

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro

Sumário: Altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, e revoga medidas no âmbito da habitação.

O XXIV Governo Constitucional concebeu uma política pública para os setores da habitação e do turismo, em harmonia com o seu programa de Governo, denominada «Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação», que visa a aprovação e implementação, no curto prazo, de medidas para incentivar a oferta, reforçar a confiança no mercado de arrendamento, fomentar a habitação jovem e assegurar a acessibilidade no setor da habitação.

No presente contexto, importa criar condições para que a atividade do alojamento local se consolide de forma equilibrada com o ambiente habitacional, com respeito dos direitos de iniciativa privada, de propriedade privada e de habitação, constitucionalmente consagrados, conciliando os impactos económicos e urbanísticos daquela atividade em Portugal.

Assim, o presente decreto-lei altera e adita normas ao regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, pelas Leis n.ºs 62/2018, de 22 de agosto, e 71/2018, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro, e pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

Sem prejuízo das competências da Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) e do Instituto do Turismo de Portugal, I. P., é necessário atribuir aos municípios as ferramentas jurídicas para decidir em matéria de atribuição, regulação, fiscalização e promoção de processos de intervenção nas unidades de alojamento local, nomeadamente definindo os procedimentos e os meios de atuação em regulamento próprio.

Outrossim, importa que os municípios possam assumir competências para acomodar, de forma sustentável e estratégica, a atividade do alojamento local, atendendo às características próprias dos seus territórios, através de regulamento próprio.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Foram ainda consultadas as associações representativas do setor, designadamente a Associação do Alojamento Local em Portugal, a Associação do Alojamento Local Porto e Norte e a Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei procede:

a) À sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local;

b) À terceira alteração à Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, alterada pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, que aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas.

Artigo 2.º**Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto**

Os artigos 4.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º-A, 15.º, 15.º-A, 20.º e 21.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º**Prestação de serviços de alojamento e aprovação de regulamento**

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – Os municípios podem aprovar um regulamento administrativo tendo por objeto a atividade do alojamento local no respetivo território.

Nos municípios com mais de 1000 estabelecimentos de alojamento local registados, a assembleia municipal deve deliberar expressamente, no prazo máximo de 12 meses contados da data em que o município atinja os 1000 registos, se exerce o poder regulamentar previsto no número anterior.

6 – O regulamento previsto no n.º 5 pode prever a designação de um ‘provedor do alojamento local’ que apoie o município na gestão de diferendos entre os residentes, os titulares de exploração de estabelecimentos de alojamento local e os condóminos ou terceiros contrainteressados, competindo-lhe, designadamente:

- a) Apreciar as queixas que lhe sejam apresentadas;
- b) Emitir recomendações; e
- c) Aprovar e fazer implementar guias de boas práticas sobre o funcionamento da atividade.

Artigo 6.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) (*Revogada.*)

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

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) [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – A comunicação prévia com prazo, à qual não haja oposição, e as comunicações previstas nos n.ºs 3 e 4 são remetidas, automaticamente, para o Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos previstos no artigo 10.º

8 – O titular da exploração do estabelecimento está dispensado da apresentação dos documentos previstos no presente decreto-lei que estejam na posse de qualquer serviço e organismo da Administração Pública, quando der o seu consentimento para que o município proceda à sua obtenção através da Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública.

9 – Pode haver oposição à comunicação prévia com prazo se, num prazo máximo de 60 dias, contados a partir da sua apresentação, ou num prazo máximo de 90 dias, no caso de pedidos para exploração de alojamento local em áreas de contenção, o presidente da câmara municipal, com faculdade de delegação nos vereadores ou dirigentes, se oponha ao respetivo registo, com um dos seguintes fundamentos:

a) [...]

b) [...]

c) Violação das restrições à instalação decididas pelo município, nos termos dos artigos 15.º-A, 15.º-B e 15.º-C ou falta de autorização de utilização adequada do edifício;

d) Desconformidade com a legislação aplicável.

10 – [...]

11 – Em qualquer fase do procedimento para o registo de estabelecimento de alojamento local, o interessado pode solicitar, por uma única vez, a realização de uma vistoria pelos serviços municipais competentes, com vista à revisão da decisão de oposição, suportando os custos da sua realização.

Artigo 7.º

[...]

1 – O documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico dos serviços contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local constitui o único título válido de abertura ao público.

2 – (Revogado.)

3 – (Revogado.)

4 – (Revogado.)

Artigo 8.º

[...]

1 – O município territorialmente competente realiza, no prazo de 90 dias ou de 60 dias após a apresentação da comunicação prévia com prazo, consoante a unidade de alojamento local em processo de registo se situe em área de contenção ou não, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no presente decreto-lei, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem.

2 – Os municípios podem solicitar ao Turismo de Portugal, I. P., a qualquer momento, a realização de vistorias para a verificação do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º

Artigo 9.º

[...]

1 – O presidente da câmara municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais, pode determinar, precedido de audiência prévia, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, o cancelamento do registo do respetivo estabelecimento nas seguintes condições:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Verificando-se a inexistência do seguro obrigatório válido ou a falta de envio da informação e comprovativo previstos no n.º 7 do artigo 13.º-A;

e) Quando se verifique a prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio urbano, nos casos em que não se efetive o arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições, a que se refere o n.º 12;

f) Em áreas de contenção, quando se verifique que na modalidade de alojamento local onde foi instalado o estabelecimento foram celebrados contratos de arrendamento urbano para habitação permanente nos dois anos anteriores à entrega do pedido de comunicação prévia com prazo, em violação do regulamento municipal aplicável.

2 – 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, solicitando, para o efeito, uma decisão do presidente da câmara municipal territorialmente competente, nos termos dos números seguintes.

3 – [...]

4 – Uma vez recebida a deliberação da assembleia de condóminos aprovada nos termos do disposto no n.º 2, o presidente da câmara municipal pode ordenar a realização do procedimento previsto nos n.ºs 12 e 13.

5 – O presidente da câmara municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais, decide sobre o pedido de cancelamento bem como sobre outras medidas que lhe sejam propostas em relatório final do procedimento de cancelamento.

6 – O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento, sem prejuízo do direito de audiência prévia.

