

FAQ's

Perguntas Frequentes – Alojamento Local

Estou a pensar abrir um estabelecimento de Alojamento Local e quero saber o que preciso de fazer para o licenciar?

Qualquer estabelecimento de Alojamento Local tem de obedecer aos requisitos mínimos estabelecidos na Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, para estar em condições de prestar serviços de alojamento.

No entanto, a entidade exploradora deverá estar ciente de que aqueles não são os únicos requisitos de funcionamento, uma vez que o estabelecimento de alojamento local é um estabelecimento de utilização pública, pelo que se aplicam toda uma série de normas que não constam apenas na legislação acima referida, mas também em legislação aplicável a estabelecimentos públicos, tais como:

- Colocação de dístico de Não Fumador;
- Colocação de dístico de Proibição de Venda de Bebidas Alcoólicas a Menores de 16 anos, caso o estabelecimento local tenha uma cozinha à disposição do utente;
- Inspeção da instalação da Gás de 2 em 2 anos, caso o estabelecimento local tenha uma cozinha à disposição do utente, com equipamentos de gás;
- E outros.

Estes últimos requisitos de funcionamento acima referidos não resultam propriamente do disposto no Decreto-Lei n.º 128/2014, pelo que a entidade exploradora deverá informar-se, junto de técnicos habilitados, quais as melhores práticas a implementar no funcionamento do estabelecimento.

Onde me devo dirigir para registar o meu estabelecimento de Alojamento Local?

Existem duas formas de registo de alojamento local:

- Em sua casa, acessível nos sites na Internet do Turismo de Portugal, I.P. e da câmara municipal, submete a Mera Comunicação Prévia através do Balcão Único Eletrónico, submetendo igualmente os documentos instrutórios previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º do decreto-Lei n.º 128/2014, caso este serviço *on line* esteja em funcionamento ou;
- Dirige-se ao serviço administrativo da Divisão de Gestão Urbanística Ordenamento, acompanhada pelos elementos instrutórios acima referidos, para efetuar o registo da Mera Comunicação Prévia em atendimento presencial.

Qual é o título de abertura ao público do estabelecimento de Alojamento Local?

Nos termos do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, o único título de abertura ao público é o documento que será emitido pelo Balcão Único Eletrónico dos serviços, contendo o número de registo de estabelecimento de alojamento local.

A Portaria n.º 517/2008 previa o registo de estabelecimentos de Alojamento Local sem qualquer limitação de capacidade, havendo apenas algumas diferenças de requisitos se os estabelecimentos tivessem a capacidade menor ou superior a 50 pessoas.

E agora o Decreto-Lei n.º 128/2014 prevê alguma limitação na capacidade dos estabelecimentos?

Sim.

A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção dos qualificados como «hostel», é de 9 quartos e 30 utentes.

A esta limitação, inclui-se ainda que, na modalidade de Apartamentos, nos termos n.º 2 do artigo 11º do Decreto-Lei n.º 128/2014, cada proprietário, ou titular de exploração de alojamento local, só pode explorar, por edifício, o máximo de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento.

Para efeitos de cálculo de exploração do número de Apartamentos no mesmo edifício, consideram -se os estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento registados em nome do cônjuge, descendentes e ascendentes do proprietário ou do titular de exploração e bem assim os registados em nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns.

E se eu tiver mais de 9 apartamentos no mesmo edifício para exploração, como devo proceder?

Nesse caso, poderão ser registados apenas 9 apartamentos como estabelecimento de alojamento local e, nos termos do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 128/2014, os restantes apartamentos só poderão ser explorados, depois de devidamente licenciados na Câmara Municipal e registados no Turismo de Portugal, I.P. como Apartamentos Turísticos, nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro.

Relativamente a requisitos de segurança, sou obrigado a apresentar um Projeto de Segurança Contra Risco de Incêndios?

