

Verónica Pisco

Advogados / Lawyers/ Avocats

ALOJAMENTO LOCAL - ESTABELECIMENTO TURÍSTICO

Novo regime Jurídico - 2014



(Decreto-Lei nº. 128/2014, de 29 de Agosto)

O Decreto-Lei 128/2014, que aprova o regime jurídico da **exploração dos estabelecimentos de alojamento local**, entrou em vigor a 27 de Novembro de 2014.

O artº. 2º e 3º, nº 1, do referido Decreto, considera como estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem (nos quais se incluirão o "hostel"), os quais possuem autorização de utilização e prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração e não reúnam os requisitos necessários para serem considerados empreendimentos turísticos.

A exploração de estabelecimento de alojamento local corresponde ao exercício, por pessoa singular ou coletiva, da atividade de prestação de serviços de alojamento. Presume -se existir exploração e intermediação de estabelecimento de alojamento local quando um imóvel ou fração deste:

- a) Seja publicitado, disponibilizado ou objeto de intermediação, por qualquer forma, entidade ou meio, nomeadamente em agências de viagens e turismo ou sites da Internet, como alojamento para turistas ou como alojamento temporário; ou
- b) Estando mobilado e equipado, neste sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços complementares ao alojamento, nomeadamente limpeza ou receção, por períodos inferiores a 30 dias.

Nestes termos, face à legislação vigente, o prédio, onde se pretende instalar um estabelecimento de alojamento local, tem de possuir as seguintes características:

- a) Não ter mais de nove quartos e capacidade máxima para 30 utentes;
- b) Possuir por edifício e por proprietário, o máximo de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento.
- c) O regime de exploração, ou seja, se é efectuado pelos proprietários, agências de viagens e turismo e/ou agentes de administração e arrendamento de imóveis, não é importante;
- c) ser titulado por uma autorização /licença de utilização, emitida pela Câmara Municipal competente.

O processo de registo de alojamento local é obrigatório e prévio ao início da exploração.

Actualmente, é efectuado mediante **mera comunicação prévia, submetida através do Balcão Único Electrónico**, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.

Com a comunicação prévia será necessário apresentar 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 colectiva;
- 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 do documento comprovativo da legitimidade do requerente para efectuar o pedido de registo: caderneta predial do imóvel;
- d) E, no caso de o interessado não figurar como proprietário do prédio, cópia do contrato que legitime a exploração do estabelecimento, onde conste especificamente a autorização para a prestação de serviços de alojamento ou documento autenticado contendo tal autorização do senhorio do imóvel;

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).

Com a submissão da mera comunicação prévia:

- é emitido pelo Balcão Único Electrónico um documento contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local, o qual constituirá o **Título de abertura ao público**.

- a câmara municipal territorialmente competente realiza, no prazo de 30 dias, uma vistoria para verificar as condições do alojamento local.

A cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local deve ser comunicada por qualquer meio legalmente admissível ao Presidente da Câmara Municipal no prazo máximo de 60 dias após a sua ocorrência.

Quaisquer comunicações efetuadas à Câmara Municipal (mera comunicação prévia, alterações e cessação) são remetidas em simultâneo para o Turismo de Portugal, I. P., que por seu turno, as remete para a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).

As comunicações em causa estão **isentas de taxas**.

Assim, tal estabelecimento de alojamento local deverá cumprir os seguintes *requisitos (mínimos)*:

- a) estar registado, para efeitos de exploração de alojamento local, na câmara municipal competente;
- b) estar instalado em edifícios, interior e exteriormente, bem conservados;
- c) estar ligado à rede pública de abastecimento de água ou dotado de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;
- d) estar ligado à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;
- e) deve encontrar-se dotado de água corrente quente e fria;
- f) ter uma janela ou sacada com comunicação directa para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;
- g) encontrar-se dotado de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
- h) dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior e de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes;
- i) A instalação sanitária deve dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade;
- j) reunir condições irrepreensíveis de higiene e limpeza;

- k) dispor de extintor e manta de incêndios acomodadas em local de fácil acesso e em quantidade adequada ao número de unidades de alojamento;
- l) dispor de equipamento de primeiros socorros;
- m) dispor de indicação do número nacional de emergência (112).
- n) dispor de livro de reclamações, nos termos e condições estabelecidos, quanto ao respectivo modelo, no Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 371/2007, de 06 de Novembro;
- o) podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento.

No que diz respeito aos estabelecimentos com capacidade superior a 10 (dez) utentes, estes deverão 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.

«Hostel»

Só podem utilizar a denominação «hostel», os estabelecimentos de alojamento local cuja unidade de alojamento, única ou maioritária, seja o dormitório, que deverão ser constituídos por um número mínimo de quatro camas.

Apenas estes estabelecimentos de hospedagem podem utilizar a denominação «hostel» no seu nome, publicidade, documentação comercial e merchandising.

No caso de incumprimento destes requisitos, originário e/ou superveniente, ou na sua falta, o registo camarário de alojamento local será cancelado automaticamente, pela respectiva câmara municipal.

