

GUIA DO

# ALOJAMENTO LOCAL



CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA  
UNIDADE DE TURISMO

# ÍNDICE

- 02 INTRODUÇÃO
- 03 PEDIDO DE REGISTO DE ESTABELECIMENTO
- 05 UTILIZAÇÕES VÁLIDAS E COMPATÍVEIS COM ALOJAMENTO LOCAL
- 06 CÁLCULO DA CAPACIDADE
- 07 REQUISITOS GERAIS
- 08 REGULAMENTO GERAL DO RUÍDO
- 09 REQUISITOS DE SEGURANÇA
- 10 SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL
- 11 IDENTIFICAÇÃO E PUBLICIDADE
- 12 PLACA IDENTIFICATIVA
- 13 LIVRO DE RECLAMAÇÕES
- 14 COMUNICAÇÃO DA ESTADIA DE ESTRANGEIROS
- 15 ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
- 16 CANCELAMENTO DO REGISTO DO ESTABELECIMENTO
- 17 ALTERAÇÃO DE ELEMENTOS E CESSAÇÃO DE ATIVIDADE



Este guia é uma sùmula dos requisitos definidos no regime jurìdico da exploraçaõ dos estabelecimentos de alojamento local, pelo que nãõ dispensa a consulta do texto integral dos diplomas legais em vigor: Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro; Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro; 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* estãõ definidas na Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro.

Para mais esclarecimentos pode consultar tambẽm o guia tẽcnico do alojamento local do Turismo de Portugal em:

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

# PEDIDO DE REGISTO DE ESTABELECIMENTO

(Artigos 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual)

# AL

## Artigo 5.º Registo

1 - O registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado mediante comunicação prévia com prazo dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, nos termos do artigo seguinte.

2 - A comunicação prévia com prazo é realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico [---], que confere a cada pedido um número decorrido o prazo previsto no n.º 9 do artigo 6.º, o qual constitui, para efeitos do presente decreto-lei, e em caso de não oposição, o número de registo do estabelecimento de alojamento local [...].

## Artigo 6.º Comunicação prévia com prazo

1 - Da comunicação prévia com prazo dirigida ao Presidente da Câmara Municipal devem obrigatoriamente constar as seguintes informações:

- a) A autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel;
- b) A identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal;
- c) O endereço do titular da exploração do estabelecimento;
- d) Nome adotado pelo estabelecimento e seu endereço;
- e) 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.



# PEDIDO DE REGISTO DE ESTABELECIMENTO

(Artigos 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual)

# AL

## Artigo 6.º

### Comunicação prévia com prazo

(continuação)

2 - 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.

3 - O titular da exploração do estabelecimento é obrigado a manter atualizados todos os dados comunicados, devendo proceder a essa atualização no Balcão Único Eletrónico no prazo máximo de 10 dias após a ocorrência de qualquer alteração.

4 - A cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local é comunicada através do Balcão Único Eletrónico no prazo máximo de 10 dias após a sua ocorrência.

[...]



# UTILIZAÇÕES VÁLIDAS E COMPATÍVEIS COM ALOJAMENTO LOCAL

(Artigo 6.º-B do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual)

# AL

[...]

*4 - Sem prejuízo da eventual proibição do exercício da atividade de alojamento local no título constitutivo da propriedade horizontal ou em regulamento de condomínio que dele faça parte integrante, ou ainda através de deliberação posterior da assembleia de condóminos a aprovar nos termos do número seguinte, a instalação e exploração de estabelecimentos de alojamento local em fração autónoma não constitui uso diverso do fim a que é destinada, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 1422.º do Código Civil, devendo coexistir no quadro dos usos urbanísticos dominantes admissíveis para a respetiva zona territorial, salvaguardando a harmonia e a coexistência das atividades que decorrem nas outras frações.*

*5 - A deliberação posterior de criação ou alteração do regulamento de condomínio, prevista no número anterior, com o objetivo de proibir o exercício da atividade do alojamento local, deve ser aprovada pela assembleia de condóminos por maioria representativa de dois terços da permissão do prédio e produz efeitos para futuro, aplicando-se apenas aos pedidos de registo de alojamento local submetidos em data posterior à deliberação.*



# CÁLCULO DA CAPACIDADE

(Art.º 11.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual; 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 27 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

Se tiverem condições adequadas (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), podem ser instaladas, nas unidades de alojamento local, camas convertíveis e/ou suplementares, desde que, no seu conjunto, não ultrapassem 50 % do número de camas fixas.

