em vigor

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto entrará em vigor no dia 27 de novembro de 2014.

- Reconhecimento da relevância turística do Alojamento Local
- Autonomização da figura do alojamento local em diploma próprio
- Regulação e fiscalização da atividade de prestação de serviços de alojamento local
- A figura do “hostel” é expressamente regulada e enquadrada numa das modalidades de estabelecimentos de alojamento local pré-existent
- A validade da licença de utilização é condição indispensável para a exploração de estabelecimentos de alojamento local uma vez que é uma das informações que tem de constar da comunicação prévia
- Veda-se a possibilidade de exploração de estabelecimentos de alojamento local aos empreendimentos que reúnam os requisitos dos empreendimentos turísticos

# Regime Jurídico do Alojamento Local

**Lisboa**  
Av. Duarte Pacheco, 26  
1070-110 Lisboa  
Portugal  
lisboa@vda.pt

**Porto**  
Av. da Boavista, 3433 – 8º  
4100-138 Porto  
Portugal  
porto@vda.pt

**Timor-Leste**  
Timor Plaza  
Rua Presidente Nicolau Lobato, Unidade 433  
Comoro, Díli | Timor-Leste  
timorleste@vda.pt

Esta informação é de distribuição reservada, destinando-se exclusivamente aos clientes Vieira de Almeida & Associados, e não deve ser entendida como qualquer forma de publicidade, pelo que se encontra vedada a sua cópia ou circulação. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de caráter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos.