



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

Évora, março 2016

Decreto-Lei n.º 128/2014,
de 29 de agosto,
alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de
23 abril

OBJETIVOS

- ✓ Alojamento Local como categoria autónoma
 - ✓ Eficiência
 - ✓ Simplificação
- Da alteração:
- ✓ Densificar o regime dos «hostels»
 - ✓ Clarificação de alguns aspetos do regime
 - ✓ Maior flexibilidade no acesso à exploração dos estabelecimentos de AL na modalidade de apartamento

A - Disposições Gerais

Noção de estabelecimento de Alojamento Local

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

A - Disposições Gerais

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

A - Disposições Gerais

- Modalidades de estabelecimentos de AL:
 - moradias,
 - apartamentos e
 - estabelecimentos de hospedagem, (podem utilizar a denominação *hostel*, mediante a verificação de requisitos adicionais)

B - Registo

Forma

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

B - Registo

Meio

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

B - Registo

Meio

- O BUE atribui um número de registo e comunica automaticamente ao Turismo de Portugal IP

B - Registo

Título Válido de Abertura

- O documento emitido pelo BUE constitui o **título válido de abertura** do estabelecimento
- Em caso de indisponibilidade do BUE, o número de registo provisório serve de título válido de abertura

B - Registo

Taxas

Isenção de taxas

- mera comunicação prévia
- atualizações dos respetivos dados
- comunicação de cessação de exploração

B - Registo

Vistoria

Vistoria da Câmara Municipal

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

B - Registo

Vistoria

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

B - Registo

Cancelamento do registo

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

B - Registo

Atualização de dados

- titular da exploração comunica qualquer alteração, no **prazo máximo de 10 dias** após a ocorrência no BUE

B - Registo

Cessação da Exploração

- Comunicada através do BUE ao Presidente da Câmara Municipal
- **prazo máximo: 60 dias** após a sua ocorrência

C – Requisitos de exploração

Capacidade máxima

- **Capacidade máxima:** 9 quartos e 30 utentes

Exceção:

- *hostel*
- Estabelecimentos registados ao abrigo da legislação anterior e empreendimentos turísticos que não reúnam condições para serem reconvertidos

C - Requisitos de Exploração

- **Modalidade de apartamento:** Cada proprietário ou titular de exploração apenas pode explorar, por edifício, o **máximo de 9** estabelecimentos de AL se aquele número de estabelecimentos for superior a 75% do número de frações existentes no edifício
- **Para este efeito,** consideram-se os estabelecimentos AL registados, relativamente ao proprietário ou titular de exploração, em nome de:
 - Cônjuge;
 - Descendentes e ascendentes
 - Nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns.

C - Requisitos de Exploração

Se o número de estabelecimentos de AL na modalidade de apartamento for superior a 9, o TP pode, a qualquer momento, fazer uma vistoria para efeitos de verificação se reúnem os requisitos para ser um empreendimento turístico.

C – Requisitos de exploração

Requisitos Gerais dos Estabelecimentos

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

C – Requisitos de exploração

Requisitos das Unidades de Alojamento

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

C – Requisitos de exploração

Requisitos das Instalações Sanitárias

- Sistema de segurança que garanta privacidade

C – Requisitos de exploração

Requisitos de Segurança

- Regras gerais de segurança contra riscos de incêndio (SCIE) (DL n.º 220/2008, de 12 de novembro e Portaria n.º 1532/2008, de 29 dezembro)
- Exceção: estabelecimentos AL com capacidade igual ou inferior a 10 utentes:
 - extintor e manta de incêndio
 - Equipamento de 1.ºs socorros
 - Indicação do n.º nacional de emergência (112)

C – Requisitos de exploração

Requisitos do *Hostel*

«HOSTEL» Estabelecimento de hospedagem 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)

Dormitórios – constituídos número mínimo de 4 camas ou beliche.

C – Requisitos de exploração

Requisitos do *Hostel*

Dormitório :

- Ventilação e iluminação direta com o exterior através de janela
- Compartimento individual por cada cama, com sistema de fecho com dimensão mínima interior de 55cmx40cmx20cm

C – Requisitos de exploração

Requisitos do *Hostel*

- Espaços sociais comuns
- Cozinha
- Área de refeição de utilização e acesso livre pelos hóspedes
- Instalações sanitárias podem ser comuns a vários quartos e dormitórios

C – Requisitos de exploração

Estabelecimentos Comerciais e de Prestação de Serviços

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

D – Exploração e Funcionamento

Identificação e Publicidade

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

D – Exploração e Funcionamento

Placa Identificativa

É obrigatória a sua afixação no exterior para os estabelecimentos de hospedagem

AL

(Alojamento Local)

D – Exploração e Funcionamento

Período de Funcionamento

- Liberdade de fixação do período de funcionamento
- Se os estabelecimentos de hospedagem não estiverem abertos todo o ano devem publicitá-lo