7 – Nos casos em que o município verifique que o estabelecimento é explorado sem registo para o efeito, comunica o facto à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) para os devidos efeitos, sem prejuízo das ações imediatas que possa, desde logo, tomar.

8 – *(Anterior prómio do n.º 7.)*

a) *[Anterior alínea a) do n.º 7.]*

b) Quando esteja em causa o cancelamento nos termos do n.º 2, a impossibilidade de o imóvel em questão ser explorado como alojamento local, independentemente da respetiva entidade, por um período fixado na decisão, que não pode exceder cinco anos.

9 – *(Anterior n.º 8.)*

10 – *(Anterior n.º 9.)*

11 – *(Anterior n.º 10.)*

12 – Em alternativa ao cancelamento do registo do estabelecimento, o presidente da câmara municipal pode convidar os intervenientes à obtenção de um acordo, acompanhado, quando exista, por um provedor do alojamento local, com vista ao arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições.

13 – O procedimento referido no número anterior deve estar concluído no prazo máximo de 60 dias, com aprovação de relatório final, e conter as soluções e propostas de medidas a adotar, ou a conclusão de inviabilidade de acordo, com vista a decisão final do órgão competente.

Artigo 10.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – O Turismo de Portugal, I. P., disponibiliza no seu sítio na Internet informação sobre os estabelecimentos de alojamento local, nomeadamente a informação discriminada no n.º 1, bem como o endereço eletrónico do titular da exploração do estabelecimento e a data de validade do seguro obrigatório contratado nos termos previstos no artigo 13.º-A.

Artigo 11.º

[...]

1 – A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção da modalidade de 'quartos' e 'hostel', é de nove quartos e de 27 utentes, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 – [...]

3 – Se tiverem condições adequadas, 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.

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

Artigo 12.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – [...]

8 – [...]

9 – O responsável do estabelecimento deve disponibilizar ao condomínio o seu contacto telefónico e o seu endereço de correio eletrónico.

Artigo 13.º-A

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

7 – É da responsabilidade do titular da exploração a cobertura, através de contratos de seguro, dos riscos previstos no presente decreto-lei e na Portaria n.º 248/2021, de 29 de junho, inerentes à exploração de estabelecimento de alojamento local objeto do registo e o município pode exigir, sempre que o entender conveniente, prova documental da celebração do contrato de seguro referido nos números anteriores, devendo o segurado fornecê-la no prazo máximo de três dias, sob pena de cancelamento do registo e demais consequências previstas na lei.

Artigo 15.º

[...]

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.

Artigo 15.º-A

Áreas de contenção e de crescimento sustentável

1 – Com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, o município territorialmente competente pode aprovar, no regulamento previsto no n.º 5 do artigo 4.º, a existência de áreas

de contenção e áreas de crescimento sustentável, por freguesia ou união de freguesias, no todo ou em parte, para instalação de novo alojamento local.

2 – O regulamento previsto no número anterior pode impor limites relativos ao número de novos registos de alojamento local permitido para cada uma dessas áreas, em função de fatores como a pressão habitacional e ambiental nelas verificado.

3 – Para os efeitos do presente decreto-lei consideram-se:

a) ‘Áreas de contenção’, as áreas em que se verifique uma sobrecarga de estabelecimentos de alojamento, que possa justificar restrições à instalação de novos estabelecimentos;

b) ‘Áreas de crescimento sustentável’, as áreas em que se justifiquem especiais medidas de monitorização e acompanhamento, no sentido de prevenir uma situação de sobrecarga com efeitos indesejáveis para os bairros e lugares.

4 – (Anterior n.º 2.)

5 – As áreas de contenção e as áreas de crescimento sustentável devem ser reavaliadas, no mínimo, de três em três anos, sendo as respetivas conclusões comunicadas ao Turismo de Portugal, I. P.

6 – A criação e avaliação periódica de áreas de contenção e de crescimento sustentável devem ser fundamentadas com base em estudo que avalie, designadamente, a concentração e o impacto do alojamento local nas diferentes zonas e territórios do concelho, de modo a assegurar a proporcionalidade dos indicadores e regras aplicáveis.

7 – (Anterior n.º 4.)

Artigo 20.º

[...]

1 – 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.

2 – [...]

Artigo 21.º

[...]

1 – Compete à ASAE e à câmara municipal territorialmente competente fiscalizar o cumprimento do disposto no presente decreto-lei, cabendo à ASAE, no âmbito da missão e atribuições que lhe estão atribuídas pelo Decreto-Lei n.º 194/2012, de 23 de agosto, controlar e zelar pelo cumprimento da atividade do alojamento local regulada no presente decreto-lei, e à câmara municipal territorialmente competente, designadamente através da polícia municipal, exercer os poderes de autoridade e os meios coercivos que estejam ou venham a ser fixados em regulamento municipal, podendo qualquer uma delas, conjunta ou separadamente, abrir e instruir os respetivos processos, aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – Findo o prazo fixado nos termos do número anterior sem que o estabelecimento tenha iniciado o processo de autorização de utilização para fins turísticos, o Turismo de Portugal, I. P., informa a ASAE, a câmara municipal territorialmente competente e a AT.»

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

São aditados ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual, os artigos 6.º-B, 15.º-B e 15.º-C, com a seguinte redação:

«Artigo 6.º-B

Utilizações válidas e compatíveis com alojamento local

1 – Para efeitos da alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º, são utilizações válidas as que venham a ser assim definidas em regulamento municipal.

2 – Na ausência da previsão em regulamento municipal referida no número anterior, são admissíveis as utilizações estabelecidas pela câmara municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação no presidente da câmara municipal e de subdelegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais, como sendo compatíveis com o exercício da atividade de alojamento local, nomeadamente os usos autorizados pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, ou outros usos que o município venha a considerar como conciliáveis com o exercício dessa atividade.

3 – As disposições regulamentares e autorizações previstas nos números anteriores devem considerar que:

a) Na modalidade ‘quartos’, apenas se admite o uso habitacional;

b) Nas modalidades de ‘moradia’ e de ‘apartamento’, a admissibilidade de uso não habitacional depende do cumprimento dos requisitos estabelecidos no presente decreto-lei;

c) Na modalidade ‘estabelecimentos de hospedagem’, incluindo aqueles que utilizarem a denominação *hostels*, a câmara municipal pode prever usos diferentes do habitacional em função da modalidade de alojamento e da capacidade do estabelecimento em conformidade com o disposto no artigo 15.º

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.

