

REGIME JURÍDICO DA EXPLORAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL

AL

NOTA INFORMATIVA

A presente nota informativa é uma súmula dos requisitos definidos no regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, pelo que não dispensa a consulta do texto integral dos diplomas legais em vigor: Portaria n.º 262/2020 de 6 de novembro; Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto; Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril; Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto; Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março.

As condições de funcionamento específicas dos hostels estão definidas na Portaria n.º 262/2020 de 6 de novembro.

Para mais esclarecimentos pode consultar também o guia técnico do alojamento local do Turismo de Portugal em:

<http://business.turismodeportugal.pt/SiteCollectionDocuments/alojamento-local/guia-alojamento-local-fevereiro-2021-compactado.pdf>



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA
UNIDADE DE TURISMO

CÁLCULO DA CAPACIDADE

(Art.º 11.º do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto;
Portaria n.º 262/2020 de 6 de novembro)

AL

CAPACIDADE MÁXIMA

A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção da modalidade de «quartos» e «hostel», é de nove quartos e de 30 utentes.

Nas modalidades de moradias, apartamentos e quartos, o cálculo da capacidade máxima é determinada pela multiplicação do número de quartos por dois, acrescida da possibilidade de acolhimento de mais dois utentes na sala no caso das modalidades apartamentos e moradias.

CAMAS SUPLEMENTARES

Cada quarto, se tiver condições de habitabilidade adequadas (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), poderá comportar, no máximo, duas camas suplementares para crianças até aos 12 anos (acresce 3m² por cama suplementar).

ESTABELECEMENTOS DE HOSPEDAGEM

A Portaria n.º 262/2020 de 6 de novembro, veio definir condições de funcionamento específicas para os estabelecimentos de hospedagem, nomeadamente o art.º 9.º, que define as áreas mínimas dos quartos:

- 6,50 m² para o quarto individual;
- 9 m² para o quarto duplo;
- 12 m² para o quarto triplo.

DORMITÓRIOS

Só são admissíveis nos estabelecimentos de hospedagem – hostels, sendo constituídos por um número mínimo de quatro camas/utentes, que podem ser beliches ou camas sobrepostas. Os dormitórios devem obedecer à área resultante da aplicação da fórmula definida no artigo 12.º da Portaria n.º 262/2020 de 6 de novembro: $2,50 \text{ m}^2 + (2,50 \text{ m}^2 \times \text{número de camas ou beliche}) + (1 \text{ m}^2 \times \text{número de utentes})$



REQUISITOS GERAIS

(Art.º 12.º do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto)

AL

O estabelecimento de alojamento local deve:

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

As unidades de alojamento (quartos) devem:

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

As instalações sanitárias devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade.

Nos casos dos alojamentos em edifícios de habitação coletiva, o responsável pela exploração do estabelecimento deve disponibilizar ao condomínio o seu contacto telefónico.

LIVRO DE INFORMAÇÕES

É obrigatória a existência de livro/dossier de informações que deve ser disponibilizado em português e inglês e, pelo menos mais duas línguas estrangeiras e que deve conter:

- Número do registo de AL;
- Contacto do responsável pela exploração do estabelecimento;
- Informação sobre o funcionamento do estabelecimento e respetivas regras de utilização internas (ex. permissão de animais, proibição de fumar, utilização de utensílios de cozinha, etc.);
- Informação sobre o funcionamento dos eletrodomésticos (ex. explicação sumária do funcionamento dos eletrodomésticos e/ou indicação da localização dos manuais de utilização);
- Informação sobre as regras de recolha e seleção de resíduos urbanos (ex. sensibilização para a reciclagem dos resíduos urbanos, localização dos contentores do lixo, etc.);
- Informação relativa ao ruídos e cuidados a ter para evitar perturbações que causem incómodo e afetem a tranquilidade e o descanso da vizinhança (ex. horário de silêncio entre as 23h e as 07h, conforme o Regulamento Geral do Ruído, art.º 24.º do Decreto-Lei n.º 9/2007);
- Nos casos dos alojamentos em edifícios de habitação coletiva, deve conter a transcrição das práticas e regras do regulamento do condomínio que sejam relevantes para o alojamento e para a utilização das partes comuns.



REQUISITOS DE SEGURANÇA

(Art.º 13.º do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto)

AL

CAIXA DE PRIMEIROS-SOCORROS

De acordo com o n.º 6 do anexo 1 da Informação Técnica 2/2010 da Direção Geral de Saúde, deve conter:

- Compressas de diferentes dimensões;
- Pensos rápidos;
- Rolo adesivo;
- Ligadura não elástica;
- Solução antisséptica (unidose);
- Soro fisiológico; (unidose);
- Tesoura de pontas rombas;
- Pinça;
- Luvas descartáveis em latex;
- Em adição ao atrás exposto, sugere-se: termómetro, gaze esterilizada e saco de gelo instantâneo.

CAPACIDADE IGUAL OU INFERIOR A 10 UTENTES

Os estabelecimentos de alojamento local devem possuir:

- Extintor e manta de incêndio (ignífuga);
- Caixa de primeiros-socorros;
- Indicação do número nacional de emergência (112) em local visível aos utilizadores.

CAPACIDADE SUPERIOR A 10 UTENTES

É necessário possuírem documentação que comprove a aprovação e implementação das medidas de segurança contra incêndios em edifícios aprovadas pela Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) de acordo com a legislação em vigor (Decreto-Lei n.º 220/2008 e Portaria n.º 1532/2008).



SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

(Art.º 13.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto)

AL

O titular da exploração de alojamento local deve celebrar e manter válido um seguro multirrisco de responsabilidade civil (apresentar comprovativo da validade) que o proteja dos seus ativos e reclamações no âmbito da sua atividade turística, determinando a responsabilidade do titular da exploração do estabelecimento e que cubra riscos de incêndio e danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento.

A falta de seguro válido é fundamento para cancelamento de registo.



IDENTIFICAÇÃO E PUBLICIDADE

(Art.º 17.º do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto)

AL

Os estabelecimentos de alojamento local, não podem utilizar a qualificação de empreendimento turístico, ou de qualquer tipologia de empreendimento turístico, nem qualquer sistema de classificação.

A publicidade, a documentação comercial e o merchandising dos estabelecimentos de alojamento local devem indicar o respetivo nome ou logótipo e número de registo.

Apenas os estabelecimentos de hospedagem que reúnam os requisitos previstos nos números 5 e 6 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto, podem utilizar a denominação «hostel» no seu nome, publicidade, documentação comercial e merchandising.

Os «estabelecimentos de hospedagem» e os «quartos» podem usar comercialmente a designação de «bed & breakfast» ou de «guest house».



PLACA IDENTIFICATIVA

(Art.º 18.º do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto e Art.º 16.º da Portaria n.º 262/2020 de 06 de novembro)

AL

Nas modalidades de apartamento, estabelecimentos de hospedagem e quartos é obrigatória a afixação, junto à entrada do estabelecimento, de uma placa identificativa.

Nos «hostels» é obrigatória a afixação, no exterior do edifício, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.

PLACA IDENTIFICATIVA PARA AFIXAÇÃO NO EXTERIOR

A placa identificativa é de material acrílico cristal transparente, extrudido e polido, com 10mm de espessura, devendo observar as seguintes características:

- Dimensão de 200mm x 200mm;
- Devem ser inscritas as letras «A» e «L» em maiúscula, com espaço entre as duas, em tipo Arial 200 pt, de cor azul escura (pantone 280);
- Aplicação com a distância de 50mm da parede, através de parafusos de aço inox em cada canto, com 8mm de diâmetro e 60mm de comprimento.

A placa pode ser adquirida no balcão da AHRESP na Loja do Cidadão, na Câmara Municipal de Mafra ou junto de qualquer empresa fornecedora que obedeça ao modelo e características referidas.

PLACA IDENTIFICATIVA PARA AFIXAÇÃO NO INTERIOR

Se a entrada do estabelecimento for no interior de um edifício, pode optar-se por placa com as seguintes características:

- Executada em material acrílico cristal transparente, extrudido e polido de 5 mm de espessura, com a dimensão de 100 mm x 100 mm;
- Devem ser inscritas as letras «A» e «L» em maiúscula, com um espaço entre as duas, em tipo Arial com 100 pt, de cor azul escura (pantone 280);
- Por baixo das letras previstas na alínea anterior deve estar inscrita, entre parênteses, a expressão «(Alojamento Local)», que deve ser gravada em letras maiúsculas, em tipo Arial com 13 pt, da mesma cor das anteriores;
- A fixação da placa deve ser executada preferencialmente através de parafusos em aço inox em cada canto, cuja cabeça deve ter cerca de 5 mm de diâmetro ou, em alternativa, através de outros meios de fixação nos cantos, devendo, em qualquer caso, a placa ficar afastada 10 mm da parede.



LIVRO DE RECLAMAÇÕES

(Art.º 20.º do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto)

AL

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, com as alterações introduzidas pelos Decreto-Lei n.º 371/2007, de 6 de novembro, 118/2009, de 19 de maio, 317/2009, de 30 de outubro, 242/2012, de 7 de novembro, 74/2017, de 21 de junho e 81-C/2017, de 7 de julho.

O titular da exploração do estabelecimento está obrigado a possuir e disponibilizar o livro de reclamações nos formatos físico e eletrónico.

A capa destacável (folha de rosto) do livro de reclamações deve encontrar-se afixada em local visível e devidamente preenchida com os seguintes dados:

- Entidade Competente: ASAE
- Morada: Rua Rodrigo da Fonseca n.º 73, 1269-274 Lisboa

O registo na plataforma do livro de reclamações eletrónico deve ser feito em:

<https://www.livroreclamacoes.pt/inicio>

Aquando da realização da vistoria deve ser apresentado o comprovativo de registo do alojamento na plataforma do livro de reclamações eletrónico.



COMUNICAÇÃO DA ESTADIA DE ESTRANGEIROS AO SERVIÇO DE ESTRANGEIROS E FRONTEIRAS

(Lei n.º 23/2007 de 04 de julho; Portaria n.º 287/2007 de 16 de março e Portaria n.º 262/2020 de 6 de novembro)

AL

O titular pela exploração do estabelecimento de alojamento local deve comunicar ao Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF) sempre que receber um cidadão estrangeiro.

Esta informação deve ser prestada até três dias úteis após a entrada no estabelecimento e até três dias úteis após a saída do alojamento.

A comunicação da estadia de estrangeiros deve ser feita em suporte eletrónico, tendo de ser efetuado um registo como utilizadores do Sistema de Informação de Boletins de Alojamento (SIBA) no sítio da internet <https://siba.sef.pt/>

Aquando da realização da vistoria deve ser apresentado o comprovativo de registo do alojamento junto do SEF.



ALTERAÇÃO DE ELEMENTOS E CESSAÇÃO DE ATIVIDADE

AL

A atualização de dados e/ou a cessação da exploração é obrigatória e deve ser realizada no Balcão do Empreendedor, no prazo de 10 dias após a sua ocorrência.

<https://eportugal.gov.pt/web/guest/fichas-de-enquadramento/alojamento-local>

