



Regime Jurídico da Exploração de Estabelecimentos de Alojamento Local (RJAL)

Decreto-Lei n^o 128/2014, de 29 de agosto

OBJETIVOS

- ✓ Alojamento Local como categoria autónoma
- ✓ Eficiência
- ✓ Simplificação
- ✓ Redução de custos de contexto

A - Disposições Gerais

Noção de estabelecimento de Alojamento Local (AL)

- Aqueles que prestam serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração e que reúnam os requisitos previstos no RJAL

A - Disposições Gerais

- Sempre que os estabelecimentos reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos não podem ser explorados como estabelecimentos de alojamento local

A - Disposições Gerais

- Mantêm-se as modalidades de estabelecimentos de AL:
 - moradia,
 - apartamento e
 - estabelecimento de hospedagem, nesta poderá ser utilizada a denominação *hostel*, mediante a verificação de requisitos adicionais

B - Registo

Forma

- Através de **mera comunicação prévia**, obrigatória e condição *sine qua non* para a exploração do estabelecimento, dirigida ao Presidente da câmara municipal

B - Registo

Meio

- Balcão Único Eletrónico (BUE): Acessível nos *sites* na Internet do Turismo de Portugal, I.P. (TP) e das câmaras municipais
- Indisponibilidade do BUE: comunicações por outros meios digitais ou por papel:
 - É concedido um nº de registo provisório pela câmara municipal
 - Esta comunicação deverá ser dirigida em simultâneo ao TP
 - O nº definitivo será dado pelo BUE, após inserção dos dados da mera comunicação prévia pela câmara municipal, no prazo de 5 dias úteis após a cessação da indisponibilidade

B - Registo

Meio

- O BUE atribui um número de registo e comunica automaticamente ao TP

B - Registo

Título Válido de Abertura

- O documento emitido pelo BUE constitui o **título válido de abertura** do estabelecimento
- Em caso de indisponibilidade do BUE, o nº de registo provisório serve de título válido de abertura

B - Registo

Taxas

Isenção de taxas

- mera comunicação prévia
- atualizações dos respetivos dados

B - Registo

Vistoria

Vistoria da CM

- Após a mera comunicação prévia, e no prazo de 30 dias, para verificação da conformidade da informação e documentação apresentada

B - Registo

Vistoria

- A CM pode solicitar ao TP, a qualquer momento, a realização de vistoria para apurar se o estabelecimento reúne condições para ser empreendimento turístico

B - Registo

Cancelamento do registo

- Presidente da CM poderá **cancelar o registo**, quando exista desconformidade da comunicação prévia
- Comunicação do cancelamento à ASAE e TP

B - Registo

Atualização de dados

- titular da exploração comunica qualquer alteração, no **prazo máximo de 10 dias** após a ocorrência **(CO)**: isenção de taxas

B - Registo

Cessação da Exploração

- comunicada por qualquer meio ao Presidente da Câmara Municipal
- **prazo máximo: 60 dias** após a sua ocorrência
(CO)

C - Requisitos de Exploração

- **Modalidade de apartamento:** Cada proprietário ou titular de exploração apenas pode explorar, por edifício, o **máximo de 9** estabelecimentos de AL (CO)
- **Para este efeito,** consideram-se os estabelecimentos AL registados, relativamente ao proprietário ou titular de exploração, em nome de:
 - Cônjuge;
 - Descendentes e ascendentes
 - Nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns.

C – Requisitos de exploração

Capacidade máxima

- **Capacidade máxima:** 9 quartos e 30 utentes (CO)
- Exceção: estabelecimentos de hospedagem qualificados de *hostel*: unidade de alojamento única ou maioritária: **dormitório** - constituído por mínimo de 4 camas, exceto se for beliche (CO)
- Este requisito não se aplica aos estabelecimentos registados ao abrigo da legislação anterior. Para *hostel*: 5 anos de adaptação

C – Requisitos de exploração

Requisitos Gerais dos Estabelecimentos

- Adequadas condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos
- Ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada
- Ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento
- Dotados de água corrente quente e fria
- Reunir sempre condições de higiene e limpeza

