

Perguntas frequentes sobre a Legislação do Alojamento Local

Índice

Estabelecimentos de Alojamento Local - Enquadramento

- Tenho um imóvel que pretendo explorar como “alojamento local”, o que devo fazer?
- Tenho um imóvel e gostaria de o ceder para exploração como “alojamento local”, o que devo fazer?
- Eu apenas alugo um quarto na minha moradia. Será considerado Alojamento Local? Em que modalidade?
- Um contrato de arrendamento temporário para férias de um imóvel é considerado exploração de um Estabelecimento de Alojamento Local?
- Quais são as diferenças entre as três modalidades de estabelecimentos de alojamento local?
- O que é um «hostel»?
- Tenho um anexo à minha moradia, tem entrada independente, posso alugar como alojamento local?
- No mesmo edifício podem existir vários estabelecimentos de alojamento local?
- Cada titular de exploração só pode explorar por edifício mais de 9 unidades na modalidade de apartamento, quando esse número não seja superior a 75% do número de frações existentes no edifício. Poderei no mesmo edifício conjugar diferentes modalidades de Estabelecimentos de Alojamento Local, por exemplo nove apartamentos e um estabelecimento de hospedagem, ocupando todas as frações?
- Nos termos da lei só é possível utilizar a denominação de Hostel em estabelecimentos de hospedagem. No caso de uma moradia com um grande número de quartos com beliches será possível o uso dessa denominação?

Registo dos estabelecimentos de alojamento local

- Para explorar estabelecimentos de alojamento local é necessário algum licenciamento ou autorização?
- Pretendo registar como alojamento local um imóvel que está situado no mesmo espaço de um empreendimento turístico, no caso, apartamentos turísticos, e não tenho contrato de exploração com a empresa que gere esse empreendimento. Posso avançar com o registo no alojamento local do meu imóvel ou isso vai entrar em conflito com a classificação do empreendimento turístico?
- Posso efetuar uma construção de raiz para um estabelecimento de alojamento local, por exemplo para um estabelecimento de hospedagem?
- Um hotel-apartamento que está em construção, ou seja, que ainda não tem condições para solicitar a licença de utilização, pode solicitar uma alteração ao projeto de modo a alterar o uso para alojamento local?
- O registo no RNAL (Registo Nacional do Alojamento Local) é obrigatório?
- Há outros documentos ou autorizações que habilitem à prestação de serviços de alojamento temporário a turistas?
- O registo dos estabelecimentos de alojamento local está sujeito a taxas?
- Sendo o titular da exploração, tenho de ser eu a efetuar a mera comunicação prévia no balcão único eletrónico ou posso pedir a um terceiro que a faça?
- Não tenho computador com leitor de cartão de cidadão, como poderei efetuar o registo?
- Sou estrangeiro e não tenho cartão do cidadão, como posso fazer o registo do meu alojamento local?
- Após fazer o registo no balcão único eletrónico quanto tempo decorre até que seja atribuído o número de registo?
- Tenho um alojamento local já registado, tenho de registar agora no balcão único eletrónico?
- O imóvel onde pretendo desenvolver a atividade de prestação de serviços de alojamento foi construído antes de 1951 e não tem licença de utilização, como preencho a informação relativa ao título de utilização?
- Existe uma capacidade máxima para os estabelecimentos de alojamento local?
- Como se faz a contagem das camas e dos utentes nos estabelecimentos de alojamento local, nomeadamente nos «hostel» com beliches?
- No formulário de registo do Alojamento Local, na caracterização do alojamento, tem de se preencher o número de camas. Este número inclui as camas convertíveis?

Índice - continuação

- Quem é que deve abrir atividade associando um dos CAE mencionados no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, o titular da exploração ou o proprietário do imóvel?
- Tenho um AL já registado antes de 27 de Novembro de 2014, o CAE associado à minha atividade é diferente dos referidos no DL n.º 128/2014, de 20 de agosto. Devo alterar o CAE?
- Como proceder à alteração do CAE de uma entidade?
- As câmaras municipais podem cobrar taxas pela realização da vistoria? Existe algum valor pré-definido?
- Em que situações os registos dos estabelecimentos de alojamento local são cancelados e quem o pode fazer?

