

GUIAS TÉCNICOS

ALOJAMENTO LOCAL

REGIME JURÍDICO

DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E
VALORIZAÇÃO DA OFERTA

TURISMO DE
PORTUGAL



Conteúdos

1. Introdução
2. Conceito
3. Modalidades dos estabelecimentos de Alojamento Local
4. Capacidade dos estabelecimentos de Alojamento Local
5. Requisitos dos estabelecimentos de Alojamento Local
6. O Hostel
7. Registo dos estabelecimentos de Alojamento Local
8. Vistorias
9. Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços
10. Identificação e publicidade
11. Placa identificativa
12. Período de funcionamento
13. Livro de reclamações
14. Alteração de elementos e cessação de atividade
15. Fiscalização
16. Estabelecimentos de Alojamento Local existentes
17. Informação
18. Regiões autónomas
19. Legislação aplicável
20. Aplicação no tempo
21. Boletins de alojamento – Serviço de Estrangeiros e Fronteiras

1. Introdução

A figura do alojamento local foi criada pelo [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), para regular a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para se qualificarem como empreendimentos turísticos.

Tal realidade veio a ser regulamentada através da [Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho](#), entretanto alterada pela [Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio](#), que estabeleceu os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local, bem como o procedimento para registo destes estabelecimentos junto das câmaras municipais.

A dinâmica do mercado da procura e oferta fez surgir e proliferar um conjunto de novas realidades de alojamento que, sendo formalmente equiparáveis às previstas na anterior legislação, determinaram, pela sua importância turística, pela confirmação de que não se trata de um fenómeno passageiro e pela evidente relevância fiscal, uma atualização do quadro normativo aplicável ao alojamento local.

Surgiu, assim, o [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), em vigor desde 27 de novembro de 2014, que tem subjacente o reconhecimento da relevância turística do alojamento local, figura que merece neste diploma, e pela primeira vez no ordenamento nacional, um tratamento jurídico autónomo.

A necessidade de densificar o regime dos «hostel», levou à primeira alteração do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, pelo [Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril](#), o qual veio, do mesmo passo, clarificar determinados aspetos do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

Assim, o regime jurídico dos Estabelecimentos de Alojamento Local consta, atualmente, do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril. Este último diploma entrou em vigor no dia 22 de junho de 2015.

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto foi adaptado à Região Autónoma da Madeira pelo [Decreto Legislativo Regional n.º 13/2015/M, de 22 de dezembro](#).



2. Conceito

2.1 Consideram-se **estabelecimentos de alojamento local** aqueles que prestam serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e que reúnem os requisitos previstos no [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), alterado pelo [Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril](#), não sendo permitida a exploração como estabelecimentos de alojamento local dos estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

Com efeito, também os empreendimentos turísticos são estabelecimentos em que são prestados serviços de alojamento, mediante remuneração, no entanto, para obterem a respetiva classificação, devem dispor de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, que constam do regime jurídico aplicável: [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), alterado pelos [Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro](#), [Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro](#), [Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro](#), que republicou, e [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), e respetivos regulamentos.

Assim, para determinar se estamos perante um estabelecimento de alojamento local importa, em primeiro lugar, afastar a verificação dos requisitos que permitiriam classificá-lo como empreendimento turístico, em especial, as normas que dispõem sobre condições gerais de instalação, requisitos de cada tipologia e requisitos mínimos obrigatórios relacionados com as condições de instalação de cada tipologia.

+ info: [Empreendimentos turísticos | Turismo de Portugal](#).

2.2 A exploração de estabelecimento de alojamento local corresponde ao exercício, por pessoa singular ou coletiva, da atividade de prestação de serviços de alojamento.

2.3 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.

2.3.1 A presunção referida no ponto anterior pode ser afastada, designadamente mediante a apresentação de contrato de arrendamento urbano devidamente registado no serviço das finanças.

2.4 A exploração de estabelecimento de alojamento local depende de prévio registo destes estabelecimentos através de uma mera comunicação prévia realizada no Balcão Único Eletrónico.

Não é permitida a oferta, disponibilização, publicidade e intermediação de estabelecimentos de alojamento local não registados ou com registos desatualizados.



