

# NOVO REGIME JURÍDICO DO ALOJAMENTO LOCAL

## DECRETO-LEI 128/2014, 29 DE AGOSTO

### **Revoga:**

A Portaria 517/2008, de 25 de Junho, alterada pela Portaria 138/2012, de 14 de Maio;

O artigo 3º

Alínea d) do nº 2 do artigo 22º

Alínea b) do nº 1 do artigo 67º

Do Decreto-Lei 39/2008, 7 de Março alterado pelos Decretos-Lei 228/2009, de 14 de Setembro e 15/2014, de 23 de Janeiro

Entra em vigor a **27 de Novembro de 2014**

### **Fundamentação legal das alterações e principais novidades:**

O regime inicial do AL procurou enquadrar oferta que existia de serviços de alojamento a turistas feito à margem da Lei, acautelando ainda a atividade de tipos de empreendimentos (pensões, motéis, albergarias e estalagens) que deixaram de ter enquadramento legal com o Decreto-Lei 39/2008, de 7 de Março.

Considera o legislador que a “dinâmica do mercado da procura e oferta do alojamento fez surgir e proliferar um conjunto de novas realidades de alojamento que, sendo formalmente equiparáveis às previstas na Portaria 517/2008, de 25 de Junho”, pela sua importância turística, pela confirmação de que não se tratam de um fenómeno passageiro e pela evidente relevância fiscal, determinam e impõem uma atualização do regime do alojamento local (AL).

Esta nova realidade deixou de ser meramente residual, constituindo “um fenómeno consistente e global” impondo “a revisão do enquadramento que lhes é aplicável” com a criação “de um regime jurídico próprio” que reflita essa realidade.

Assim, já no Decreto-Lei 15/2014, de 23 de Janeiro (que altera o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos – altera do Decreto-Lei 39/2008, de 7 de Março já alterado pelo Decreto-Lei 228/2009, de 14 de Setembro) se assume “a necessidade de autonomizar a figura do AL em diploma próprio, de forma a melhor adaptar à realidade a ainda recente experiência desta figura no panorama da oferta de serviços de alojamento”.

O presente Decreto-Lei “eleva a figura do AL de categoria residual para categoria autónoma, reconhecendo a sua **relevância turística** e inaugurando um tratamento jurídico próprio”.

Assim, “as figuras dos empreendimentos turísticos e do AL passam a ser **duas figuras devidamente autónomas** e recortadas, **vedando-se a possibilidade de colocação sob a figura e regime do AL de empreendimentos que cumprem com os requisitos dos empreendimentos turísticos**”.

“Esta autonomização pretende assim assegurar que a produtos distintos se aplicam regimes jurídicos distintos, tratando de forma igual o que é materialmente igual”.

Nesta alteração ao regime, mantêm-se, porém, as 3 tipologias de AL – o apartamento, a moradia e os estabelecimentos de hospedagem – tendo sido, porém, alterados, o regime quanto aos apartamentos e aos estabelecimentos de hospedagem.

Neste último caso, prevêem-se ainda requisitos particulares para os “hostels”, para os quais se exigem agora características especiais, procurando-se “enquadrar juridicamente e preservar uma figura que se impôs turisticamente”.

Para os apartamentos, “uma tipologia cada vez mais frequente no mercado turístico mundial, amplificada pela publicidade e intermediação digital”, mantêm-se uma importante margem de liberdade quanto à oferta do serviço, mas enquadra-se fiscalmente a sua exploração “em prestação de serviços de alojamento”, visando-se impedir o desenvolvimento da atividade num contexto de evasão fiscal.

Com esta alteração “cada titular de exploração só pode explorar por edifício, o máximo de nove unidades”, para que explore mais terá que fazê-lo ao abrigo dos regimes dos apartamentos turísticos previsto no Decreto-Lei 39/2008, de 7 de Março, com as alterações do Decreto-Lei 15/2014, de 23 de Janeiro.

“Também no que concerne à segurança contra risco de incêndio são consagradas especificidades para os estabelecimentos de alojamento com menos de 10 utentes, para os quais se estabeleceram requisitos mínimos a observar”.

No que respeita às competências de fiscalização e de aplicação de sanções, foram atribuídas à ASAE – Autoridade de Segurança Alimentar e Económica.