Exploração de Estabelecimentos de Alojamento Local

- Logo após o registo posso publicitar e abrir o meu alojamento ao público?
- Vi na legislação que, tendo um estabelecimento de alojamento local com capacidade superior a 10 utentes, deverei dar cumprimento aos requisitos da segurança contra incêndios em edifícios que constam do DL n.º 220/2008, de 12 de novembro e Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro. Tendo em conta que é uma legislação extensa, qual o artigo que menciona em que categoria se insere o Alojamento Local?
- No caso dos alojamentos com capacidade igual ou inferior a 10 utentes, em termos de requisitos de segurança, qual o extintor e manta mais adequados ao meu alojamento local?
- No alojamento local é obrigatória a certificação energética? Em que termos deve ser efetuada?
- Qual o seguro obrigatório para o imóvel que vou explorar como estabelecimento de alojamento local?
- As placas identificativas são obrigatórias para todas as modalidades de estabelecimentos de alojamento local?
- No «hostel» é necessário afixar uma placa exterior?
- Da placa deve constar o novo número do alojamento local?
- Onde posso adquirir a placa identificativa para o estabelecimento de hospedagem?
- Tenho um estabelecimento de alojamento local registado antes de 27 de novembro de 2014, posso manter a mesma placa?
- O livro de reclamações é obrigatório para todas as modalidades de Estabelecimentos de Alojamento Local?
- Tenho quatro apartamentos no mesmo edifício, tenho de ter um livro de reclamações em cada um?
- Se a exploração do meu apartamento passar para outra pessoa, tenho de fazer um novo registo?
- O que devo fazer se não pretender continuar a exploração do estabelecimento?
- Tenho um site onde divulgo alojamentos locais, sou responsável por algum incumprimento dos estabelecimentos de alojamento local que divulgo?
- Podem estar sujeitas a processo de contraordenação, além dos proprietários dos imóveis e entidades exploradores, as agências que divulguem e sirvam de intermediárias dos serviços de alojamento temporário não registado?
- Como é que posso saber se um determinado estabelecimento de alojamento local está registado?
- O que acontece quando o Turismo de Portugal I.P. verifica que o estabelecimento de alojamento local reúne requisitos para ser considerado empreendimento turístico?
- Em que situações pode ser determinada a interdição de exploração dos estabelecimentos de alojamento e quem o pode fazer?
- O que são empreendimentos convertidos em alojamento local?
- Antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, já tinha registado na modalidade de apartamento no mesmo edifício mais de 9 frações autónomas, sendo este número superior a 75% do número de frações existentes no edifício. Não se aplicando os limites previstos no artigo 11.º do DL 128/2014 posso registar mais algum apartamento do mesmo edifício?
- O que acontece aos estabelecimentos de alojamento local que já utilizavam a denominação de «hostel»?
- Um estabelecimento de hospedagem já inscrito como alojamento local pode, depois de ter realizado obras, ser classificado como um hotel? Há algum prazo?
- O que acontece aos estabelecimentos de alojamento local registados ao abrigo da legislação anterior que tenham mais de 9 quartos e não consigam por algum motivo fazer a sua alteração para empreendimento turístico? Têm de encerrar?
- Qual é a legislação aplicável à exploração dos estabelecimentos de alojamento local?

Estabelecimentos de Alojamento Local - Enquadramento

Tenho um imóvel que pretendo explorar como “alojamento local”, o que devo fazer?

Para a exploração de um imóvel como estabelecimento de alojamento local é necessário efetuar previamente o registo do estabelecimento, através de uma mera comunicação prévia, no Balcão Único Eletrónico e declarar o início de atividade junto da Autoridade Tributária e Aduaneira – 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).



Tenho um imóvel e gostaria de o ceder para exploração como “alojamento local”, o que devo fazer?

Se é o proprietário e pretende que a prestação de serviços de alojamento no imóvel seja realizada por outra pessoa, deve celebrar um contrato de arrendamento, de cessão de exploração, ou outro, que habilite essa pessoa ou empresa à prestação do referido serviço. É depois essa pessoa ou empresa que deve efetuar a mera comunicação prévia para registo do alojamento.



Eu apenas alugo um quarto na minha moradia. Será considerado Alojamento Local? Em que modalidade?

Sim, se presta um serviço de alojamento temporário mediante remuneração, terá de registar o imóvel como estabelecimento de alojamento local na modalidade de “estabelecimento de hospedagem”, mesmo que apenas disponibilize o serviço de alojamento num quarto.



