

QA#007 / Agosto.2014

Mónica Veloso * Área Jurídica da Unidade Empreendedorismo ANJE

“ Novas Regras para Estabelecimentos de Alojamento Local”

A dinâmica do mercado ao nível do sector do turismo tem vindo em crescendo nos últimos anos, originando o aparecimento de um conjunto de novas realidades de alojamento que pela sua especificidade, procura do mercado e relevância fiscal, justificam uma atualização e enquadramento legal adequado por parte do nosso legislador, materializado num regime jurídico próprio. Razão pela qual nesta edição da QuickAid explicaremos o diploma que saiu neste mês Agosto o qual estabelece regras para estabelecimentos de alojamento local.

Definição do Conceito e Modalidades

Considera-se como estabelecimento local aquele que presta serviço de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração.

Os estabelecimentos de alojamento local obedecem a três modalidades:

- **Apartamento** – 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;
- **Moradia** – Estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar;
- **Estabelecimento de Hospedagem/Hostel** – Estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos.

Requisitos Gerais e Específicos

Cada titular de exploração só pode explorar, por edifício, o máximo de nove unidades sem prejuízo do poder explorar mais unidades desde que o faça ao abrigo do regime fixado para



ACADEMIA DOS
EMPREENDEDORES



empreendimentos turísticos previsto no Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de Março, de acordo com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei nº 15/2014, de 23 de Janeiro.

Capacidade – 9 quartos e 30 utentes

Obrigações dos titulares que exploram este tipo de estabelecimento

Necessidade de declaração de início e de alteração de atividade para o exercício da atividade de prestação de serviços a apresentar junto da Autoridade Tributária e Aduaneira

Requisitos Gerais

- Obedecer a condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;
- Estar ligado à rede pública de abastecimento de água ou estar dotado de sistema privativo de abastecimento;
- Estar ligado à rede pública de esgotos ou ser dotado de fossas sépticas;
- Estar dotado de água quente e fria;
- Condições de ventilação e arejamento;
- Mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
- Sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;
- Sistema de segurança que assegure privacidade aos utentes;
- Condições ao nível das instalações sanitárias, de higiene e limpeza.

 **Requisitos de Segurança** – Nos termos do disposto no DL nº 220/2008, de 12 de Novembro e regulamento técnico constante da portaria nº 1532/2008, de 29 de Dezembro.

Exceção – Quando a capacidade do alojamento local for inferior a 10 utentes, basta cumprir com as seguintes regras: 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.

Procedimentos Legais

Necessidade de efetuar registo do estabelecimento local, através de comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal da área onde está sediado, devendo anexar:

- Autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel, identificação do titular da exploração do estabelecimento, com nome ou firma e identificação fiscal respetiva, morada do titular do estabelecimento, nome do estabelecimento e endereço, capacidade do estabelecimento (número de quartos, camas e utentes), data de abertura ao público e dados da pessoa a contactar em caso de emergência.

A comunicação prévia é realizada através do Balcão Único Eletrónico, sendo atribuído número de registo ao estabelecimento local e remetida comunicação automática ao Turismo de Portugal, I.P..

Documentos necessários:

- Cópia dos documentos de identificação pessoal para pessoa singular, código de certidão permanente no caso de pessoa coletiva, termo de responsabilidade subscrito pelo titular da exploração do estabelecimento, cópia caderneta predial urbana no caso de ser proprietário, contrato de arrendamento onde conste autorização do senhorio para o exercício desta atividade, no caso do requerente ser mero arrendatário do imóvel, a apresentar junto das Finanças.

Cabe à Câmara Municipal a realização, no prazo de 30 dias após apresentação da mera comunicação prévia, de vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos legais.

Qualquer alteração deve ser comunicada no prazo máximo de 10 dias a contar do momento da alteração. Para efeitos de cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local prazo máximo de 60 dias após ocorrência para comunicar. Em ambas as situações as

comunicações são remetidas em simultâneo para ao Presidente da Câmara Municipal respetiva e para o Turismo de Portugal, I.P..

Identificação e Publicidade – Identificar-se como estabelecimento de alojamento local, indicar o nome ou logótipo e número de registo.

Nota: Apenas os estabelecimentos de hospedagem que reúnam os requisitos definidos na lei, podem utilizar a denominação “Hostel” no seu nome , publicidade, documentação comercial e merchandising.

Placa Identificativa – Afixação, no exterior, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.

Período de Funcionamento – Livremente fixado ou, no caso de Hostel deve ser devidamente publicitado, exceto quando o estabelecimento esteja aberto todos os dias do ano.

Livro de Reclamações – Nos termos estabelecidos no Decreto-Lei 156/2005, de 15 de Setembro, alterado pelos Decretos-Lei nºs 317/2007, de 6 de Novembro, 118/2009, de 19 de Maio, 317/2009, de 30 de Outubro e 242/2012, de 7 de Novembro.

Nota: O original da folha de reclamação deve ser remetido à ASAE.

Particularidades da figura do “Hostel”

Só podem ser designados como “hostel” os estabelecimentos de hospedagem, cuja unidade de alojamento, única ou maioritária, seja o dormitório. Este deve ser constituído por número mínimo de quatro camas, salvo se as mesmas forem em beliche.

Os restantes requisitos específicos deverão ser alvo de portaria a aprovar.

Entrada em Vigor do Diploma

O regime jurídico da exploração dos estabelecimentos locais entra em vigor 90 dias após a sua publicação.

Legislação Aplicável:

Decreto-Lei 128/2014, de 29 de Agosto

Decreto-Lei nº 15/ 2014, de 23 de Janeiro

Decreto-Lei nº 228/2009, de 14 de Setembro

Declaração de Retificação nº 19/2014

Contactos Relevantes:

www.turismodeportugal.pt

www.aphort.com

www.cm-porto.pt

www.cm-coimbra.pt

www.cm-lisboa.pt