**O novo regime estabelecido é, pois, o seguinte:**

## **Noção**

**(artigo 2º/1) - “Estabelecimentos de alojamento local são aqueles que prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente Decreto-Lei”.**

**(artigo 2º/2) – é proibida** a exploração como estabelecimento de alojamento local de estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos (nos termos do Decreto-Lei 39/2008, de 7 de Março com alteração pelos Decretos-Lei 228/2009, de 14 de Setembro e 15/2014, de 23 de Janeiro.

*Esta ideia já perpassava no regime anterior, mas agora é expressa a proibição de ser AL quando reúna requisitos para ser um qualquer tipo de equipamento turístico.*

**(artigo 3º/1) – 3 modalidades de AL:**

- **Moradia (nº 2)** – o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar;

- **Apartamento (nº 3)** – 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 e

- **Estabelecimento de Hospedagem:**

(nº 4) – o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos;

(nº 5) – **podem ser hostels** se obedecerem aos requisitos do artigo 14º;

*(artigo 33º/6) – os estabelecimentos que já usem esta designação têm 5 anos para cumprirem os requisitos do artigo 14º.*

*Não é possível ter AL para moradia ou apartamento e explorar turisticamente quartos, para tal a qualificação tem que ser como Estabelecimento de Hospedagem, o que significa que a moradia ou o apartamento em AL só podem ser disponibilizados aos turistas na sua totalidade*

(artigo 4º/nº 1) – A exploração de estabelecimentos de alojamento local (como tal classificados) corresponde ao exercício, por pessoa singular ou coletiva, de serviços de alojamento - logo tributada em IVA em sede de IRS/IRC como atividade comercial.

(artigo 4º/nº 2) – Presume-se existir exploração e intermediação de estabelecimento de alojamento local quando um móvel ou fração:

**alínea a)** – seja publicitado, disponibilizado um 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.

**alínea b)** – esteja mobilado e equipado e sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços complementares de alojamento, nomeadamente limpeza ou receção, por períodos inferiores a 30 dias.

(artigo 4º/nº 3) – é possível ilidir a presunção, designadamente mediante a apresentação do contrato de arrendamento urbano devidamente registado nos Serviços de Finanças.

(artigo 5º)- Passa a existir **registo numerado obrigatório**:

**1.** Efetuado mediante **mera comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal da localização**;

**2.** Apresentada exclusivamente no **Balcão Único Eletrónico (Decreto-Lei 92/2010, de 26 de Julho – artigo 6º)** que confere automaticamente a cada pedido um número e remete automaticamente a comunicação ao Turismo de Portugal, IP para efeitos do artigo 10º.

(artigo 6º)

**nº 1)** – A mera comunicação prévia **deve conter obrigatoriamente as seguintes informações**:

- a) Autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel;  
*Embora o legislador agora não o refira expressamente, antes admitia que os Estabelecimentos de AL pudessem estar instalados em prédios edificados antes de 07 Agosto de 1951 e desde que não tivessem sofrido obras que justificassem posterior licenciamento, pelo que não se vê razão para não continuar a ser tal admissível, desde que declarado pela respetiva Câmara Municipal.*
- b) Identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou forma e do NIF;
- c) O endereço do titular da exploração do estabelecimento;
- d) O nome adotado pelo estabelecimento e seu endereço;

*O estabelecimento passa a ter obrigatoriamente um nome, que se admite seja a morada ou identificação da fração, mas que é hoje clara referência de individualização do estabelecimento.*

- e) A capacidade (quartos, camas e utentes) do estabelecimento;
- f) A data pretendida de abertura ao público;
- g) Nome, morada e número de telefone de pessoa a contactar em caso de emergência.

**Nº 2** – e devem ser anexados os seguintes documentos:

- a) Cópia simples do documento de identificação do titular da exploração do estabelecimento, ou código de acesso à certidão permanente do registo comercial, se pessoa coletiva;
- b) Termo de responsabilidade, **subscrito pelo titular da exploração do estabelecimento**, assegurando a idoneidade do edifício ou fração, para a prestação de serviços de alojamento e que o mesmo respeita as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- c) Cópia simples da caderneta predial referente ao imóvel em causa, **no caso** de o requerente ser proprietário do imóvel;

*Não se refere, um tanto estranhamente a certidão de registo predial, que provaria a titularidade do direito, mas apenas a caderneta predial e apenas para o caso do proprietário ser o requerente, o que significará que quando o não for fica dispensado de apresentar documentos relativos ao prédio, pressupondo-se que a referência a este constará do contrato que legítima a utilização.*