D – Exploração e Funcionamento

Livro de Reclamações

- Obrigatoriedade para todos os estabelecimentos de AL

E - Fiscalização

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

E - Fiscalização

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

E - Fiscalização



ASAE Autoridade de Segurança Alimentar e Económica
Órgão de Polícia Criminal

CONTACTOS | AJUDA | MAPA DO SITE | FAQs » Notícias - Fiscalização > Impacto da Contrafação no sector das jóias, relo

ASAE

Instrumentos de Gestão

Fiscalização

- Área Alimentar **novo**
- Área Económica **novo**
- Atividade Operacional
- Fichas Técnicas de Fiscalização

Controlo Interno **novo**

Avaliação e Comunicação de Riscos Alimentares

Laboratório de Segurança Alimentar

Consumidores e Operadores Económicos

Legislação

EFSA

Fichas Técnicas de Fiscalização

[Página inicial](#) > [Fiscalização](#) > Fichas Técnicas de Fiscalização

Fichas Técnicas de Fiscalização

As **Fichas Técnicas de Fiscalização** constituem procedimentos documentados com o objetivo de controlar os estabelecimentos sujeitos a controlos oficiais. São dinâmicas e não abrangem toda a legislação específica aplicada a cada sector de trabalho pelos funcionários da ASAE, que possuem formação adequada para a avaliação global do estabelecimento.

A execução destas Fichas Técnicas de Fiscalização é da inteira responsabilidade da ASAE. Porém, norteia a sua atividade, auscultou diversas associações representativas do sector em causa, com a AIHSA e a ARESP, de onde se destaca a colaboração mais pormenorizada prestada por esta última entidade.

Salienta-se ainda que estas Fichas Técnicas podem mencionar requisitos que, não sendo obrigatórios, são recomendados para o estabelecimento visitado.

- Ficha Técnica de Fiscalização - Alojamento local (nova)** (PDF, 119 KB)
- Ficha Técnica de Fiscalização - Estabelecimentos Restauração e Bebidas (Em atualização) (PDF, 289 KB)
- Ficha Técnica de Fiscalização - Unidades de Extração, Refinação e Embalamento de Azeite de Oliva (PDF, 625 KB)
- Ficha Técnica de Fiscalização - Indústria da Azeitona de Mesa (nova)

<http://www.asae.pt/>

F - Existentes / Disposições transitórias

- 30 dias após a entrada em vigor do DL 128/2014 deve ser disponibilizado o nº de registo do BUE
- As câmaras municipais ficam responsáveis pela inserção de dados dos estabelecimentos registados ao abrigo da legislação anterior e pela disponibilização aos respetivos titulares de um novo número de registo

F - Existentes / Disposições transitórias

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

F - Existentes / Disposições transitórias

- Aos estabelecimentos registados antes da entrada em vigor do RJAL, não se aplicam os requisitos da capacidade: **9 quartos e 30 utentes**
- Os estabelecimentos já registados que utilizem a denominação *hostel* terão um prazo de 5 anos para se conformarem com os novos requisitos

G - Outros

Orientações técnicas, guia e FAQs publicadas no portal do TP

<http://goo.gl/V9kLJV>



G - Outros

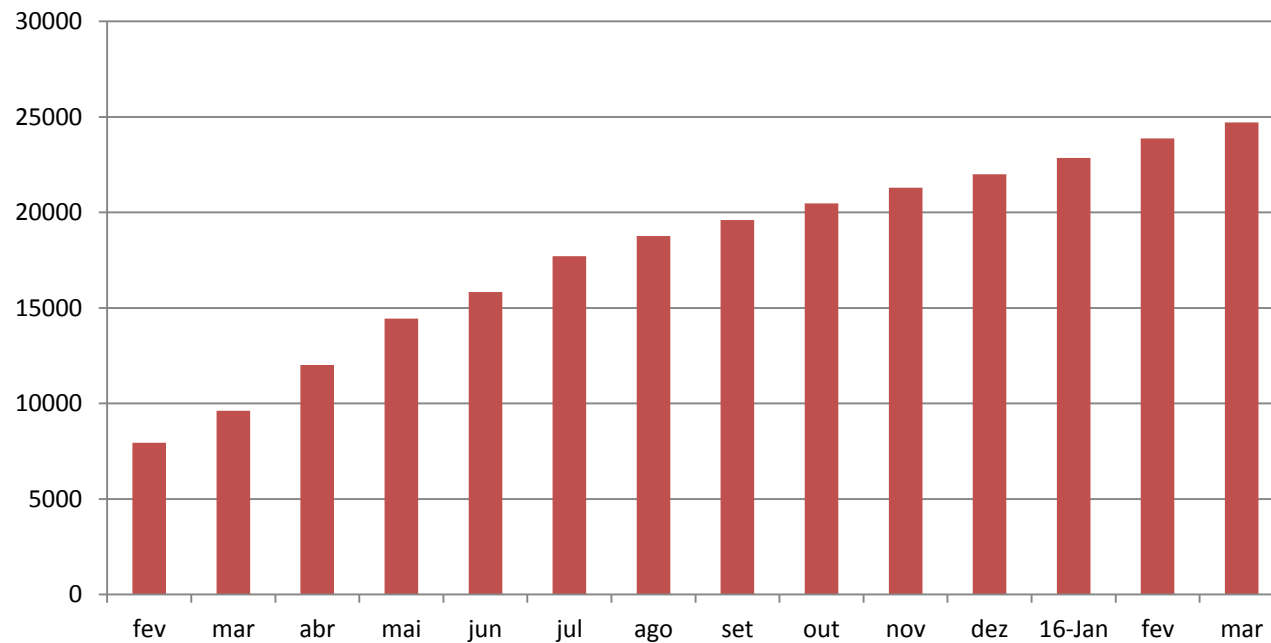
RNAL no Registo Nacional do Turismo
site Turismo de Portugal, I.P.