Um contrato de arrendamento temporário para férias de um imóvel é considerado exploração de um Estabelecimento de Alojamento Local?

Um imóvel pode ser arrendado para férias através de um contrato de arrendamento urbano, o qual deve obedecer às disposições aplicáveis a este tipo de contrato, que constam no Código Civil e do Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano, bem como às disposições aplicáveis em matéria tributária. Neste caso, e conforme previsto no artigo 4.º, n.º 3, do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, não se considera existir exploração de estabelecimento de alojamento local.

A essencial diferença entre um contrato de arrendamento urbano e a exploração de um estabelecimento de alojamento local (nos termos do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto) reside no facto de, enquanto no primeiro caso existe uma mera locação de bens imóveis (que pode ser temporária e ter por objeto uma habitação para férias) no segundo caso existe uma prestação de serviços de alojamento; tal significa que, além do alojamento propriamente dito, existem serviços complementares, como sejam de limpeza, receção ou outros serviços de apoio, prestação, esta, que se encontra próxima da realizada no âmbito da atividade hoteleira. A este segundo caso aplica-se o DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, sendo necessário, nomeadamente, registar o imóvel como estabelecimento de alojamento local.



Quais são as diferenças entre as três modalidades de estabelecimentos de alojamento local?

Enquanto na “moradia” a unidade de alojamento é o **edifício autónomo, de carácter familiar**, no “apartamento” é uma **fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente**. No “estabelecimento de hospedagem” as unidades de alojamento são os **quartos**.



O que é um «hostel»?

O «hostel» é um estabelecimento de hospedagem cuja unidade de alojamento predominante é o **dormitório**, isto é, um quarto constituído por um número mínimo de quatro camas ou por camas em beliche e que cumpre os restantes requisitos previstos na lei.

Considerando-se unidade de alojamento “predominante” quando o número de utentes em dormitório é superior ao número de utentes em quarto.



Tenho um anexo à minha moradia, tem entrada independente, posso alugar como alojamento local?

Nada impede que seja registado como um estabelecimento de alojamento local, por exemplo na modalidade de apartamento, desde que se trate de uma parte do prédio suscetível de utilização independente e cumpra os requisitos previstos no artigo 12.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto. É importante, porém, que na publicidade ou promoção do estabelecimento fique perfeitamente identificada qual é a edificação correspondente ao estabelecimento de alojamento local.



No mesmo edifício podem existir vários estabelecimentos de alojamento local?

Sim, mas no caso de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento, cada proprietário ou titular de exploração não pode explorar mais de nove se este número for superior a 75% do número de frações existentes no edifício.

Para o cálculo de exploração referido consideram-se todos os apartamentos registados em nome do cônjuge, descendentes e ascendentes do proprietário ou do titular da exploração, bem como os registados em nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns.



Cada titular de exploração só pode explorar por edifício mais de 9 unidades na modalidade de apartamento, quando esse número não seja superior a 75% do número de frações existentes no edifício. Poderei no mesmo edifício conjugar diferentes modalidades de Estabelecimentos de Alojamento Local, por exemplo nove apartamentos e um estabelecimento de hospedagem, ocupando todas as frações?

Sim, nada na lei impede que no mesmo edifício possam coexistir diferentes modalidades de estabelecimentos de alojamento local. Por outro lado, o limite apontado de nove ou de 75% das frações do edifício apenas tem aplicação à modalidade de apartamento.



Nos termos da lei só é possível utilizar a denominação de Hostel em estabelecimentos de hospedagem. No caso de uma moradia com um grande número de quartos com beliches será possível o uso dessa denominação?

Tem de se atender à unidade de alojamento: na moradia a unidade de alojamento é a própria moradia, ou seja, a locação é da moradia. Se o que se pretende fazer é a locação de quartos, este facto já se integra no conceito de hospedagem. Para usar a denominação de Hostel é necessário que se trate de um estabelecimento de hospedagem em que a unidade de alojamento predominante seja o dormitório.



Registo dos estabelecimentos de alojamento local

Para explorar estabelecimentos de alojamento local é necessário algum licenciamento ou autorização?

Não, basta registar o estabelecimento no Registo do Alojamento Local (RNAL) através de uma mera comunicação prévia efetuada no Balcão Único Eletrónico.