- d) Cópia simples do contrato de arrendamento e se não constar do contrato autorização para a prestação de serviços de alojamento ou subarrendamento, mais documento autenticado contendo essa autorização;

*A autenticação do documento com a autorização, parece-me exagero, porque o contrato não necessita de o ser e pode conter essa declaração, a única razão plausível é crer-se que a apresentação às finanças será pelo próprio e por isso terá conhecimento da sua declaração e que quando em documento autónomo esta possa ser forjada. Conhecendo-se os princípios da desburocratização, não faz muito sentido esta exigência, mas ela está na lei e tem que ser cumprida.*

- e) Cópia simples da declaração de início de atividade ou alteração da atividade para 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 381/2007, de 14 de Novembro, apresentada junto da AT.

**(artigo 6º - nº 3)** – Todos os dados comunicados devem ser obrigatoriamente mantidos atualizados, devendo a atualização fazer-se, por meio legalmente admissível, no prazo máximo de 10 dias após a ocorrência da alteração.

**(artigo 6º - nº 4)** – A cessação da exploração do estabelecimento deve ser comunicada por qualquer meio legalmente admissível ao Presidente da Câmara Municipal no prazo máximo de 60 dias após a sua ocorrência.

**(artigo 6º - nº 5)** – As declarações ou termos de responsabilidade assinados pelo titular da exploração que não correspondam à verdade são puníveis, nos termos do artigo 256º do Código Penal.

**(artigo 6º - nº 6)** – A mera comunicação prévia e as comunicações previstas nos nºs 3 e 4 são remetidas em simultâneo para o Turismo de Portugal IP e estão isentas de taxas.

*Parece que a menos que exista contrato de arrendamento com entidade exploradora, a lei assume que é o proprietário a explorar o estabelecimento de AL, quando exista contrato, deverá ser a entidade exploradora a requerer o registo do AL, mas terá que juntar o contrato de arrendamento e, se este não conter, declaração em como pode fazer essa exploração ou subarrendar o locado.*

**(artigo 7º)** – O documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico com o número de registo do estabelecimento, constitui o **único título válido de abertura ao Público**.

**(artigo 8º)**

**nº 1** – A Câmara Municipal realiza no prazo de **30 dias** após a apresentação da mera comunicação prévia, **uma vistoria** para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no **artigo 6º** e demais poderes de fiscalização que lhe assistem.

*A fiscalização pela Câmara passa a ser obrigatória e com prazo, o que antes não existia.*

**nº 2** – A Câmara pode solicitar ao Turismo de Portugal IP, **a qualquer momento**, que realize vistoria para despistar se o estabelecimento reúne requisitos para ser empreendimento turístico.

**(artigo 9º)**

**nº 1** – O Presidente da Câmara pode cancelar o registo se existir qualquer desconformidade em relação a documentação ou informação constante da mera comunicação prévia.

**nº 2** – tem que haver audiência prévia e uma vez decidido o cancelamento, tem que cessar imediatamente a exploração do estabelecimento.

**Nº 3** – O cancelamento do registo é imediatamente comunicado pela Câmara Municipal ao Turismo de Portugal e à ASAE.

(artigo 10º)

Nº 1 – A informação remetida ao Turismo de Portugal IP (designadamente o nome e a capacidade do estabelecimento, o artigo matricial, o nome ou firma e o Nif do requerente e, se distinto, o nome ou firma e NIF do titular da exploração é enviada, semestralmente pelo Turismo de Portugal IP à Autoridade Tributária, nos termos definidos em protocolo a celebrar entre estas entidades.

Nº 2 – Os termos deste protocolo serão transmitidos à Comissão Nacional de Prestação de Dados para parecer prévio.

Nº 3 – A Câmara Municipal garante ao titular dos dados o exercício dos direitos de acesso, retificação e eliminação, bem como o dever de velar pela legalidade da consulta ou da comunicação de informação, nos termos e para os efeitos do artigo 11º da Lei 67/98, de 26 de Outubro.

Nº 4 – A troca de informação é efetuada via Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública.

Nº 5 – O Turismo de Portugal IP disponibiliza no seu sítio na internet informação sobre os estabelecimentos de Alojamento Local.