Artigo 15.º-B

Regime das áreas de contenção

1 – Os municípios podem determinar, no regulamento previsto no n.º 5 do artigo 4.º, relativamente às áreas de contenção:

a) Que nessas áreas não podem ser autorizados novos registos de estabelecimentos de alojamento local em prédios urbanos, frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, e que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação nos dois anos anteriores ao registo;

b) Limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local no território, designadamente na respetiva proporção face ao número de fogos disponíveis para habitação;

c) Situações excecionais em que seja admitida a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local nessas áreas de contenção;

d) Condições e limites aplicáveis aos novos registos de alojamento local, nomeadamente quanto à sua duração e regras de atribuição, respeitando a tutela da confiança dos titulares e a concorrência entre operadores;

e) Estabelecer limitações proporcionais à transmissibilidade dos novos números de registo do estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de 'moradia' e 'apartamento', sem que possam afetar os casos de:

i) Sucessão;

ii) Transmissão gratuita da unidade de alojamento local para cônjuge ou unido de facto, descendentes ou ascendentes;

iii) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou dissolução da união de facto.

2 – Para assegurar a eficácia do regulamento municipal, podem os municípios, por deliberação fundamentada da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um período máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.

Artigo 15.º-C

Regime das áreas de crescimento sustentável

1 – Nas áreas de crescimento sustentável os pedidos de registo são igualmente feitos através de comunicação prévia com prazo, nos termos previstos no artigo 6.º

2 – Sem prejuízo dos demais requisitos aplicáveis nos termos do presente decreto-lei, os municípios podem, no regulamento previsto no n.º 5 do artigo 4.º, estabelecer requisitos adicionais para a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de crescimento sustentável, nomeadamente:

a) Que nessas áreas não podem ser autorizados novos registos de estabelecimentos de alojamento local em prédios urbanos, frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, e que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação nos dois anos anteriores ao registo;

b) Estado de conservação médio ou superior, a atestar por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado para o efeito, suscetível de ser confirmado em vistoria a realizar pelos serviços da câmara municipal;

c) Nível de eficiência energética igual ou superior a D, atestado por certificado emitido para esse fim por entidade competente para o efeito;

d) Manutenção de determinada proporção ou número mínimo de frações ou partes de prédio suscetíveis de utilização independente destinadas a habitação em que não funcionem estabelecimentos de alojamento local.

3 – O regulamento municipal que cria e regula as áreas de crescimento sustentável pode estabelecer exceções às limitações nele previstas, nomeadamente, para imóveis anteriores a 1951.»

Artigo 4.º

Disposições transitórias

As assembleias municipais dos municípios que, à data da entrada em vigor do presente decreto-lei, tenham mais de 1000 estabelecimentos de alojamento local registados, devem deliberar expressamente

no prazo máximo de 12 meses se exercem o poder regulamentar previsto no n.º 5 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação dada pelo presente decreto-lei.

Artigo 5.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) Os n.ºs 4 e 5 do artigo 5.º, a alínea h) do n.º 1 do artigo 6.º, o artigo 6.º-A, os n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 7.º e o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual;
- b) Os artigos 18.º, 19.º, 20.º, 21.º e 52.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na sua redação atual.

Artigo 6.º

Republicação

1 – É republicado em anexo ao presente decreto-lei e do qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na redação introduzida pelo presente decreto-lei.

2 – Para efeitos de republicação onde se lê «nos termos e para os efeitos do artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro» deve ler-se «nos termos e para os efeitos da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto».

Artigo 7.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 22 de agosto de 2024. — Paulo Artur dos Santos de Castro de Campos Rangel — Manuel Castro Almeida — Miguel Martinez de Castro Pinto Luz.

Promulgado em 10 de outubro de 2024.

Publique-se.

O Presidente da República, MARCELO REBELO DE SOUSA.

Referendado em 14 de outubro de 2024.

O Primeiro-Ministro, Luís Montenegro.

ANEXO

(a que se refere o artigo 6.º)

Republicação do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 2.º

Noção de estabelecimento de alojamento local

1 – Consideram-se «estabelecimentos de alojamento local» aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei.

2 – É proibida a exploração como estabelecimentos de alojamento local de estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos, nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro.

Artigo 3.º

Modalidades

1 – Os estabelecimentos de alojamento local devem integrar-se numa das seguintes modalidades:

- a) Moradia;
- b) Apartamento;
- c) Estabelecimentos de hospedagem;
- d) Quartos.

2 – Considera-se «moradia» o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar.

3 – Considera-se «apartamento» o 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.

4 – Considera-se «estabelecimento de hospedagem» o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos, integrados numa fração autónoma de edifício, num prédio urbano ou numa parte de prédio urbano suscetível de utilização independente.

5 – Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 33.º, os «estabelecimentos de hospedagem» podem utilizar denominação «hostel» se obedecerem aos requisitos previstos no número seguinte e na portaria a que se refere o n.º 5 do artigo 12.º

6 – Considera-se «hostel» o estabelecimento cuja unidade de alojamento predominante seja o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto.

7 – Consideram-se «quartos» a exploração de alojamento local feita na residência do locador, que corresponde ao seu domicílio fiscal, sendo a unidade de alojamento o quarto e só sendo possível, nesta modalidade, ter um máximo de três unidades.

Artigo 4.º

Prestação de serviços de alojamento e aprovação de regulamento

1 – Para todos os efeitos, a exploração de estabelecimento de alojamento local corresponde ao exercício, por pessoa singular ou coletiva, da atividade de prestação de serviços de alojamento.

2 – 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, por períodos inferiores a 30 dias.

3 – A presunção referida no número anterior pode ser ilidida nos termos gerais de direito, designadamente mediante apresentação de contrato de arrendamento urbano devidamente registado nos serviços de finanças.

4 – Não pode haver lugar à instalação e exploração de «hostels» em edifícios em propriedade horizontal nos prédios em que coexista habitação sem autorização dos condóminos para o efeito, devendo a deliberação respetiva instruir a comunicação prévia com prazo.