3. Modalidades dos estabelecimentos de Alojamento Local

Os estabelecimentos de alojamento local integram-se numa das seguintes modalidades:

- a) **Moradia**: o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um *edifício autónomo, de carácter unifamiliar*.
- b) **Apartamento**: o 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*.
- c) **Estabelecimentos de hospedagem**: o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por *quartos*. Estes poderão utilizar a denominação de «hostel» quando a unidade de alojamento predominante for um *dormitório*, ou seja, um quarto constituído por um número mínimo de quatro camas ou por camas em beliche, e se obedecerem aos restantes requisitos previsto na lei para o efeito.

Caso a pretensão do promotor seja a de utilizar os quartos da moradia ou do apartamento como unidades de alojamento, e não a própria moradia ou apartamento como única unidade de alojamento, a modalidade a registar será a de estabelecimento de hospedagem.



4. Capacidade dos estabelecimentos de Alojamento Local

4.1 A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local é de **nove quartos e 30 utentes**, com exceção do «hostel» que não têm limite de capacidade.

4.2 Cada proprietário, ou titular de exploração de alojamento local, só pode explorar, por edifício, mais de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de *apartamento* se aquele número não exceder 75% do número de frações existentes no edifício.

4.3 Para o cálculo de exploração referido no número anterior, consideram-se os estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento registados em nome do cônjuge, descendentes e ascendentes do proprietário ou do titular de exploração e bem assim os registados em nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns.

Os requisitos relativos à capacidade dos estabelecimentos de alojamento local não se aplicam aos já se encontravam registados à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, (regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local) bem como aos que àqueles que, tendo sido classificados como empreendimentos turísticos, empreendimentos de turismo no espaço rural e casas de natureza, não possam manter ou obter a classificação como empreendimentos turísticos, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação em vigor (regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos).



5. Requisitos dos estabelecimentos de Alojamento Local

5.1 Requisitos gerais

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

- a) Apresentar adequadas condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;
- b) Estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;
- c) Estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;
- d) Estar dotados de água corrente quente e fria.

5.1.2 As **unidades de alojamento** dos estabelecimentos de alojamento local devem:

- a) Ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;
- b) Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
- c) Dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;
- d) Dispor de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.

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

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

5.2 Requisitos de segurança

5.2.1 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](#).

5.2.2 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:

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

Indicações da Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC), 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 deve ser dimensionada 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.



6. O Hostel

6.1 Características

«Hostel» é a denominação utilizada pelos estabelecimentos de hospedagem cuja unidade de alojamento predominante é o dormitório.

Considera-se que o dormitório é predominante quando o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto.

Os dormitórios são constituídos por um número mínimo de quatro camas, podendo o número de camas ser inferior a quatro se as mesmas forem em beliche.

6.2 Outros requisitos do «hostel»

6.2.1 Os dormitórios devem dispor de ventilação e iluminação direta com o exterior através de janela.

6.2.2 Nos dormitórios deve existir um compartimento individual por utente com sistema de fecho e uma dimensão mínima interior de 55cm X 40cm X 20cm, ou seja, um compartimento onde o utente possa guardar os seus pertences.

6.2.3 O «hostel» deve dispor de espaços sociais comuns, cozinha e área de refeições de utilização e livre acesso pelos hóspedes.

6.2.4 As instalações sanitárias podem ser comuns a vários quartos ou dormitórios e ser mistas ou separadas por sexos.

6.2.5 Os estabelecimentos de alojamento local registados à data da entrada em vigor do novo regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, que utilizem a denominação «hostel» dispõem do prazo de cinco anos, a contar da entrada em vigor daquele regime, para se conformarem com os novos requisitos.



7. Registo dos estabelecimentos de Alojamento Local

7.1 O registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado mediante **mera comunicação prévia**, obrigatória e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local.

A mera comunicação prévia é dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente e realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico previsto no artigo 6.º do [Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho](#), o qual confere a cada pedido um número de registo do estabelecimento de alojamento local.

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.

+ info: [Portal da Empresa](#) | [Portal do Turismo de Portugal](#)

A submissão da mera declaração prévia no Balcão Único Eletrónico pode ser efetuada por uma terceira pessoa, desde que mandatada pelo titular da exploração para o efeito, nomeadamente, com poderes para assinar em nome daquele as declarações prestadas e o termo de responsabilidade.