Pretendo registar como alojamento local um imóvel que está situado no mesmo espaço de um empreendimento turístico, no caso, apartamentos turísticos, e não tenho contrato de exploração com a empresa que gere esse empreendimento. Posso avançar com o registo no alojamento local do meu imóvel ou isso vai entrar em conflito com a classificação do empreendimento turístico?

Só pode registar o apartamento como estabelecimento de alojamento local se ele não fizer parte dos apartamentos turísticos em causa pois, nesse caso, só pode ser explorado turisticamente pela entidade exploradora do empreendimento, não havendo possibilidade de ser retirado desse empreendimento turístico.



Posso efetuar uma construção de raiz para um estabelecimento de alojamento local, por exemplo para um estabelecimento de hospedagem?

A instalação de estabelecimentos de alojamento local em edifícios construídos de raiz para o efeito não está impedida por lei. Neste caso, a obra deve ser licenciada nos termos gerais junto da câmara municipal competente e obtida uma autorização de utilização, bastando depois registar o estabelecimento no RNAL (registo nacional do alojamento local) numa das modalidades de alojamento previstas pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.



Um hotel-apartamentos que está em construção, ou seja, que ainda não tem condições para solicitar a licença de utilização, pode solicitar uma alteração ao projeto de modo a alterar o uso para alojamento local?

Não existe um uso de “alojamento local”. Por outro lado, só podem ser registados como alojamento local os estabelecimentos que não reúnem requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos. Ora, se existe um projeto aprovado para hotel apartamento terá de se considerar que, à partida, o estabelecimento reúne as condições para ser um empreendimento turístico, não podendo, por isso, ser explorado como alojamento local.



O registo no RNAL (Registo Nacional do Alojamento Local) é obrigatório?

Sim, o registo é obrigatório e a sua realização atempada, bem como a sua atualização, são condições necessárias para a oferta, disponibilização, publicidade ou intermediação na exploração de estabelecimento de alojamento local.



Há outros documentos ou autorizações que habilitem à prestação de serviços de alojamento temporário a turistas?

Não, fora dos casos dos empreendimentos turísticos - que detêm uma autorização de utilização para fins turísticos - apenas podem prestar serviços de alojamento temporário os estabelecimentos registados que possuam o número de registo respetivo.



O registo dos estabelecimentos de alojamento local está sujeito a taxas?

Não, a mera comunicação prévia está isenta de taxas.



Sendo o titular da exploração, tenho de ser eu a efetuar a mera comunicação prévia no balcão único eletrónico ou posso pedir a um terceiro que a faça?

A submissão da mera declaração prévia no balcão único eletrónico pode ser efetuada por qualquer pessoa, desde que mandatada pelo titular da exploração para o efeito, nomeadamente, com poderes para assinar as declarações prestadas e o termo de responsabilidade em representação do titular da exploração.



Não tenho computador com leitor de cartão de cidadão, como poderei efetuar o registo?

Pode efetuar o preenchimento digital na rede de lojas do cidadão.

Também em muitas câmaras municipais, através dos respetivos serviços de atendimento, é possível realizar a comunicação no balcão único eletrónico para efeitos de registo de estabelecimentos de alojamento local no RNAL.

Algumas associações empresariais estão também a disponibilizar equipamento para o efeito.



Sou estrangeiro e não tenho cartão do cidadão, como posso fazer o registo do meu alojamento local?

Se for cidadão de um Estado-membro que tenha implementado a plataforma transfronteiriça para o reconhecimento mútuo da identificação eletrónica nacional (eID) pode, através do balcão único do empreendedor, obter a autenticação e efetuar o registo do estabelecimento de alojamento local através de um certificado digital europeu.

Se tiver problemas de autenticação, contacte a AMA - Centro de Contacto da Empresa- 707 10 10 99 (dias úteis, das 09:00h às 17:00h) - info.portaldaempresa@ama.pt

(cont.)

Se não for possível efetuar esta autenticação (com o certificado digital europeu), poderá, através de uma procuração com poderes para o efeito, solicitar a outra pessoa que proceda ao registo, ou verificar junto da câmara municipal territorialmente competente da possibilidade de aí entregar a mera comunicação prévia em papel; será o município, através de um procedimento semelhante ao previsto para a situação de indisponibilidade das plataformas, a inserir os dados no balcão único eletrónico.