(Artigo 11º) - **Requisitos**

**Capacidade e número máximo de Estabelecimentos e Exploração:**

Nº 1 – Capacidade máxima (exceto os hostels) é de **9 quartos e 30 utentes**.

Nº 2 – Cada proprietário ou titular de exploração de alojamento local **só pode explorar, por edifício, o máximo de 9 estabelecimentos** de alojamento local na modalidade de **apartamento**.

Nº 3 – Consideram-se para efeitos deste cálculo os estabelecimentos de alojamento local na modalidade de **apartamento**, registados em nome do cônjuge, descendentes e ascendentes do proprietário ou do titular da exploração e bem assim os registados em nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns.

*Estes requisitos não se aplicam aos estabelecimentos de AL já registados até à data da entrada em vigor deste novo regime (artº33º nº 5)*

(Artigo 12º) – **Requisitos gerais dos Estabelecimentos de Alojamento Local:**

Nº 1 -

- a) Apresentar adequadas condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;
- b) Estarem ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;
- c) Estarem ligados à rede pública de esgotos ou com fossa séptica;
- d) Estarem dotados de água quente e fria.

**REQUISITOS DE CADA UNIDADE DE ALOJAMENTO LOCAL:**

Nº 2 –

- a) Ter uma janela ou sacada com comunicação direta com o exterior que assegure adequadas condições de ventilação e arejamento;
- b) Estar dotadas de mobiliário, equipamentos 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.

Nº 3 – As instalações sanitárias dos estabelecimentos devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade.

Nº 4 – Os estabelecimentos devem reunir sempre condições de higiene e limpeza.

#### **REQUISITOS DE SEGURANÇA**

**(Artigo 13º)** – Os estabelecimentos **devem cumprir as regras de segurança contra riscos de incêndio**, nos termos do disposto no Decreto-Lei 220/08, de 12 de Novembro e do regulamento técnico constante da Portaria nº 1532/08, de 29 de Dezembro (nº 2), **exceto se tiverem capacidade inferior a 10 utentes, devendo neste caso 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.

*Em matéria de segurança, os estabelecimentos de AL são integrados no Tipo I (habitacionais) ou tipo VII (hoteleiros e restauração)? Claramente parece que terá que ser no primeiro tipo, por uma questão de coerência, porque se reconhece que só é AL se não puder ser equipamento hoteleiro.*

#### **(Artigo 14º) – Hostels**

Nº 1 – só se podem assim denominar, os estabelecimentos de alojamento local previstos na al. c) do nº 1 do artigo 3º (estabelecimento de hospedagem) cuja unidade de alojamento – única ou maioritária – **é o dormitório.**

Nº 2 – Os dormitórios são constituídos por um **número mínimo de 4 camas.**

Nº 3 - A menos que sejam **beliches.**

Nº 4 – Haverá outros requisitos para os hostels a serem aprovados por Portaria.

**(Artigo 15º)** – Nos estabelecimentos de alojamento local (al. c) do nº 1 do artigo 3º - estabelecimentos de hospedagem) podem instalar-se estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo de restauração e bebidas, desde que cumpram os requisitos específicos previstos na legislação aplicável a estes estabelecimentos.

#### **EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO:**

**(Artigo 16º)**

**Nº 1** - Todos os estabelecimentos de alojamento local **têm que ter um titular da exploração,**

a quem cabe o exercício da atividade de prestação de serviço de alojamento.

**Nº 2** – Pode ser pessoa singular ou coletiva.

**Nº 3** – responde, independentemente de culpa, **pelos danos causados aos destinatários dos serviços ou a terceiros,** decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento, em desrespeito ou violação do termo de responsabilidade referido na al. b), nº 2, artigo 6º relativo à idoneidade do edifício para o fim e respeito pelas normas legais e regulamentares.

**(Artigo 17º)**

**Nº 1** – Os estabelecimentos de alojamento local devem identificar-se como tal, não podendo **nunca** utilizar qualificação de empreendimento turístico ou qualquer sua tipologia, nem qualquer sistema de classificação.

**Nº 2** – A publicidade, a documentação comercial e o merchandising **devem** indicar o respetivo **nome ou logotipo e número de registo,** não podendo sugerir características que os estabelecimentos não possuam, nem que se integram em qualquer categoria de empreendimentos turísticos.