A cópia da procuração atribuindo estes poderes ao declarante deve inserida no Balcão Único Eletrónico ou indicado o código de consulta, no caso de procuração on-line.

7.2 Da **mera comunicação prévia** devem obrigatoriamente constar as seguintes informações:

a) A autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel;

Tratando-se de um imóvel construído antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 38:382/1951, de 7 de agosto (Regulamento Geral das Edificações Urbanas) que não tenha um título de utilização válido, deve ser dada essa indicação no Balcão Único Eletrónico, podendo a Câmara Municipal competente, posteriormente, comprovar essa situação.

Quanto ao tipo de utilização prevista para o edifício ou fração, cabe à Câmara Municipal competente verificar, caso a caso, se a autorização de utilização ou título de utilização respetivos possibilitam a atividade de prestação de serviços de alojamento, tendo em conta, nomeadamente, os usos genéricos admitidos e as salvaguardas existentes.

No caso dos empreendimentos turísticos convertidos em estabelecimentos de alojamento local, o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, prevê que os respetivos títulos de abertura existentes à data da sua entrada em vigor se mantêm válidos, devendo ser substituídos por alvará de autorização de utilização para fins habitacionais na sequência de obras de ampliação, reconstrução ou alteração, ou em qualquer outro momento, a pedido do interessado.

b) Identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal;

O titular da exploração do estabelecimento é a pessoa singular ou coletiva responsável pelo exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento temporário, assegurando a idoneidade do edifício ou fração autónoma para o efeito, promovendo o respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade e que, assim, responde pelos danos causados aos destinatários dos serviços ou a terceiros decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento em desrespeito dessas regras. Cabe-lhe igualmente declarar o início da atividade de prestação de serviços de alojamento junto da Autoridade Tributária e Aduaneira.



O titular da exploração pode não ser o proprietário do imóvel se este, através de um contrato de arrendamento ou outro, habilitar outra pessoa a prestar serviços de alojamento no imóvel, devendo, neste caso, proceder à junção do contrato respetivo junto no Balcão Único Eletrónico.

c) **Endereço do titular da exploração do estabelecimento;**

d) **Nome adotado pelo estabelecimento e seu endereço;**

e) **Capacidade** (quartos, camas e utentes) do estabelecimento;

Para uniformização da informação, a contagem das camas (fixas ou convertíveis) e dos utentes nos estabelecimentos de alojamento local, nomeadamente nos hostel com beliches, deve ser efetuada do seguinte modo:

1 cama singular = 1 cama = 1 utente

1 cama de casal = 1 cama = 2 utentes

1 beliche individual = 2 camas = 2 utentes

1 beliche duplo = 2 camas = 4 utentes

f) **Data pretendida de abertura ao público;**

g) **Nome, morada e número de telefone de pessoa a contactar em caso de emergência.**

7.3 A mera comunicação prévia deve ser instruída com 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 coletiva;

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 simples da **caderneta predial urbana** referente ao imóvel em causa, no caso de o requerente ser proprietário do imóvel;

d) Cópia simples do **contrato de arrendamento** ou de **outro 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 ou subarrendamento, cópia simples do documento contendo tal autorização;

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).

7.4 A mera comunicação prévia, tal como as **alterações** tendo em vista a atualização dos dados inicialmente comunicados e o registo da **cessação de exploração** do estabelecimento de alojamento local, estão **isentas de taxas**.



7.5 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.

7.6 Quando, por motivos de indisponibilidade das plataformas eletrónicas, não seja possível tramitar os procedimentos nos termos referidos, as comunicações podem decorrer com recurso a outros suportes digitais, ou com recurso a papel, sendo concedido um número de registo provisório pela câmara municipal territorialmente competente.

Após cessação da indisponibilidade, a câmara municipal procede, no prazo de cinco dias, à inserção dos dados no Balcão Único Eletrónico e atribui um número de registo definitivo.

Se a mera comunicação prévia for apresentada na câmara municipal em papel, deve ser inserida no Balcão Único Eletrónico uma cópia do termo de responsabilidade assinado pelo titular da exploração e o original conservado na câmara municipal competente em arquivo.



8. Vistorias

8.1 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 exigidos e atrás referidos, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem.

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 que determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento, sem prejuízo do direito de audiência prévia da entidade exploradora.