Após fazer o registo no balcão único eletrónico quanto tempo decorre até que seja atribuído o número de registo?

A atribuição do número do de registo é imediata. Quando o pedido é submetido, receberá uma mensagem a confirmar que a submissão foi efetuada com sucesso e um email confirmativo. No final, receberá um outro email com o número de registo atribuído ao estabelecimento.



Tenho um alojamento local já registado, tenho de registar agora no balcão único eletrónico?

Não, os estabelecimentos de alojamento local registados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, isto é, antes de 27 de novembro de 2014, são registados pelas câmaras municipais, sendo depois disponibilizado aos respetivos titulares de um novo número de registo.

A única obrigação nova para os titulares de exploração de estabelecimentos de alojamento local já registados é, se ainda não o fizeram, inserir no balcão único eletrónico, através de uma alteração ao registo, uma cópia da declaração de início ou alteração de atividade 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)).

Se o registo do alojamento ainda não tiver sido inserido pela câmara municipal competente, o documento referido deverá ser-lhe remetido.



O imóvel onde pretendo desenvolver a atividade de prestação de serviços de alojamento foi construído antes de 1951 e não tem licença de utilização, como preencho a informação relativa ao título de utilização?

Tratando-se de um imóvel construído antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 38382 de 7 de agosto de 1951 (Regulamento Geral das Edificações Urbanas) que não tenha um título de utilização válido, deve ser dada essa indicação no balcão único eletrónico.



Existe uma capacidade máxima para os estabelecimentos de alojamento local?

Sim, com exceção dos “hostel”, que não têm limite de capacidade, os restantes estabelecimentos de hospedagem, assim como as moradias e os apartamentos não podem ter uma capacidade superior a 9 quartos e 30 utentes.



Como se faz a contagem das camas e dos utentes nos estabelecimentos de alojamento local, nomeadamente nos «hostel» com beliches?

Para uniformização de todos os registos, aconselhamos a que a contagem seja 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



No formulário de registo do Alojamento Local, na caracterização do alojamento, tem de se preencher o número de camas. Este número inclui as camas convertíveis?

Sim, a lei não distingue, pelo que nesta contagem devem ser tidas em consideração todas as camas existentes no alojamento.



Quem é que deve abrir atividade associando um dos CAE mencionados no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, o titular da exploração ou o proprietário do imóvel?

O titular da exploração do estabelecimento é a pessoa singular ou coletiva que é responsável pelo exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento temporário, seja ou não o proprietário. Cabe-lhe, pois, a ele declarar o início da atividade de prestação de serviços de alojamento junto da Autoridade Tributária e Aduaneira.



Tenho um AL já registado antes de 27 de Novembro de 2014, o CAE associado à minha atividade é diferente dos referidos no DL n.º 128/2014, de 20 de agosto. Devo alterar o CAE?

Sim, a atividade de prestação de serviços de alojamento corresponde à secção I, subclasses 55201 (alojamento mobilado para turistas) ou 55204 (outros locais de alojamento de curta duração) da Classificação Portuguesa de Atividades Económicas.



Como proceder à alteração do CAE de uma entidade?

Os pedidos de alteração de CAE devem ser efetuados, nos prazos estabelecidos pela legislação fiscal, mediante entrega de declaração de alteração de atividade junto dos Serviços de Finanças ou, em alternativa, poderá o pedido ser efetuado eletronicamente, através da Internet, em www.portaldasfinancas.gov.pt.

O pedido de alteração do código CAE é gratuito e, uma vez efetuado, é imediatamente atualizada a informação da entidade no SICAE, Registo Nacional de Pessoas Coletivas, Conservatória do Registo Comercial, Finanças e INE.



As câmaras municipais podem cobrar taxas pela realização da vistoria? Existe algum valor pré-definido?

Para poderem cobrar esta taxa, a situação terá de estar prevista no regulamento municipal, já que o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, não prevê qualquer taxa. Assim, a informação acerca da existência de alguma taxa e do seu valor terá de ser obtida junto dos serviços camarários competentes.



Em que situações os registos dos estabelecimentos de alojamento local são cancelados e quem o pode fazer?

Só o Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente pode cancelar os registos quando sejam verificadas desconformidades em relação à informação prestada ou aos documentos juntos com a mera informação prévia.

O cancelamento do registo determina a imediata cessação de exploração do estabelecimento.