**Nº 3** – Só os estabelecimentos de hospedagem que tenham os requisitos previstos no artigo 14º (quartos com pelo menos 4 camas ou beliches) podem usar a designação “hostel”.

**(Artigo 18º)** – **Só é obrigatória a colocação de placa AL** no exterior junto à porta principal dos estabelecimentos de hospedagem.

**(Artigo 19º)** – Os estabelecimentos de alojamento local podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento, sem prejuízo de terem que estabelecer limites legais ou contratualmente fixados, como por exemplo em regulamentos de condomínio ou de urbanizações.

**(Artigo 20º)**

**Nº 1** - Têm que **ter obrigatoriamente livro de reclamações.**

**Nº 2** – O original da folha de reclamação é enviado à ASAE.

## **FISCALIZAÇÃO**

**(Artigo 21º)**

**Nº 1** – Compete à ASAE fiscalizar o cumprimento do disposto neste regime, instruir os processos e aplicar as coimas e sanções acessórias previstas.

**Nº 2** – Compete à Autoridade Tributária fiscalizar o cumprimento das obrigações fiscais decorrentes do exercício da atividade, nomeadamente através da informação recebida do Turismo de Portugal IP (artigo 10º).



**Artº 22º** - O não cumprimento das obrigações fiscais decorrentes do exercício da atividade de AL constitui infração tributária.

**Artº 23º** - Estabelece os factos que constituem contraordenação e os respetivos montantes.

**Artº 24º** - Estabelece as sanções acessórias que podem ser aplicados no caso de violação do regime jurídico do AL e que são:

- a) Apreensão do material através do qual se praticou a infração;
- b) Suspensão, por um período até dois anos, do exercício da atividade diretamente relacionada com a infração praticada;
- c) Encerramento, pelo prazo máximo de 2 anos, do estabelecimento ou instalações onde estejam a ser prestados os serviços de alojamento, angariação de clientela ou de intermediação de estabelecimentos de alojamento local

**Artº 25º**

A negligência e a tentativa são puníveis, com as penas reduzidas para metade.

(artº 26º) Aplica-se subsidiariamente o regime das contraordenações, previsto no Decreto-Lei 433/82, de 27 de outubro, com as alterações dos Decretos-Leis nºs356/89, de 17 de outubro, 244/95, de 14 de setembro e 323/2001, de 17 de dezembro e pela Lei 109/2001, de 24 de dezembro.

**Artº 27º** - regula o destino do produto das coimas.

**Artº 28º** - A ASAE é competente para determinar a interdição temporária da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, na sua totalidade ou em parte, nos termos do artº 21º/5, ou quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.

**Artº 33º** - Disposições transitórias

**Nº 1** – o número de registo do AL é disponibilizado pelo Balcão Único Eletrónico no prazo de 30 dias após a entrada em vigor do diploma

**Nº 2** – Aos estabelecimentos de AL já registados até à data da entrada em vigor do novo regime, as Câmaras Municipais ficam responsáveis pela inserção dos dados necessários no Balcão Único Eletrónico e pela **disponibilização aos respetivos titulares de um novo número de registo.**

**Nº 3** - Até à disponibilização do novo número os estabelecimentos de AL estão dispensados da obrigação de indicar o número de registo na sua publicidade, mas não do cumprimento das demais obrigações previstas no nº 2 do artº 17º (dever de correta identificação)

**Nº 4** - No prazo de 30 dias após a entrada em vigor deste regime os titulares dos estabelecimentos de AL que ainda não o tenham feito, **têm que apresentar na Câmara Municipal a documentação prevista na al. e) do nº 2 do artº 6º (cópia da declaração de**

**início ou de alteração de atividade do titular da exploração),** que a remete depois para o Turismo de Portugal, IP, mas não lhes sendo aplicáveis os demais requisitos do referido artº 6º.

Nº 5 – Os requisitos de capacidade previstos no artº 11º não se aplicam aos que já se encontrem registados até à data da entrada em vigor do presente regime.

Nº 6 – Os estabelecimentos que utilizem já a denominação “hostel” têm 5 anos, a contar da entrada em vigor do presente regime, para se conformarem com os requisitos previstos no artº 14º

*Não encontrei referência expressa, mas parece (por uma questão de coerência e por força das obrigações que assume) que sempre que exista alteração no titular da exploração do estabelecimento tal tem que ser reportado, em sede de registo do AL.*