5 – Os municípios podem aprovar um regulamento administrativo tendo por objeto a atividade do alojamento local no respetivo território.

6 – Nos municípios com mais de 1000 estabelecimentos de alojamento local registados, a assembleia municipal deve deliberar expressamente, no prazo máximo de 12 meses contados da data em que o município atinja os 1000 registos, se exerce o poder regulamentar previsto no número anterior.

7 – O regulamento previsto no n.º 5 pode prever a designação de um «provedor do alojamento local» que apoie o município na gestão de diferendos entre os residentes, os titulares de exploração de estabelecimentos de alojamento local e os condóminos ou terceiros contrainteressados, competindo-lhe, designadamente:

- a) Apreciar as queixas que lhe sejam apresentadas;
- b) Emitir recomendações; e
- c) Aprovar e fazer implementar guias de boas práticas sobre o funcionamento da atividade.

CAPÍTULO II

Registo de estabelecimentos

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 previsto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, 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, e que remete automaticamente ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos previstos no artigo 10.º

3 – A comunicação prévia com prazo é obrigatória e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local.

4 – *(Revogado.)*

5 – *(Revogado.)*

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.
- h) *(Revogada.)*

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.

5 – O titular da exploração do estabelecimento de alojamento local comunica às plataformas eletrónicas de reservas, no prazo máximo de 10 dias, o cancelamento do registo e/ou a interdição temporária da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

6 – As declarações ou termos de responsabilidade assinados pelo titular da exploração do estabelecimento de alojamento local que não correspondam à verdade são puníveis nos termos do artigo 256.º do Código Penal.

7 – A comunicação prévia com prazo, à qual não haja oposição, e as comunicações previstas nos n.ºs 3 e 4 são remetidas, automaticamente, para o Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos previstos no artigo 10.º

8 – O titular da exploração do estabelecimento está dispensado da apresentação dos documentos previstos no presente decreto-lei que estejam na posse de qualquer serviço e organismo da Administração Pública, quando der o seu consentimento para que o município proceda à sua obtenção através da Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública.

9 – Pode haver oposição à comunicação prévia com prazo se, num prazo máximo de 60 dias, contados a partir da sua apresentação, ou num prazo máximo de 90 dias, no caso de pedidos para exploração de alojamento local em áreas de contenção, o presidente da câmara municipal, com faculdade de delegação nos vereadores ou dirigentes, se oponha ao respetivo registo, com um dos seguintes fundamentos:

- a) Incorreta instrução da comunicação prévia com prazo;
- b) Vigência do prazo resultante de cancelamento de registo, nos termos do artigo 9.º;
- c) Violação das restrições à instalação decididas pelo município, nos termos dos artigos 15.º-A, 15.º-B e 15.º-C ou falta de autorização de utilização adequada do edifício;
- d) Desconformidade com a legislação aplicável.

10 – A oposição prevista no número anterior obsta à atribuição do número de registo.

11 – Em qualquer fase do procedimento para o registo de estabelecimento de alojamento local, o interessado pode solicitar, por uma única vez, a realização de uma vistoria pelos serviços municipais competentes, com vista à revisão da decisão de oposição, suportando os custos da sua realização.

Artigo 6.º-A

Renovação do registo de estabelecimento de alojamento local

(Revogado.)

Artigo 6.º-B

Utilizações válidas e compatíveis com alojamento local

1 – Para efeitos da alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º, são utilizações válidas as que venham a ser assim definidas em regulamento municipal.

2 – Na ausência da previsão em regulamento municipal referida no número anterior, são admissíveis as utilizações estabelecidas pela câmara municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação no presidente da câmara municipal e de subdelegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais, como sendo compatíveis com o exercício da atividade de alojamento local, nomeadamente os usos autorizados pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, ou outros usos que o município venha a considerar como conciliáveis com o exercício dessa atividade.

3 – As disposições regulamentares e autorizações previstas nos números anteriores devem considerar que:

- a) Na modalidade «quartos», apenas se admite o uso habitacional;
- b) Nas modalidades de «moradia» e de «apartamento», a admissibilidade de uso não habitacional depende do cumprimento dos requisitos estabelecidos no presente decreto-lei;
- c) Na modalidade «estabelecimentos de hospedagem», incluindo aqueles que utilizarem a denominação *hostels*, a câmara municipal pode prever usos diferentes do habitacional em função da modalidade de alojamento e da capacidade do estabelecimento em conformidade com o disposto no artigo 15.º

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.

Artigo 7.º

Título de abertura ao público

1 – O documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico dos serviços contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local constitui o único título válido de abertura ao público.

2 – *(Revogado.)*

3 – *(Revogado.)*

4 – *(Revogado.)*

Artigo 8.º

Vistoria

1 – O município territorialmente competente realiza, no prazo de 90 dias ou de 60 dias após a apresentação da comunicação prévia com prazo, consoante a unidade de alojamento local em processo de registo se situe em área de contenção ou não, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no presente decreto-lei, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem.

2 – Os municípios podem solicitar ao Turismo de Portugal, I. P., a qualquer momento, a realização de vistorias para a verificação do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º

Artigo 9.º

Cancelamento do registo

1 – O presidente da câmara municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais, pode determinar, precedido de audiência prévia, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, o cancelamento do registo do respetivo estabelecimento nas seguintes condições:

a) Quando exista qualquer desconformidade em relação a informação ou documento constante do registo;

b) No caso de instalação de novo alojamento local em violação de áreas de contenção estabelecidas nos termos do artigo 15.º-A, após a respetiva definição;

c) Por violação dos requisitos estabelecidos nos artigos 11.º a 17.º;

d) Verificando-se a inexistência do seguro obrigatório válido ou a falta de envio da informação e comprovativo previstos no n.º 7 do artigo 13.º-A;

e) Quando se verifique a prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio urbano, nos casos em que não se efetive o arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições, a que se refere o n.º 12;

f) Em áreas de contenção, quando se verifique que na modalidade de alojamento local onde foi instalado o estabelecimento, foram celebrados contratos de arrendamento urbano para habitação permanente nos dois anos anteriores à entrega do pedido de comunicação prévia com prazo, em violação do regulamento municipal aplicável.

2 – 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, solicitando, para o efeito, uma decisão do presidente da câmara municipal territorialmente competente, nos termos dos números seguintes.