Regras a não esquecer:

1. Livro de Reclamação

Em caso de reclamação, o original da folha deve ser enviado para a entidade que detém a respectiva competência inspectiva e fiscalizatória – Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

2. Título de abertura ao público

Apenas os estabelecimentos de Alojamento Local registados nas câmaras municipais da respectiva área podem ser comercializados para fins turísticos quer pelos seus proprietários, quer por agências de viagens e turismo.

3. Placa identificativa para AL

Em caso de moradia ou apartamento é opcional.

Caso o proprietário opte por afixar uma placa identificativa junto ao acesso principal do estabelecimento, como forma de comunicar a tipologia em que se insere, esta deverá ser fornecida pela câmara municipal, e deverá seguir as orientações e modelo previsto na legislação acima mencionada.

Mas, em caso de **estabelecimento de hospedagem** (o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos), **incluindo o "hostel"** é obrigatória a afixação, no exterior, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.

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

- a) Dimensão de 200 mm × 200 mm;
- b) Tipo de letra Arial 200, de cor azul escura (pantone 280);
- c) Aplicação com a distância de 50 mm da parede, através de parafusos de aço inox em cada canto, com 8 mm de diâmetro e 60 mm de comprimento.

Modelo da Placa Identificativa



(Alojamento Local)

4. Boletim de Alojamento (BA): comunicação ao SEF (Lei 23/2007, de 4 de Julho)

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).

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

Assim, se for considerado “estabelecimento hoteleiro ou similar” a comunicação faz-se, directa e obrigatoriamente ao SEF, por via electrónica, através da Internet, o que obriga a um registo numa aplicação informática (do SEF) – o “Sistema de Informação de Boletins de Alojamento” (SIBA).

Nos restantes casos, ou seja, para “todos aqueles que facultem, a título oneroso, alojamento a cidadãos estrangeiros” a comunicação faz-se por Boletim de Alojamento em suporte de papel, que é entregue no SEF (Direcção 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.

5. Publicidade e Oferta

A publicidade e documentação comercial e o *merchandising* dos estabelecimentos de alojamento local devem indicar:

- o respectivo nome ou logótipo e número de registo,
- não podendo sugerir características que os estabelecimentos não possuam, nem sugerir que os mesmos se integram num empreendimento turístico;
- Certificado Energético.

Desde o dia 1 de Dezembro de 2013, que é obrigatório colocar nos anúncios de venda ou arrendamento dos imóveis a sua classe energética (artigo 14.º, nº 1. al. i) do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de Agosto). Em consequência, os proprietários devem indicar a classificação energética do edifício, constante do respectivo pré-certificado ou certificado energético, em todos os anúncios publicados com vista à venda ou locação. O incumprimento deste dever constitui uma contra-ordenação, punível com coima cujo valor oscila entre 250,00 EUR a 3 740,00 EUR, no caso de pessoa singular e de 2 500,00 EUR a 44 890,00 EUR, no caso de pessoas coletivas. A obrigação acima é extensível às empresas de mediação imobiliária, nos termos e para os efeitos do n.º 2 do artigo 14.º e a alínea b) do n.º1 do artigo 20º, do referido diploma.

Infracções tributárias

O não cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade exercida ao abrigo do presente decreto –lei constitui infração tributária, nos termos previstos no Regime Geral das Infracções Tributárias.

Contra-Ordenações

São consideradas contra-ordenações (art. 67º DL):

- a) a oferta, disponibilização, publicidade e intermediação de estabelecimentos de alojamento local não registados ou com registos desactualizados;
- b) a oferta, disponibilização, publicidade e intermediação de estabelecimentos de alojamento local em violação, desrespeito ou incumprimento:
 - i) Do contrato de arrendamento;
 - ii) Da autorização de exploração;
- c) o não cumprimento, pelos estabelecimentos de alojamento local, dos requisitos mínimos;
- d) A prática de atos de angariação de clientela para estabelecimentos de alojamento local não registados ou com registos desactualizados;
- e) A violação das obrigações e deveres previstas no diploma.

Coimas: No caso de pessoas singulares, as coimas aplicáveis variam entre 2500€ e 3740,98€ e no caso de pessoas colectivas, as coimas poderão ser fixadas em montantes, que variam de 25000€ a 35000€.

Sanções Acessórias

Em função da gravidade da infracção, reiteração e culpa do agente poderão ser aplicadas as seguintes sanções, adicionadas ao montante da coima apurada:

- a) apreensão do material, com que se praticou a infracção;
- b) suspensão do exercício da actividade, por um período que pode ir até aos 2 anos;
- c) encerramento, pelo prazo máximo de 2 anos, do empreendimento ou das instalações, onde estejam a ser prestados serviços de alojamento turístico, sem título válido.

Vale de Lobo, 09 de Fevereiro de 2015
Verónica Pisco
(Advogada e pós graduada em Fiscalidade)

Nota: Todo o conteúdo deste documento é protegido por Direitos de Autor e Direitos Conexos, e Direitos da Propriedade Industrial, ao abrigo das leis Portuguesas e da União Europeia, convenções internacionais e outras leis, não podendo ser utilizado, sem consentimento, de Verónica Pisco – Law Office. Pelo que, o conteúdo presente neste documento não poderá ser copiado, alterado ou distribuído salvo com autorização expressa.