Não. No entanto há considerações a tomar:

Se o estabelecimento de alojamento local dispor de capacidade máxima inferior a 10 utentes, o mesmo apenas deverá possuir:

- Extintor e manta de incêndio acessíveis aos utilizadores;
- Equipamento de primeiros socorros acessível aos utilizadores;
- Indicação do número nacional de emergência (112) em local visível aos utilizadores

Se o estabelecimento de alojamento local dispor de capacidade máxima de 10 a 30 utentes, nos termos do n.º 1 do art.º 13.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, o estabelecimento deverá 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, devendo nomeadamente, ser implementadas as medidas de autoproteção adequadas ao estabelecimento, nos termos da legislação referida.

Sendo assim, para a instalação de um estabelecimento de Alojamento Local, sem execução de obras sujeitas a controlo prévio, não é necessária a apresentação de um projeto de segurança contra risco de incêndio.

Assim, caso a entidade exploradora pretenda confirmar quais as medidas autoproteção a implementar, ou mesmo pretenda a elaboração aprovação do referido projeto, deverá contactar um técnico habilitado para a implementação dessas medidas, no primeiro caso, bem como para a elaboração de projetos ou fichas de segurança que se enquadrem na primeira categoria de risco, em edifícios de utilização-tipo VII – Hoteleiros e Restauração, e em que as suas unidades de alojamento estão apontadas como locais de risco E, no caso de execução de obras sujeitas a controlo prévio.

O artigo 13º do Decreto-Lei n.º 128/2014 refere a necessidade do cumprimento das regras de segurança contra riscos de incêndio nos estabelecimentos de Alojamento Local com capacidade para mais de 10 pessoas. Se tivermos diversas moradias ou apartamentos, em que cada uma isolada não comporta mais de 30 pessoas, mas todas juntas comportam, considera-se este um estabelecimento único, ou diversos estabelecimentos?

Claramente a legislação considera que se tratam de estabelecimentos individualizados.

Nos termos do disposto na alínea a) do nº1 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 128/2014, conjugada com o nº 2 do mesmo preceito, o estabelecimento de alojamento local do tipo moradia é constituído por um edifício autónomo de carácter unifamiliar, enquanto que um apartamento é constituído por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente

A lei não prevê, portanto, estabelecimentos de alojamento local constituídos por diversos apartamentos ou moradias conjuntos.

Devo comunicar ao SEF o alojamento e saída de cidadãos de todas as nacionalidades incluindo a Portuguesa?

Deve ser comunicado o alojamento de cidadãos estrangeiros, por tal se entendendo todos aqueles que não têm nacionalidade portuguesa.

Assim resulta da alínea a) do n.º 1 do artigo 45.º da Convenção de Aplicação do Acordo de Schengen (CAAS).

Na União Europeia e, em geral, em qualquer país do mundo reconhece-se ao Estado o direito de saber quem são os estrangeiros que entram, permanecem e saem do respetivo território.

Esta informação é importante por razões relacionadas com, designadamente, a segurança interna e a economia nacional (turismo, relações comerciais, importações e exportações, investigação científica, etc.).

A quem devo comunicar o alojamento e saída dos estrangeiros?

A comunicação é sempre feita ao SEF, por Boletim de Alojamento - BA (em suporte eletrónico ou em suporte de papel).

O que varia é o modo pelo qual esta informação e suporte chegam ao SEF.

Assim, nos casos dos alojamentos locais, ou seja, para “todos aqueles que facultem, a título oneroso, alojamento a cidadãos estrangeiros”, conforme disposto no art.º 16.º da Lei 23/2007, de 4 de Julho, a comunicação é efetuada por Boletim de Alojamento em suporte de papel, que é entregue no SEF (Direção regional ou posto de atendimento do SEF em Lojas do Cidadão) **ou**, nas localidades onde este não exista, à Guarda Nacional Republicana (GNR) ou à Polícia de Segurança Pública (PSP) que depois reencaminham os BA’s para o SEF.

Quero equipar o meu estabelecimento com equipamento de videovigilância, o que necessito fazer?

Para poder equipar um estabelecimento de alojamento com sistema de controlo de vídeo é necessário um pedido de autorização da Comissão Nacional de Proteção de Dados (CNPD), a entidade encarregue de assegurar e fiscalizar o cumprimento das disposições legais e regulamentares em matéria de proteção de dados pessoais.