3 – *(Revogado.)*

4 – Uma vez recebida a deliberação da assembleia de condóminos aprovada nos termos do disposto no n.º 2, o presidente da câmara municipal pode ordenar a realização do procedimento previsto nos n.ºs 12 e 13.

5 – O presidente da câmara municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais, decide sobre o pedido de cancelamento bem como sobre outras medidas que lhe sejam propostas em relatório final do procedimento de cancelamento.

6 – O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento, sem prejuízo do direito de audiência prévia.

7 – Nos casos em que o município verifique que o estabelecimento é explorado sem registo para o efeito, comunica o facto à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) para os devidos efeitos, sem prejuízo das ações imediatas que possa, desde logo, tomar.

8 – A cessação de exploração implica:

a) O cancelamento do registo do estabelecimento, se a este tiver havido lugar;

b) Quando esteja em causa o cancelamento nos termos do n.º 2, a impossibilidade de o imóvel em questão ser explorado como alojamento local, independentemente da respetiva entidade, por um período fixado na decisão, que não pode exceder cinco anos.

9 – O cancelamento do registo deve ser imediatamente comunicado pela câmara municipal territorialmente competente ao Turismo de Portugal, I. P., e à ASAE, competindo ao primeiro proceder

à comunicação às plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem ou comercializem alojamento de que o registo do estabelecimento foi cancelado.

10 – A assembleia de condóminos pode determinar, por deliberação aprovada por maioria dos votos representativos do capital investido, que os estabelecimentos de alojamento local disponham de um número de contacto telefónico permanente de emergência, o qual deve ser facultado aos demais condóminos.

11 – 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.

12 – Em alternativa ao cancelamento do registo do estabelecimento, o presidente da câmara municipal pode convidar os intervenientes à obtenção de um acordo, acompanhado, quando exista, por um provedor do alojamento local, com vista ao arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições.

13 – O procedimento referido no número anterior deve estar concluído no prazo máximo de 60 dias, com aprovação de relatório final, e conter as soluções e propostas de medidas a adotar, ou a conclusão de inviabilidade de acordo, com vista a decisão final do órgão competente.

Artigo 10.º

Informação

1 – A informação remetida automaticamente ao Turismo de Portugal, I. P., nos termos do n.º 2 do artigo 5.º e do artigo 6.º, designadamente o nome e a capacidade do estabelecimento, o artigo matricial do prédio no qual se encontra instalado o estabelecimento, o nome ou a firma e o número de identificação fiscal do declarante, e, se distinto do declarante, o nome ou a firma e o número de identificação fiscal do titular da exploração do estabelecimento, é enviada, semestralmente, pelo Turismo de Portugal, I. P., à AT, nos termos definidos por protocolo a celebrar entre estas entidades.

2 – Antes da celebração do protocolo referido no número anterior o seu conteúdo deve ser comunicado à Comissão Nacional de Proteção de Dados para efeitos de emissão de parecer prévio.

3 – A câmara municipal territorialmente competente garante ao titular de dados o exercício dos direitos de acesso, retificação e eliminação, bem como o dever de velar pela legalidade da consulta ou da comunicação de informação, nos termos e para os efeitos da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.

4 – A troca de informação referida nos números anteriores é efetuada via Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública.

5 – O Turismo de Portugal, I. P., disponibiliza no seu sítio na Internet informação sobre os estabelecimentos de alojamento local, nomeadamente a informação discriminada no n.º 1, bem como o endereço eletrónico do titular da exploração do estabelecimento e a data de validade do seguro obrigatório contratado nos termos previstos no artigo 13.º-A.

CAPÍTULO III

Requisitos

Artigo 11.º

Capacidade

1 – A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção da modalidade de «quartos» e «hostel», é de nove quartos e de 27 utentes, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 – Nas modalidades previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 1 do artigo 3.º, a 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», nos termos dos indicadores do INE.

3 – Se tiverem condições adequadas, 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.

4 – É vedada a exploração, pelo mesmo proprietário ou titular de exploração, de mais de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento, por edifício, se aquele número de estabelecimentos for superior a 75/prct. do número de frações existentes no edifício.

5 – Se o número de estabelecimentos de alojamento local for superior a nove no mesmo edifício, o Turismo de Portugal, I. P., pode, a qualquer momento, fazer uma vistoria para efeitos de verificação do disposto no n.º 2 do artigo 2.º, sem prejuízo dos restantes procedimentos previstos no presente decreto-lei.

6 – Para o cálculo de exploração referido no n.º 2, 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.

7 – As entidades públicas competentes garantem ao titular de dados o exercício dos direitos de acesso, retificação e eliminação, bem como o dever de velar pela legalidade da consulta ou da comunicação de informação, nos termos e para os efeitos da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.

Artigo 12.º

Requisitos gerais

1 – Os estabelecimentos de alojamento local devem obedecer aos seguintes requisitos:

a) Apresentar adequadas condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;

b) Estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;

c) Estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;

d) Estar dotados de água corrente quente e fria.

2 – As unidades de alojamento dos estabelecimentos de alojamento local devem:

a) Ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;

b) Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;

c) Dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;

d) Dispor de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.

3 – As instalações sanitárias dos estabelecimentos de alojamento local devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade.

4 – Os estabelecimentos de alojamento local devem reunir sempre condições de higiene e limpeza.

5 – A regulamentação das condições para o funcionamento e identificação de cada uma das modalidades de estabelecimentos de alojamento local será feita por portaria.

6 – Os estabelecimentos de alojamento local são obrigados a ter um livro de informações sobre o funcionamento do estabelecimento e respetivas regras de utilização internas, nomeadamente incluindo as regras sobre a recolha e seleção de resíduos urbanos, funcionamento dos eletrodomésticos, ruído e cuidados a ter para evitar perturbações que causem incómodo e afetem a tranquilidade e o descanso da vizinhança, que deve conter também o contacto telefónico do responsável pela exploração do estabelecimento.

7 – O livro de informações a que se refere o número anterior deve ser disponibilizado em português e inglês e, pelo menos, em mais duas línguas estrangeiras.

8 – No caso de os estabelecimentos estarem inseridos em edifícios de habitação coletiva, o livro de informações deve conter também o regulamento com as práticas e regras do condomínio que sejam relevantes para o alojamento e para a utilização das partes comuns.

