



EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTO DE ALOJAMENTO LOCAL

Para o ajudar a esclarecer as questões que possa ter sobre a atividade de Alojamento Local, deixamos-lhe aqui as principais informações que deve saber.

Este documento orientador não dispensa a leitura da legislação aplicável.

Última atualização: novembro 2024

O que é um estabelecimento de Alojamento Local (AL)?	Consideram-se estabelecimentos de Alojamento Local aqueles que prestam serviços de alojamento temporário mediante remuneração, e que reúnam os requisitos legais para o efeito. Os estabelecimentos de Alojamento Local podem integrar-se numa das seguintes modalidades: moradia, apartamento, estabelecimentos de hospedagem e quartos.
Um estabelecimento de AL é diferente de um empreendimento turístico?	Sim. A figura do alojamento local e do empreendimento turístico são autónomas e distintas, pelo que, obedecem a regimes diferentes, encontrando-se os empreendimentos turísticos regulados no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado no Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho - Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET). Aliás, é proibida a exploração como estabelecimentos de alojamento local de estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos (cfr. n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual).
Qual o regime jurídico que enquadra a atividade de AL?	Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto: Aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local. Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro: Estabelece as condições de funcionamento e identificação dos estabelecimentos de Alojamento Local. Portaria n.º 248/2021: Regulamenta os contratos de seguro obrigatórios de responsabilidade civil extracontratual no segmento do Alojamento Local.
O que necessário para abrir um estabelecimento de AL?	Para abrir um estabelecimento de Alojamento Local deve efetuar o respetivo registo no Balcão Único Eletrónico/Balcão do Empreendedor, sob a forma de comunicação prévia com prazo.
Onde posso efetuar o registo de AL?	A Comunicação Prévia com Prazo é realizada <u>exclusivamente</u> através do Balcão do Empreendedor (BdE).
Onde está disponível o Balcão do Empreendedor?	O BdE está disponível no Portal de serviços públicos da República Portuguesa: Alojamento local - gov.pt
De que forma posso aceder ao Balcão do Empreendedor?	<u>Acesso Direto</u> – através da internet, Portal de serviços públicos da República Portuguesa, caso tenha cartão de cidadão e respetivos códigos PIN, certificado digital de advogado, solicitador ou certificado digital europeu. <u>Acesso mediado</u> – presencialmente, pode efetuar o registo nos Balcões de Atendimento ao Município da Câmara Municipal de Caminha.
Quais os possíveis motivos de oposição ao pedido de registo de atividade do AL?	Incorreta instrução da comunicação prévia com prazo; Violação das restrições à instalação decididas pelo município; Falta de autorização de utilização adequada do edifício; Desconformidade com a legislação aplicável.



EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTO DE ALOJAMENTO LOCAL

Que documentos são necessários para efetuar o registo de um AL?	A comunicação prévia com prazo deve obrigatoriamente 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 doutro título que legitime o titular de exploração ao exercício da atividade e, caso do contrato de arrendamento ou outro não conste prévia autorização para a prestação de serviços de alojamento, 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); f) Ata da assembleia de condóminos autorizando a instalação, no caso dos hostels, quando estes se situem em prédios submetidos ao regime de propriedade horizontal; g) A modalidade de estabelecimento prevista no n.º 1 do artigo 3.º em que se vai desenvolver a atividade de alojamento local.
Que outras obrigações devem ser cumpridas?	▪ Deve comunicar ao SEF os dados dos seus hóspedes. Verifique aqui os detalhes: BA Direto Comunicação de Boletins de Alojamento ao SEF. ▪ Deve também subscrever o seguro de responsabilidade civil obrigatório para o Alojamento Local. ▪ Deve, ainda, garantir a afixação dos seguintes elementos, que é obrigatória: - Livro de Reclamações - Placa identificativa de AL - Número nacional de emergência - Centros de arbitragem - Sinalização fotoluminescente - Sinalização de manta apaga-fogos - Sinalização do Kit de primeiros socorros - Dístico da proibição de fumar - Nos casos aplicáveis, documentação e avisos associados à venda de bebidas alcoólicas.
O titular da exploração do AL deve celebrar e manter válido um seguro de responsabilidade civil?	Sim. O titular da exploração de alojamento local é solidariamente responsável com os hóspedes relativamente aos danos provocados por estes no edifício em que se encontra instalada a unidade. O titular deve celebrar e manter válido um seguro de responsabilidade civil extracontratual que garanta os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros, decorrentes do exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento.



EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTO DE ALOJAMENTO LOCAL

Pode a falta de seguro ser fundamento válido para cancelar o registo de AL?	Sim. A falta de seguro válido é fundamento de cancelamento do registo.
O que é necessário fazer em relação à Taxa Municipal Turística?	A Taxa Municipal Turística traduz-se numa contribuição dos utilizadores de Empreendimentos Turísticos e de Alojamento Local. Para mais informação consultar: Taxa Municipal Turística CM Caminha
Quais os requisitos de segurança a garantir no AL?	Superior a 10 utentes: 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, ambos na redação atual. Igual ou inferior a 10 utentes: 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.
Qual é o único título válido de abertura ao público do estabelecimento de AL?	O documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico/Balcão do Empreendedor que contém o número de registo de estabelecimento de alojamento local é o único título válido de abertura ao público.
Que vistorias e fiscalizações podem ocorrer em qualquer estabelecimento de AL?	- O município realiza, no prazo de 60 dias após a apresentação da comunicação prévia com prazo, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem. A realização da vistoria tem um custo associado (consultar Tabela de Taxas do Município de Caminha). - Os municípios podem solicitar ao Turismo de Portugal, I. P., a qualquer momento, a realização de vistorias para a verificação do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º, DL n.º 128/2014, de 29 de agosto. - Compete à ASAE - Autoridade da Segurança Alimentar e Económica e à câmara municipal fiscalizar o cumprimento do disposto no DL n.º 128/2014, de 29 de agosto. - Compete à AT - Autoridade Tributária e Aduaneira fiscalizar, nos termos da legislação em vigor, o cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade exercida ao abrigo do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.
A placa identificativa do AL no exterior é obrigatória?	Sim. Nos “Hostels” é obrigatória a afixação da placa identificativa de AL, no exterior do edifício, junto à entrada principal. Sim. Nas modalidades “Apartamentos”, “Estabelecimentos de hospedagem” e “Quartos” é obrigatória a afixação da placa identificativa de AL junto à entrada do estabelecimento. Não. Para a modalidade “Moradia” não está prevista a obrigatoriedade legal de afixação de placa identificativa de AL.
Existe algum modelo e características de placa identificativa de AL?	Sim. 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 x 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



EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTO DE ALOJAMENTO LOCAL

É obrigatório disponibilizar o Livro de Reclamações no estabelecimento de AL?	Sim. Cada estabelecimento de AL deve dispor de livro de reclamações. O DL n.º 156/2005, de 15 de setembro estabelece a obrigatoriedade de disponibilização do livro de reclamações a todos os fornecedores de bens ou prestadores de serviços que tenham contacto com o público em geral. A folha de rosto, que é vendida em conjunto com cada Livro de Reclamações, deve encontrar-se afixada em local bem visível, preenchida com os seguintes dados: ENTIDADE COMPETENTE: ASAE MORADA: Rua Rodrigo da Fonseca nº73, 1269-274 Lisboa O original da folha de reclamação é enviado à ASAE. É necessário ter também a versão eletrónica (cumulativa) do livro de reclamações. A inscrição faz-se em www.livroreclamacoes.pt
Existe dever de informação relativo aos Centros de arbitragem.	A Lei n.º 144/2015, de 8 de setembro não impõe a adesão plena a qualquer centro de arbitragem de conflitos de consumo, mas estabelece um dever de informação sobre as entidades existentes. Deve ser afixada no estabelecimento do AL a imagem e informação correspondente ao centro de arbitragem da zona do AL.
É obrigatório manter os dados relativos à atividade do AL atualizados?	Sim. O titular da exploração do estabelecimento é obrigado a manter atualizados todos os dados comunicados, devendo proceder a essa atualização no Balcão Único Eletrónico/Balcão do Empreendedor no prazo máximo de 10 dias após a ocorrência de qualquer alteração. Constitui contraordenação económica grave, punível nos termos do Regime Jurídico das Contraordenações Económicas (RJCE) a violação da obrigatoriedade de atualização dos dados conforme determinado no n.º 3 e n.º 4, do artigo 6.º, do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto.
Como alterar os dados relativos à atividade do AL?	A alteração de dados é realizada através da submissão da Mera Comunicação Prévia no Balcão Único Eletrónico/Balcão do Empreendedor (BdE). Devem ser juntos os documentos comprovativos das alterações efetuadas, em substituição dos que constam da comunicação prévia com prazo. A atualização dos dados que constam do registo é realizada através do preenchimento e assinatura do presente formulário. Todos os dados poderão ser alterados, à exceção da morada do estabelecimento de alojamento local e da respetiva modalidade.
Como cessar o exercício de atividade de AL?	A cessação da atividade é realizada através da submissão da Mera Comunicação Prévia no Balcão do Empreendedor (BdE). Esta comunicação é remetida automaticamente ao Turismo de Portugal, I.P. para efeitos de atualização da informação que consta no Registo Nacional do Alojamento Local. A comunicação deve ser realizada no prazo máximo de 20 dias após a cessação de atividade do AL.
O Turismo de Portugal disponibiliza informação sobre os estabelecimentos de AL?	Sim. O Turismo de Portugal IP disponibiliza no seu sítio da internet informação sobre os estabelecimentos de alojamento local através do Registo Nacional do Alojamento Local: Pesquisa RNAL RNT