C – Requisitos de exploração

Requisitos das Unidades de Alojamento

- Janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento
- Mobiliário, equipamento e utensílios adequados
- Sistema que permita vedar a entrada de luz exterior
- Portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes

(CO)

C – Requisitos de exploração

Requisitos das Instalações Sanitárias

- Sistema de segurança que garanta privacidade
(CO)

C – Requisitos de exploração

Requisitos de Segurança

- Regras gerais de segurança contra riscos de incêndio (SCIE) (DL nº 220/2008, de 12 de Novembro e PT nº 1532/2008, de 29 dezembro)
- Exceção: estabelecimentos AL com menos de 10 utentes:
 - extintor e manta de incêndio
 - Equipamento de 1ºs socorros
 - Indicação do nº nacional de emergência (112)

(CO)

C – Requisitos de exploração

Requisitos do *Hostel*

- Portaria – ainda não publicada

C – Requisitos de exploração

Estabelecimentos Comerciais e de Prestação de Serviços

- Desde que a autorização de utilização o permita e que cumpram os requisitos específicos da legislação aplicável

D – Exploração e Funcionamento

Identificação e Publicidade

- Identificação como AL
- Não utilização da qualificação, tipologia ou sistema de classificação de empreendimento turístico (ver orientação técnica nº 1)
- **Nome ou logótipo e nº de registo:** na publicidade e documentação comercial e merchandising - com *hostel* apenas os que reunirem as condições para tal

(CO)

D – Exploração e Funcionamento

Placa Identificativa

- É obrigatória a sua afixação no exterior para os estabelecimentos de hospedagem (CO)

D – Exploração e Funcionamento

Período de Funcionamento

- Liberdade de fixação do período de funcionamento
- Os estabelecimentos de hospedagem devem publicitá-lo devidamente, exceto quando estejam abertos todo o ano (CO)

D – Exploração e Funcionamento

Livro de Reclamações

- Obrigatoriedade para estabelecimentos de AL

E - Fiscalização

- ASAE - cumprimento do disposto no DL
- Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) – cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade exercida
- ASAE pode solicitar ao TP a realização de vistorias para apurar se o estabelecimento reúne condições para ser empreendimento turístico
- Caso seja apurado que o estabelecimento reúne as condições para empreendimento turístico, o TP fixa um prazo não inferior a 30 dias para que o estabelecimento dê início ao processo de autorização de utilização para fins turísticos. Caso não dê início: Interdição de exploração pela ASAE

E - Fiscalização

- **Interdição temporária da exploração** dos estabelecimentos de AL pela ASAE, na totalidade ou em parte, quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública

F - Existentes / Disposições transitórias

- 30 dias após a entrada em vigor do diploma deve ser disponibilizado o n.º de registo do BUE
- As câmaras municipais ficam responsáveis pela inserção de dados dos estabelecimentos registados ao abrigo da legislação anterior e pela disponibilização aos respetivos titulares de um novo número de registo

F - Existentes / Disposições transitórias

- Até à disponibilização do nº do BUE, os estabelecimentos de AL ficam dispensados de indicar na sua publicidade o nº de registo (as restantes obrigações em matéria de publicidade mantêm-se)
- Estabelecimentos de AL têm que entregar na CM cópia simples da declaração de início ou alteração de atividade do titular da exploração (quem não o tenha feito). A CM transmite ao TP

F - Existentes / Disposições transitórias

- Não se aplicam os requisitos da capacidade: **9 quartos e 30 utentes**
- Exceto: estabelecimentos de hospedagem qualificados de *hostel*: unidade de alojamento única ou maioritária: **dormitório** (constituído por mínimo de 4 camas, exceto se for beliche)
- Os estabelecimentos já registados que utilizem a denominação *hostel* terão que se conformar no prazo de 5 anos

G - Outros

- Entrada em vigor: 27 novembro 2014
- Orientações técnicas publicadas no portal do TP em matéria de:
 - publicidade (nº1)
 - norma transitória (nº 2 - projetos a decorrer nas CMs com vista ao posterior registo em AL).

<http://goo.gl/V9kLJV>