## ESTABELECIMENTOS 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 m<sup>2</sup> para o quarto individual;
- 9 m<sup>2</sup> para o quarto duplo;
- 12 m<sup>2</sup> para o quarto triplo.
- Para cada cama convertível a instalar nos quartos, acrescem 3 m<sup>2</sup> às áreas mínimas previstas nas alíneas anteriores

## 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, na sua redação atual)

# 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.



# REGULAMENTO GERAL DO RUÍDO

(Art.º 9.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual)

# AL

Os titulares de estabelecimentos de alojamento local instalados em frações autónomas de edifício constituído em propriedade horizontal devem afixar em local bem visível no interior dos seus estabelecimentos uma sinalética com os horários previstos no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro.



# REQUISITOS DE SEGURANÇA

(Art.º 13.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual)

# 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 de Pó Químico ABC (6 kg) ou Água Aditivada (5Kg);
- 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, na sua redação atual)

# AL

O titular da exploração de alojamento local deve celebrar e manter válido um seguro de responsabilidade civil extracontratual que garanta os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes do exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento.

O capital mínimo do contrato de seguro previsto é de 75 000 (euro) por sinistro.

Tratando-se de estabelecimento de alojamento local cuja unidade esteja integrada em edifício em regime de propriedade horizontal, o titular da exploração fica ainda obrigado a celebrar ou a fazer prova da existência de seguro válido que garanta os danos patrimoniais diretamente causados por incêndio na ou com origem na unidade de alojamento.



# IDENTIFICAÇÃO E PUBLICIDADE

(Art.º 17.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual)

# 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, na sua redação atual, 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 × 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 DE EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES

Se a entrada do estabelecimento for no interior de um edifício multifamiliar, 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 × 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, na sua redação atual)

# 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, na sua redação atual.

---

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

(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 o alojamento de cidadãos estrangeiros à Unidade de Coordenação de Fronteiras e Estrangeiros (UCFE).

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 no portal SIBA.



# ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

(Art.º 15.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual)

# AL

Nos estabelecimentos de hospedagem, com autorização de utilização nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, e da Portaria n.º 262/2020, de 6 de novembro, bem como nos imóveis anteriores a 1951, podem ser instalados, complementarmente, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na lei.



# CANCELAMENTO DO REGISTO DO ESTABELECIMENTO

(Art.º 9.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual)

# AL

O Presidente da Câmara Municipal pode determinar, precedido de audiência prévia, o cancelamento do registo do respetivo estabelecimento nas seguintes condições:

- Quando exista qualquer desconformidade em relação a informação ou documento constante do registo;
- No caso de instalação de novo alojamento local em violação de áreas de contenção estabelecidas nos termos do artigo 15.º-A;
- Por violação dos requisitos estabelecidos nos artigos 11.º a 17.º;
- No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício, ou parte de prédio suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, através de deliberação fundamentada aprovada por mais de metade da permissão do edifício, com fundamento na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos.



# ALTERAÇÃO DE ELEMENTOS E CESSAÇÃO DE ATIVIDADE

(Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual)

# AL

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





Esperamos que este guia o ajude com o seu projeto de alojamento local. O guia não dispensa a consulta do texto integral dos diplomas legais em vigor. Qualquer dúvida é favor entrar em contato.

## **CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA**

Unidade de Turismo | 01/11/2024

EDIFÍCIO MUNICIPAL DA BOAVISTA

LARGO DA BOAVISTA, N.º 4

2640-444 MAFRA

TELEF.: 261 818 347

E-mail: Turismo\_Qualifica@cm-mafra.pt