O pedido de autorização de instalação de câmaras fixas deve ser requerido pelo responsável pelo estabelecimento que terá que indicar elementos como os locais objeto de observação pelas câmaras, características técnicas do equipamento utilizado, identificação dos responsáveis pela conservação e tratamento dos dados, entre outros.

Nos locais objeto de vigilância com recurso a câmaras fixas é obrigatória a afixação, em local bem visível, de informação sobre a existência e a localização das câmaras de vídeo.

Não deixe de consultar o portal da CNPD, como também a Lei n.º 1/2005, de 10 de Janeiro, que regula a utilização de câmaras de vigilância em espaços públicos e comerciais.

Posso abrir algum estabelecimento de comércio ou serviços no meu estabelecimento de Alojamento Local?

Sim mas apenas nos estabelecimentos de alojamento local na modalidade de Estabelecimento de Hospedagem, incluindo Hostels, e desde que a autorização de utilização assim o permita, podem instalar-se estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração ou de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na demais legislação aplicável a estes estabelecimentos, conforme disposto no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 128/2014.

Sou proprietário de uma casa de férias (pessoa singular) e gostava de a alugar durante apenas alguns meses, em aluguer de curta duração, para poder rentabilizar o espaço quando não a estou a usar durante todo o ano (segundas habitações), como faço?

Neste caso o proprietário deve registar o seu imóvel como estabelecimento de Alojamento Local, quer seja moradia ou apartamento.

No que diz respeito às questões fiscais, em que o proprietário é uma pessoa singular, que faz a própria gestão do imóvel, o sujeito passivo deve registar nas finanças a atividade de prestação de serviços de hotelaria (art.º. 3 e 4 CIRS), antes de a iniciar, apresentando a Declaração de Início de Atividade (art.º.

112º CIRS), no regime simplificado ou contabilidade organizada, consoante a sua estimativa de rendimentos.

No que diz respeito ao IVA, deve emitir fatura ou documento equivalente pelo serviço prestado (art.º 36, CIVA), e debitar IVA à taxa reduzida (6%), ou sem IVA, se no início de atividade estimar, um volume de negócios inferior a 10.000 € anuais.

Para que esteja em condições de seguir a atividade o proprietário deve ainda assegurar que todos os requisitos legais, que constam no Decreto-Lei n.º 128/2014, são cumpridos.

Tenho um estabelecimento de alojamento e preciso de saber que formações devo integrar os meus colaboradores no âmbito da Segurança no Trabalho?

De acordo com a legislação da Segurança no Trabalho, nos termos do disposto no artigo 20.º da Lei 102/2009, de 10 de Setembro, na sua atual redação, os colaboradores devem receber uma formação adequada no domínio da segurança e saúde no trabalho, tendo em atenção o posto de trabalho e o exercício de atividades de risco elevado.

No entanto, e para todo o caso, diz a mesma legislação o empregador deve formar, em número suficiente, tendo em conta a dimensão da empresa e os riscos existentes, os trabalhadores responsáveis pela aplicação das medidas de primeiros socorros, de combate a incêndios e de evacuação de trabalhadores, bem como facultar -lhes material adequado.

O não cumprimento desta mesma legislação constitui contraordenação grave.

Fui contactado por um indivíduo que se diz representante duma empresa estrangeira, no sentido de efetuar uma reserva com algumas condições duvidosas. Que medidas devem ser tomadas nestas situações?

Ano após ano continuam a registar-se procedimentos de alegadas reservas de alojamento que, não sendo inéditas, refletem fortes indícios de supostas "burlas/fraudes".

A Câmara Municipal recomenda que, confrontados com situações semelhantes, os gestores de estabelecimentos de alojamento não depositem qualquer confiança ou valores e, que denunciem de imediato a ocorrência às autoridades competentes, atuando em concertação e em conformidade com as orientações dessas mesmas, nomeadamente com respeito aos conteúdos a transmitir à outra parte.

Também deverá ser enviado um alerta para outras unidades de alojamento situadas na mesma localidade que também possam ser alvo da mesma fraude.

Poderá o estabelecimento ou qualquer outra pessoa "reter" temporariamente o documento de identificação para, posteriormente, fazer o registo e comunicação do alojamento?