Exploração de Estabelecimentos de Alojamento Local

Logo após o registo posso publicitar e abrir o meu alojamento ao público?

Sim, o documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico, contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local é o título válido de abertura ao público.



Vi na legislação que, tendo um estabelecimento de alojamento local com capacidade superior a 10 utentes, deverei dar cumprimento aos requisitos da segurança contra incêndios em edifícios que constam do DL n.º 220/2008, de 12 de novembro e Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro. Tendo em conta que é uma legislação extensa, qual o artigo que menciona em que categoria se insere o Alojamento Local?

O Alojamento Local encontra-se previsto na alínea g) do ponto 1 do art.º 8 do D.L. 220/2008, de 12 de novembro (hoteleiros e restauração).

Esta disposição deve ser interpretada levando em linha de conta os conceitos de “alojamento local” e de “empreendimentos turísticos” e respetivos requisitos de segurança.



No caso dos alojamentos com capacidade igual ou inferior a 10 utentes, em termos de requisitos de segurança, qual o extintor e manta mais adequados ao meu alojamento local?

De acordo com indicação 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”, no entanto, o Pó Químico ABC (6kg) ou a Água Aditivada (5 Kg) poderão ser uma boa opção. Quanto à manta, ela 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.



No alojamento local é obrigatória a certificação energética? Em que termos deve ser efetuada?

De acordo com esclarecimento da DGEG (Direção-Geral de Energia e Geologia) se os estabelecimentos de alojamento local se reportarem a edifícios ou frações autónomas habitacionais incluídos no âmbito de aplicação do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, previsto no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto (artigo 3º), proceder-se-á à sua normal certificação pelas disposições do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação (REH), previsto nos artigos 22.º e seguintes do referido diploma legal.



Qual o seguro obrigatório para o imóvel que vou explorar como estabelecimento de alojamento local?

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, não prevê qualquer seguro obrigatório específico para a atividade de prestação de serviços de alojamento.



As placas identificativas são obrigatórias para todas as modalidades de estabelecimentos de alojamento local?

Esta placa, a afixar no exterior junto à entrada principal, apenas é obrigatória para os estabelecimentos de hospedagem.



No «hostel» é necessário afixar uma placa exterior?

Sim, sendo um estabelecimento de hospedagem, é obrigatória a afixação no exterior de placa identificativa.



Da placa deve constar o novo número do alojamento local?

No novo modelo de placa não tem de constar o número do alojamento local.



Onde posso adquirir a placa identificativa para o estabelecimento de hospedagem?

Junto de qualquer empresa fornecedora, desde que obedeça ao modelo e características estabelecidas na lei.

O modelo da placa consta do anexo ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.



Tenho um estabelecimento de alojamento local registado antes de 27 de novembro de 2014, posso manter a mesma placa?

A placa apenas é obrigatória para os estabelecimentos de hospedagem, nada impede, no entanto, que as outras modalidades de alojamento local mantenham as placas que já possuem, desde que na placa antiga não conste o número de registo, pois este já não corresponde ao novo número do alojamento.



O livro de reclamações é obrigatório para todas as modalidades de Estabelecimentos de Alojamento Local?

Sim, todos os estabelecimentos de alojamento local devem dispor de livro de reclamações de acordo com as regras que constam do Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro, na redação atual.



Tenho quatro apartamentos no mesmo edifício, tenho de ter um livro de reclamações em cada um?

Sim, porque cada apartamento corresponde a um estabelecimento de alojamento local autónomo.



Se a exploração do meu apartamento passar para outra pessoa, tenho de fazer um novo registo?

Não, mantendo-se o mesmo estabelecimento de alojamento local, apenas é necessário efetuar uma alteração ao respetivo registo, através do balcão único eletrónico, juntando os necessários dados de identificação do novo titular de exploração, o contrato através do qual este assume a exploração do alojamento, um novo termo de responsabilidade por ele subscrito, bem como a declaração de início de atividade na Autoridade Tributária relativa a este novo titular.

Esta alteração deve ser realizada no prazo de 10 dias após a sua ocorrência, sendo o titular da exploração responsável pela manutenção dos dados do registo atualizados.



O que devo fazer se não pretender continuar a exploração do estabelecimento?

A cessação da exploração do estabelecimento deve ser comunicada através do balcão único eletrónico no prazo máximo de 60 dias após a sua ocorrência.