8.2 Os estabelecimentos de alojamento local podem ainda ser vistoriados pela **Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE)**, no âmbito das ações de fiscalização que aquela entidade entenda realizar para verificação do cumprimento do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, e pelo **Turismo de Portugal I.P.**, a pedido da ASAE ou das câmaras municipais competentes, nas situações em que aquelas entidades constatem que o estabelecimento de alojamento local reúne condições para ser considerado um empreendimento turístico, ou por iniciativa do próprio Turismo de Portugal I.P. quando pela mesma entidade exploradora sejam registados mais de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento no mesmo edifício.

Quando o Turismo de Portugal I.P. verifique que o estabelecimento de alojamento local reúne requisitos para ser considerado empreendimento turístico fixa um prazo, não inferior a 30 dias, para que o estabelecimento inicie o processo de autorização de utilização para fins turísticos.



9. Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços

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.



10. Identificação e publicidade

10.1 Os estabelecimentos ora em apreço 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, nomeadamente o consagrado na [Portaria n.º 327/2008, de 28 de Abril](#).

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.

+ info: [Orientação Técnica n.º 1/DVO/2014 – Alojamento Local: publicidade](#).

10.2 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.

10.3 Só podem usar a denominação de «hostel» os estabelecimentos de hospedagem que reúnam os requisitos previstos para o efeito pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.



11. Placa identificativa

11.1 Nos estabelecimentos de hospedagem (incluindo os «hostel») é obrigatória a afixação, no exterior, junto à entrada principal, de uma **placa identificativa**, de acordo com o seguinte modelo:

Material acrílico cristal transparente, extrudido e polido, com 10 mm de espessura, com 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

A L

(Alojamento Local)

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



12. Período de funcionamento

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

12.2 Os estabelecimentos de hospedagem, quando não estejam abertos todos os dias do ano, devem publicitar devidamente os seus períodos de funcionamento.



13. 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 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](#) e [Decreto-Lei n.º 242/2012, de 7 de novembro](#).

13.1 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 utente o livro de reclamações sempre que por este tal lhe seja solicitado;

O titular da exploração não pode, em caso algum, justificar a falta de livro de reclamações no estabelecimento onde o utente o solicita pelo facto de o mesmo se encontrar disponível noutros estabelecimentos ou locais;

Não pode, de igual modo, condicionar a apresentação do livro de reclamações, designadamente à necessidade de identificação do utente.

- 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 (ASAE);
- 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 ASAE;
- 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.

13.2 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.

Durante o período de tempo em que não disponha do livro deve informar o utente sobre a entidade à qual deve recorrer para apresentar a reclamação.



14. Alteração de elementos e cessação de atividade

14.1 O titular é obrigado a manter atualizados todos os dados comunicados, devendo proceder a essa atualização no Balcão Único Eletrônico, no prazo máximo de 10 dias após a ocorrência de qualquer alteração.

14.2 A cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local deve ser comunicada ao Balcão Único Eletrônico, no prazo máximo de 60 dias após a sua ocorrência.



15. Fiscalização

15.1 A fiscalização do cumprimento do regime jurídico do alojamento local compete à ASAE.

Consulte a [Ficha Técnica de Fiscalização - Alojamento local da ASAE](#) [PDF | 320 KB] que também está disponível a partir do [Website da ASAE](#).

Sobre as fichas técnicas, a ASAE presta o seguinte esclarecimento:

As Fichas Técnicas de Fiscalização constituem procedimentos documentados com o objetivo de uniformizar os critérios aplicados durante os controlos oficiais. São dinâmicas e não abrangem toda a legislação específica aplicada a cada sector de atividade, sendo utilizadas como documento de trabalho pelos funcionários da ASAE, que possuem formação adequada para a avaliação global do controlo efetuado. (...) Salienta-se ainda que estas Fichas Técnicas podem mencionar requisitos que, não sendo obrigatórios, permitem uma caracterização abrangente do estabelecimento visitado.

À Administração Tributária e Aduaneira (AT) compete fiscalizar, nos termos da legislação em vigor, o cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade, cujo incumprimento constitui infração tributária.