9 – O responsável do estabelecimento deve disponibilizar ao condomínio o seu contacto telefónico e o seu endereço de correio eletrónico.

Artigo 13.º

Requisitos de segurança

1 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os estabelecimentos de alojamento local devem 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.

2 – O disposto no número anterior não se aplica aos estabelecimentos de alojamento local que tenham capacidade igual ou inferior a 10 utentes, os quais devem possuir:

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

3 – Correm por conta do titular do alojamento local as despesas com obras que sejam realizadas nas partes comuns para adaptar ou licenciar o locado para esse fim.

Artigo 13.º-A

Solidariedade e seguros

1 – O titular da exploração de alojamento local é solidariamente responsável com os hóspedes relativamente aos danos provocados por estes no edifício em que se encontra instalada a unidade.

2 – 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.

3 – O capital mínimo do contrato de seguro previsto no número anterior é de 75 000 euros por sinistro.

4 – As demais condições de seguro de responsabilidade civil mencionado no n.º 2, nomeadamente o âmbito temporal de cobertura do contrato de seguro, a possibilidade de exercício do direito de regresso, as exclusões de responsabilidade admissíveis ou o estabelecimento de franquias não oponíveis ao terceiro lesado ou aos seus herdeiros, são determinadas em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e habitação.

5 – 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.

6 – A falta de seguros válidos previstos nos n.ºs 2 e 4 é fundamento de cancelamento do registo.

7 – É da responsabilidade do titular da exploração a cobertura, através de contratos de seguro, dos riscos previstos no presente decreto-lei e na Portaria n.º 248/2021, de 29 de junho, inerentes à exploração de estabelecimento de alojamento local objeto do registo e o município pode exigir, sempre que o entender conveniente, prova documental da celebração do contrato de seguro referido nos números anteriores, devendo o segurado fornecê-la no prazo máximo de três dias, sob pena de cancelamento do registo e demais consequências previstas na lei.

Artigo 14.º

«Hostel»

(Revogado.)

Artigo 15.º

Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços

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.

Artigo 15.º-A

Áreas de contenção e de crescimento sustentável

1 – Com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, o município territorialmente competente pode aprovar, no regulamento previsto no n.º 5 do artigo 4.º, a existência de áreas de contenção e áreas de crescimento sustentável, por freguesia ou união de freguesias, no todo ou em parte, para instalação de novo alojamento local.

2 – O regulamento previsto no número anterior pode impor limites relativos ao número de novos registos de alojamento local permitido para cada uma dessas áreas, em função de fatores como a pressão habitacional e ambiental nelas verificado.

3 – Para os efeitos do presente decreto-lei consideram-se:

a) «Áreas de contenção», as áreas em que se verifique uma sobrecarga de estabelecimentos de alojamento, que possa justificar restrições à instalação de novos estabelecimentos;

b) «Áreas de crescimento sustentável», as áreas em que se justifiquem especiais medidas de monitorização e acompanhamento, no sentido de prevenir uma situação de sobrecarga com efeitos indesejáveis para os bairros e lugares.

4 – As áreas de contenção identificadas por cada município são comunicadas ao Turismo de Portugal, I. P., que introduz referência à limitação de novos registos nestas áreas no Balcão Único Eletrónico.

5 – As áreas de contenção e as áreas de crescimento sustentável devem ser reavaliadas, no mínimo, de três em três anos, sendo as respetivas conclusões comunicadas ao Turismo de Portugal, I. P.

6 – A criação e avaliação periódica de áreas de contenção e de crescimento sustentável devem ser fundamentadas com base em estudo que avalie, designadamente, a concentração e o impacto do alojamento local nas diferentes zonas e territórios do concelho, de modo a assegurar a proporcionalidade dos indicadores e regras aplicáveis.

7 – O Turismo de Portugal, I. P., e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., disponibilizam anualmente dados desagregados sobre o número de estabelecimentos de alojamento local e de fogos de habitação permanente.

Artigo 15.º-B

Regime das áreas de contenção

1 – Os municípios podem determinar, no regulamento previsto no n.º 5 do artigo 4.º, relativamente às áreas de contenção:

a) Que nessas áreas não podem ser autorizados novos registos de estabelecimentos de alojamento local em prédios urbanos, frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, e que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação nos dois anos anteriores ao registo;

b) Limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local no território, designadamente na respetiva proporção face ao número de fogos disponíveis para habitação;

c) Situações excecionais em que seja admitida a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local nessas áreas de contenção;

d) Condições e limites aplicáveis aos novos registos de alojamento local, nomeadamente quanto à sua duração e regras de atribuição, respeitando a tutela da confiança dos titulares e a concorrência entre operadores;

e) Estabelecer limitações proporcionais à transmissibilidade dos novos números de registo do estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de «moradia» e «apartamento», sem que possam afetar os casos de:

i) Sucessão;

ii) Transmissão gratuita da unidade de alojamento local para cônjuge ou unido de facto, descendentes ou ascendentes;

iii) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou dissolução da união de facto.

2 – Para assegurar a eficácia do regulamento municipal, podem os municípios, por deliberação fundamentada da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um período máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.

Artigo 15.º-C

Regime das áreas de crescimento sustentável

1 – Nas áreas de crescimento sustentável os pedidos de registo são igualmente feitos através de comunicação prévia com prazo, nos termos previstos no artigo 6.º

2 – Sem prejuízo dos demais requisitos aplicáveis nos termos do presente decreto-lei, os municípios podem, no regulamento previsto no n.º 5 do artigo 4.º, estabelecer requisitos adicionais para a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de crescimento sustentável, nomeadamente:

a) Que nessas áreas não podem ser autorizados novos registos de estabelecimentos de alojamento local em prédios urbanos, frações autónomas ou partes de prédio urbano suscetíveis de utilização independente, e que tenham sido objeto de contrato de arrendamento urbano para habitação nos dois anos anteriores ao registo;

b) Estado de conservação médio ou superior, a atestar por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado para o efeito, suscetível de ser confirmado em vistoria a realizar pelos serviços da câmara municipal;

c) Nível de eficiência energética igual ou superior a D, atestado por certificado emitido para esse fim por entidade competente para o efeito;

d) Manutenção de determinada proporção ou número mínimo de frações ou partes de prédio suscetíveis de utilização independente destinadas a habitação em que não funcionem estabelecimentos de alojamento local.