Tenho um site onde divulgo alojamentos locais, sou responsável por algum incumprimento dos estabelecimentos de alojamento local que divulgo?

A publicidade de estabelecimentos de alojamento local não registados ou com registos desatualizados é uma infração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que constitui contraordenação. Assim, deverá assegurar-se que o alojamento que está a publicar no *site* se encontra devidamente registado, nomeadamente solicitando à entidade exploradora ou proprietária o número de registo para confirmação da informação.



Podem estar sujeitas a processo de contraordenação, além dos proprietários dos imóveis e entidades exploradores, as agências que divulguem e sirvam de intermediárias dos serviços de alojamento temporário não registado?

Sim, nos termos do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, a disponibilização, publicidade, intermediação e a prática de atos de angariação de clientes em estabelecimentos de alojamento local não registados constituem contraordenações puníveis.



Como é que posso saber se um determinado estabelecimento de alojamento local está registado?

Pode consultar o [Registo Nacional de Alojamento Local \(RNAL\)](#) disponível no *site* do Turismo de Portugal I.P.



O que acontece quando o Turismo de Portugal I.P. verifica que o estabelecimento de alojamento local reúne requisitos para ser considerado empreendimento turístico?

O Turismo de Portugal I.P. fixa um prazo não inferior a 30 dias para que o estabelecimento inicie o processo de autorização de utilização para fins turísticos.



Em que situações pode ser determinada a interdição de exploração dos estabelecimentos de alojamento e quem o pode fazer?

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.



O que são empreendimentos convertidos em alojamento local?

“Empreendimentos convertidos em alojamento local” correspondem àqueles que não reunindo as características para manter ou obter a classificação como empreendimentos turísticos de acordo com as novas tipologias e categorias de empreendimentos turísticos previstas Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, se reconverteram automaticamente, ou mediante comunicação prévia, em modalidades de alojamento local. Foi o caso de muitos dos empreendimentos enquadrados nas antigas tipologias de pensão (incluindo as albergarias), estalagem, motel, moradia turística, apartamentos turísticos, casa de turismo rural, casa de abrigo, centro de acolhimento e casa-retiro. Foi também o caso dos estabelecimentos de hospedagem licenciados pelas câmaras municipais ao abrigo dos respetivos regulamentos, os quais se converteram automaticamente em estabelecimentos de alojamento local.



Antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, já tinha registado na modalidade de apartamento no mesmo edifício mais de 9 frações autónomas, sendo este número superior a 75% do número de frações existentes no edifício. Não se aplicando os limites previstos no artigo 11.º do DL 128/2014 posso registar mais algum apartamento do mesmo edifício?

Não, porque aos novos estabelecimentos de alojamento local (na modalidade de apartamento) aplica-se a regra do n.º 2 do artigo 11.º, pelo que ao mesmo proprietário ou explorador já não é possível registar mais nenhum alojamento local na modalidade de apartamento.



O que acontece aos estabelecimentos de alojamento local que já utilizavam a denominação de «hostel»?

Estes estabelecimentos podem continuar a utilizar essa denominação mas dispõem de um prazo de cinco anos para se conformarem com os requisitos específicos dos «hostel» previstos no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.



Um estabelecimento de hospedagem já inscrito como alojamento local pode, depois de ter realizado obras, ser classificado como um hotel? Há algum prazo?

Sim, pode ser classificado como hotel. Para o efeito deve requerer junto da câmara municipal competente uma autorização de utilização para fins turísticos, ou seja, o projeto de arquitetura terá de ser verificado pela câmara municipal e, no mínimo, pelo Turismo de Portugal I.P., seguindo os trâmites normais da instalação de um empreendimentos turístico.



O que acontece aos estabelecimentos de alojamento local registados ao abrigo da legislação anterior que tenham mais de 9 quartos e não consigam por algum motivo fazer a sua alteração para empreendimento turístico? Têm de encerrar?

Não, os limites previstos no artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, apenas se aplicam aos estabelecimentos de alojamento local registados após a sua entrada em vigor.



Qual é a legislação aplicável à exploração dos estabelecimentos de alojamento local?

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 dia 27 de novembro de 2014 e o [Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril](#), que alterou o primeiro referido diploma e entrou em vigor no dia 22 de junho de 2015.



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

Junho 2015