Regra geral, só pode conservar ou reter o documento de identificação com o consentimento do interessado porque os documentos de viagem e de identificação são pessoais e intransmissíveis.

Só as autoridades policiais e judiciais têm competência para reter ou mandar reter estes documentos.

O estabelecimento poderá solicitar o documento para cópia no ato do check-in e destruir o mesmo no ato de check-out do hóspede.

Os dados pessoais fornecidos devem ser tratados com toda a confidencialidade, estando assegurados ao titular dos dados todas as garantias e direitos de informação, acesso, confidencialidade, etc. previstos na Lei da Proteção de Dados Pessoais.

Acabei de registar o meu estabelecimento de Alojamento Local e questiono se sou obrigado a afixar uma placa identificativa AL na porta do estabelecimento?

Nos termos do n.º 1 do art.º 18.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, apenas para os estabelecimentos de alojamento local, na modalidade de Estabelecimentos de Hospedagem, incluindo os Hostels, se prevê a obrigatoriedade da afixação da placa identificativa para AL, no exterior, junto ao acesso principal do estabelecimento.

Então e se afixar a placa identificativa AL no exterior do estabelecimento e não tiver previamente registado o estabelecimento de Alojamento Local na Câmara Municipal?

Nesse caso, nos termos da alínea a) do n.º 1 do art.º 23.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, está sujeito à instrução de um processo de contraordenação pela ASAE, entidade fiscalizadora e instrutora dos processos de contraordenação, por oferta e disponibilização de estabelecimento de alojamento local não registado, estando sujeito à aplicação de uma coima de € 2500 a € 3740,98 no caso de pessoa singular, ou de € 250000 a € 350000, no caso de pessoa coletiva.

Tenho o meu estabelecimento de Alojamento Local devidamente registado na Câmara Municipal, mas tenho alguns dados desatualizados?

Estou sujeito a alguma punição ou coima?

A mera desatualização de dados de registo efetuados são puníveis com as mesmas coimas acima referidas.

Nos termos do n.º 3 do art.º 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, a entidade exploradora é obrigada a manter atualizados todos os dados comunicados, devendo proceder a essa atualização no prazo máximo de 10 dias após a ocorrência de qualquer alteração, sendo essa atualização isenta de taxas.

Que informação devo prestar aos hóspedes, e deve estar bem visível no estabelecimento a título de obrigação?

Deve ser afixado em local visível os requisitos comuns obrigatórios ao estabelecimento e diplomas legais que os sustentam, tais como:

- Publicidade, documentação comercial e merchandising com indicação do respetivo nome, não podendo sugerir características que o estabelecimento não possua, nem de empreendimento turístico (art.º 17.º do Decreto Lei n.º 128/2014);
- Período de funcionamento devidamente comunicado, nomeadamente no estabelecimento de hospedagem, incluindo hostel, exceto quando o estabelecimento esteja aberto todos os dias do ano (art.º 19.º do Decreto Lei n.º 128/2014);
- Livro de reclamações (art.º 17.º do Decreto Lei n.º 128/2014).

Preciso de alguma licença para passar música no meu estabelecimento de Alojamento?

A execução ou comunicação pública de videogramas e fonogramas carece da autorização da autorização dos respetivos produtores ou dos seus representantes conforme disposto no nº2 do artigo 184º do Código do Direito de Autor e dos Direitos Conexos, através de emissão da licença própria.

O mesmo Código estabelece que como contrapartida de tal autorização, o proprietário do estabelecimento deverá pagar uma remuneração equitativa única aos respetivos autores, produtores e artistas.

Encerrei o meu estabelecimento e pretendo cessar a exploração do meu estabelecimento de alojamento local.

Como devo proceder?

Nos termos do n.º 4 do art.º 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, a entidade exploradora deverá comunicar ao Sr. Presidente da Câmara Municipal, a cessação da exploração do estabelecimento de Alojamento Local, por qualquer meio legalmente admissível, no prazo máximo de 60 dias após a sua ocorrência.

Não esquecer que, se tiver apenas um estabelecimento de Alojamento local em exploração, deverá também comunicar o encerramento da atividade económica à Autoridade Tributária.