3 – O regulamento municipal que cria e regula as áreas de crescimento sustentável pode estabelecer exceções às limitações nele previstas, nomeadamente, para imóveis anteriores a 1951.

CAPÍTULO IV

Exploração e funcionamento

Artigo 16.º

Titular da exploração do estabelecimento de alojamento local

1 – Em todos os estabelecimentos de alojamento local deve existir um titular da exploração do estabelecimento, a quem cabe o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento.

2 – O titular da exploração do estabelecimento de alojamento local pode ser uma pessoa singular ou coletiva.

3 – Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente decreto-lei, o titular da exploração do estabelecimento de alojamento local responde, independentemente da existência de culpa, pelos danos causados aos destinatários dos serviços ou a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento, em desrespeito ou violação do termo de responsabilidade referido na alínea b) do n.º 2 do artigo 6.º

Artigo 17.º

Identificação e publicidade

1 – Os estabelecimentos previstos no presente decreto-lei devem identificar-se como estabelecimentos de alojamento local, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação de empreendimento turístico, ou de qualquer tipologia de empreendimento turístico, nem qualquer sistema de classificação.

2 – A publicidade, a documentação comercial e o *merchandising* dos estabelecimentos de alojamento local devem indicar o respetivo nome ou logótipo e número de registo, não podendo sugerir características que os estabelecimentos não possuam nem sugerir que os mesmos se integram num dos tipos de empreendimentos turísticos previstos no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro.

3 – Apenas os estabelecimentos de hospedagem que reúnam os requisitos previstos nos n.ºs 5 e 6 do artigo 3.º podem utilizar a denominação «hostel» no seu nome, publicidade, documentação comercial e *merchandising*.

4 – Os «estabelecimentos de hospedagem» e os «quartos» podem usar comercialmente a designação de «Bed & breakfast» ou de «guest house».

Artigo 18.º

Placa identificativa

1 – Nos «hostels» é obrigatória a afixação, no exterior do edifício, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.

2 – Nas modalidades previstas nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 do artigo 3.º, é obrigatória a afixação, junto à entrada do estabelecimento, de uma placa identificativa.

3 – O modelo e as características da placa identificativa constam do anexo ao presente decreto-lei.

Artigo 19.º

Período de funcionamento

1 – Sem prejuízo de disposição legal ou contratual, os estabelecimentos de alojamento local podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento.

2 – O período de funcionamento dos estabelecimentos de alojamento local previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º deve ser devidamente publicitado, exceto quando o estabelecimento esteja aberto todos os dias do ano.

3 – O acesso e permanência no estabelecimento de alojamento local é reservado a hóspedes e respetivos convidados.

4 – A entidade exploradora pode recusar o acesso ao estabelecimento a quem perturbe o seu normal funcionamento e/ou desrespeite a ordem pública, incumprindo regras de urbanidade, funcionamento e ruído, aplicáveis.

5 – As normas de funcionamento e as regras de ruído aplicáveis ao estabelecimento devem ser devidamente publicitadas pela entidade exploradora.

Artigo 20.º

Livro de reclamações

1 – 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.

2 – O original da folha de reclamação é enviado à ASAE, nos termos previstos na legislação referida no número anterior.

Artigo 20.º-A

Contribuições para o condomínio

O condomínio pode fixar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um limite de 30/prct. do valor anual da quota respetiva, a deliberar nos termos do artigo 1424.º do Código Civil.

CAPÍTULO V

Fiscalização e sanções

Artigo 21.º

Fiscalização

1 – Compete à ASAE e à câmara municipal territorialmente competente fiscalizar o cumprimento do disposto no presente decreto-lei, cabendo à ASAE, no âmbito da missão e atribuições que lhe estão atribuídas pelo Decreto-Lei n.º 194/2012, de 23 de agosto, controlar e zelar pelo cumprimento da atividade do alojamento local regulada no presente decreto-lei, e à câmara municipal territorialmente competente, designadamente através da polícia municipal, exercer os poderes de autoridade e os meios coercivos que estejam ou venham a ser fixados em regulamento municipal, podendo qualquer

uma delas, conjunta ou separadamente, abrir e instruir os respetivos processos, aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.

2 – Compete à AT fiscalizar, nos termos da legislação em vigor, o cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade exercida ao abrigo do presente decreto-lei, nomeadamente através do uso da informação recebida nos termos do artigo 10.º

3 – A ASAE pode solicitar ao Turismo de Portugal, I. P., a qualquer momento, a realização de vistorias para a verificação do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º, e para a verificação da atualização da listagem de estabelecimentos de alojamento local para efeitos de inscrição nas plataformas eletrónicas de reservas.

4 – Se das vistorias referidas no presente decreto-lei ou qualquer ação de fiscalização se concluir pelo incumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º, o Turismo de Portugal, I. P., fixa um prazo não inferior a 30 dias, prorrogável, para que o estabelecimento inicie o processo de autorização de utilização para fins turísticos legalmente exigido.

5 – Findo o prazo fixado nos termos do número anterior sem que o estabelecimento tenha iniciado o processo de autorização de utilização para fins turísticos, o Turismo de Portugal, I. P., informa a ASAE, a câmara municipal territorialmente competente e a AT.

Artigo 22.º

Infrações 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 Infrações Tributárias, aprovado pela Lei n.º 15/2001, de 5 de junho.

Artigo 23.º

Contraordenações

1 – Constitui contraordenação económica grave, punível nos termos do Regime Jurídico das Contraordenações Económicas (RJCE):

a) A oferta, disponibilização, publicidade e intermediação de estabelecimentos de alojamento local não registados ou com registos desatualizados;

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) A prática de atos de angariação de clientela para estabelecimentos de alojamento local não registados ou com registos desatualizados;

d) A violação do disposto no n.º 4 do artigo 4.º

e) A violação do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 6.º;

f) A violação do disposto nos n.ºs 1, 3 e 4 do artigo 11.º;

g) O não cumprimento pelo estabelecimento de alojamento local dos requisitos previstos nos artigos 12.º a 14.º;

h) (*Revogada.*)

i) (*Revogada.*)

j) *(Revogada.)*

k) *(Revogada.)*

2 – Constitui contraordenação económica leve, punível nos termos do RJCE:

- a) A violação das regras de identificação e publicidade, nos termos previstos no artigo 17.º;
- b) A não afixação no exterior da placa identificativa tal como previsto no artigo 18.º;
- c) A não publicitação do período de funcionamento tal como previsto no artigo 19.º;
- d) A violação do disposto no n.º 4 do artigo 33.º

3 – A tentativa e a negligência são puníveis nos termos do RJCE.