15.2 A ASAE pode 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.

15.3 No âmbito da atuação da ASAE 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.
- Incumprimento da obrigação de manter atualizados os dados comunicados na mera comunicação prévia, no prazo de 10 dias após a ocorrência da alteração;
- Não comunicação da cessação de exploração do estabelecimento de alojamento local no prazo de 60 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 infrações são puníveis com coimas que podem ir de €2.500 a € 3.740,98, no caso de pessoa singular, e de €25.000 a €35.000, no caso de pessoa coletiva.

- Não cumprimentos dos [requisitos gerais](#), de [requisitos de segurança](#), ou os relativos aos «[hostel](#)»;
- Violação das regras de [identificação e publicidade](#).

Estas infrações são punível com coimas que podem ir de €125 a € 3.250, no caso de pessoa singular, e de €1.250 a €32.500.000, no caso de pessoa coletiva.

- 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 infrações são puníveis com coimas que podem ir 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.

15.4 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](#).



16. Estabelecimentos de Alojamento Local existentes

16.1 No caso dos estabelecimentos de alojamento local registados à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, nos termos da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, as câmaras municipais territorialmente competentes ficam responsáveis pela inserção dos dados necessários no Balcão Único Eletrónico e pela disponibilização aos respetivos titulares de um novo número de registo.

16.2 Até à disponibilização do novo número de registo os estabelecimentos de alojamento local referidos no número anterior estão dispensados da obrigação de indicação do número de registo na sua publicidade.

16.3 Os titulares dos estabelecimentos de alojamento local registados à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que ainda não o tenham feito, devem, no prazo de 30 dias após a entrada em vigor do referido diploma, apresentar 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 (alojamento mobilado para turistas) ou 55204 (outros locais de alojamento de curta duração) 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) - junto da câmara municipal territorialmente competente, que a remete ao Turismo de Portugal, I. P..

O incumprimento desta disposição legal constitui uma contraordenação, fiscalizada pela ASAE, independentemente da eventual infração tributária prevista no artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Tendo presente o princípio da colaboração da Administração com os particulares, poderão as câmaras municipais contactar todos os estabelecimentos de alojamento local já registados à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, no sentido de alertar para o cumprimento desta obrigação de entrega da cópia de tal declaração, evitando-se assim o recurso à via sancionatória por falta de informação.

+ info: [Orientação Técnica n.º 4/DVO/2014 – Alojamento Local: norma transitória: artigo 33.º n.º 4.](#)



17. Informação

O Turismo de Portugal, I. P., disponibiliza no seu sítio na Internet informação sobre os estabelecimentos de alojamento local.

+ info: [Registo Nacional de Turismo](#).



18. Regiões autónomas

O regime jurídico do alojamento local é aplicável às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sem prejuízo das adaptações decorrentes da estrutura própria da administração regional autónoma.

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto foi adaptado à Região Autónoma da Madeira pelo [Decreto Legislativo Regional n.º 13/2015/M, de 22 de dezembro](#).



19. Legislação aplicável

A legislação aplicável à exploração dos estabelecimentos de alojamento local é o [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), que entrou em vigor no passado dia 27 de novembro de 2014, alterado pelo [Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril](#), que entrará em vigor a 22 de junho próximo.

Foram revogadas a [Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho](#), alterada pela [Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio](#), e as disposições que no [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), dispunham sobre o regime do alojamento local.



20. Aplicação no tempo

O regime previsto no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, aplica-se aos procedimentos em curso, sem prejuízo da salvaguarda dos atos praticados antes da sua entrada em vigor no âmbito de pedidos de controlo prévio apresentados nas autarquias para posterior exploração de um imóvel no regime do alojamento local.



21. 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 número 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 um boletim de alojamento.

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)** como utilizadores do [Sistema de Informação de Boletins de Alojamento \(SIBA\)](#), por forma a poderem proceder à respetiva comunicação eletrónica em condições de segurança.

Legislação aplicável aos boletins de alojamento

[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, alterada e republicada pela [Lei n.º 29/2012, de 9 de agosto](#),

[Portaria n.º 287/2007, de 16 de Março](#) – Determina que os estabelecimentos hoteleiros e similares devam proceder, para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 98.º do [Decreto-Lei n.º 244/98 de 8 de Agosto](#), 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.



Direção de Desenvolvimento e
Valorização da Oferta
Turismo de Portugal, I.P.

Março 2016