4 – *(Revogado.)*

Artigo 24.º

Sanções acessórias

Em função da gravidade e da culpa do agente, podem ser aplicadas as seguintes sanções acessórias:

- a) Apreensão do material através do qual se praticou a infração;
- b) Suspensão, por um período até dois anos, do exercício da atividade diretamente relacionada com a infração praticada;
- c) Encerramento, pelo prazo máximo de dois anos, do estabelecimento ou das instalações onde estejam a ser prestados serviços de alojamento, de angariação de clientela ou de intermediação de estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 25.º

Negligência e tentativa

(Revogado.)

Artigo 26.º

Regime subsidiário

Às contraordenações económicas previstas no presente decreto-lei aplica-se o RJCE.

Artigo 27.º

Produto das coimas

O produto das coimas aplicadas pela prática das contraordenações económicas previstas no presente diploma é repartido nos termos do RJCE.

Artigo 28.º

Interdição de exploração

A ASAE e a Câmara Municipal territorialmente competente podem determinar a interdição temporária da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, na sua totalidade ou em parte, nos termos do n.º 5 do artigo 21.º ou quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em

causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 29.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março

Os artigos 67.º, 70.º e 73.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 67.º

[...]

1 – [...]

a) A oferta de serviços de alojamento turístico sem título válido de abertura;

b) *(Revogada.)*

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) A não afixação ou a afixação fora de prazo, no exterior, da placa identificativa da classificação do empreendimento turístico, tal como previsto nos n.ºs 7 e 8 do artigo 36.º;

j) [...]

k) [...]

l) [...]

m) [...]

n) [...]

o) [...]

p) [...]

q) [...]

r) [...]

s) [...]

t) [...]

u) [...]

v) [...]

w) [...]

x) [...]

y) [...]

z) [...]

aa) [...]

bb) [...]

cc) [...]

dd) [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

Artigo 70.º

[...]

1 – [...]

a) À ASAE relativamente aos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a f) do n.º 1 do artigo 4.º;

b) Às câmaras municipais, relativamente aos empreendimentos turísticos referidos na alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º

2 – [...]

Artigo 73.º

[...]

A ASAE é competente para determinar a interdição temporária do funcionamento dos empreendimentos turísticos, na sua totalidade ou em parte, quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.»

Artigo 30.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 61/2011, de 6 de maio

(Revogado.)

Artigo 31.º

Sistema informático

1 – A tramitação dos procedimentos e formalidades previstos no presente decreto-lei é realizada informaticamente com recurso ao Balcão Único Eletrónico previsto nos artigos 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, na redação atual, acessível através do Balcão Único Eletrónico e nos sítios na Internet do Turismo de Portugal, I. P.

2 – *(Revogado.)*

3 – (Revogado.)

4 – (Revogado.)

5 – (Revogado.)

6 – (Revogado.)

7 – (Revogado.)

Artigo 32.º

Regiões Autónomas

1 – O regime previsto no presente decreto-lei é aplicável às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sem prejuízo das adaptações decorrentes da estrutura própria da administração regional autónoma.

2 – O produto das coimas cobradas nas Regiões Autónomas no âmbito da aplicação do presente decreto-lei, na percentagem correspondente ao Estado, constitui receita própria das Regiões Autónomas.

Artigo 33.º

Disposições transitórias

1 – O número de registo do alojamento local previsto no n.º 2 do artigo 5.º é disponibilizado pelo Balcão Único Eletrónico no prazo de 30 dias após a entrada em vigor do presente decreto-lei.

2 – No caso dos estabelecimentos de alojamento local registados à data da entrada em vigor do presente decreto-lei, nos termos da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, as câmaras municipais territorialmente competentes ficam responsáveis pela inserção dos dados necessários no Balcão Único Eletrónico e pela disponibilização aos respetivos titulares de um novo número de registo.

3 – Até à disponibilização do novo número de registo os estabelecimentos de alojamento local referidos no número anterior estão dispensados da obrigação de indicação do número de registo na sua publicidade, sem prejuízo do cumprimento das restantes obrigações previstas no n.º 2 do artigo 17.º

4 – Os titulares dos estabelecimentos de alojamento local referidos no n.º 2, que ainda não o tenham feito, devem, no prazo de 30 dias após a entrada em vigor do presente decreto-lei, apresentar a documentação prevista na alínea e) do n.º 2 do artigo 6.º, junto da câmara municipal territorialmente competente, que a remete ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos previstos no artigo 10.º, não lhes sendo aplicáveis os restantes requisitos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º

5 – Os requisitos previstos no artigo 11.º não se aplicam aos estabelecimentos de alojamento local referidos no n.º 2, bem como àqueles que venham a registar-se nos termos do n.º 4 do artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro.

6 – Os estabelecimentos de alojamento local referidos no n.º 2 que utilizem já a denominação «hostel» dispõem do prazo de cinco anos, a contar da data da entrada em vigor do presente decreto-lei, para se conformarem com os requisitos previstos no artigo 14.º

7 – O presente decreto-lei aplica-se aos procedimentos em curso, sem prejuízo da salvaguarda dos atos praticados antes da sua entrada em vigor no âmbito de pedidos de controlo prévio apresentados nas autarquias para posterior exploração de um imóvel no regime do alojamento local.

Artigo 34.º

Norma revogatória

1 – São revogados o artigo 3.º, a alínea d) do n.º 2 do artigo 22.º e a alínea b) do n.º 1 do artigo 67.º, todos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro.

2 – É revogada a Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio.

Artigo 35.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação.

ANEXO

(a que se refere o n.º 2 do artigo 18.º)

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 x 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

AL

(Alojamento Local)

118254406