RNAL instrumento de consulta



G - Outros

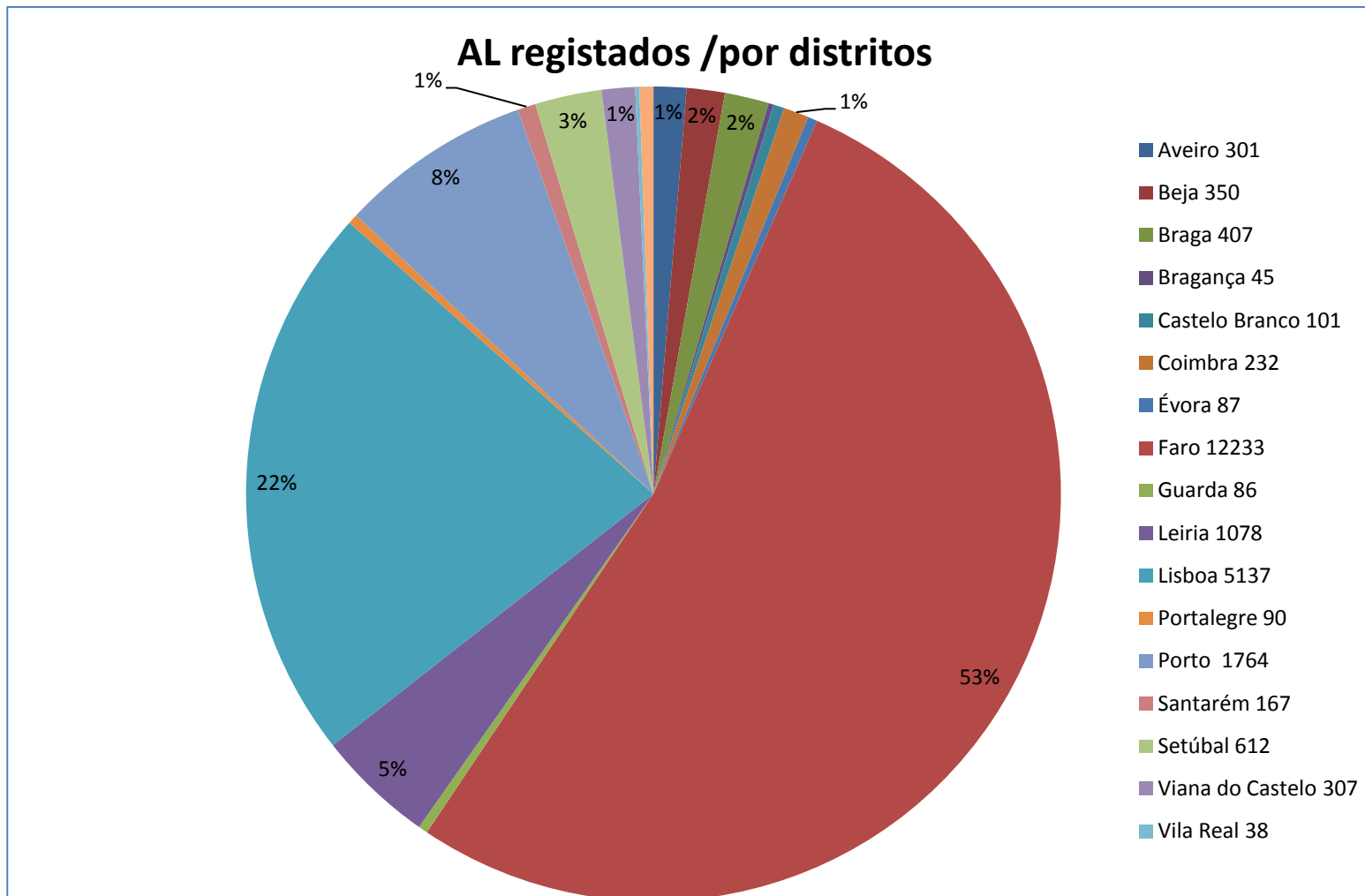
- Evolução dos registos no RNAL



G - Outros

- 14 de março 2016: **23871** registos AL
- Destes, **10590** referem-se a registos de **estabelecimentos já existentes** antes da entrada em vigor do DL 128/2014 e **14120** a registos de **novos**
- média de registos/ por dia: cerca de 50

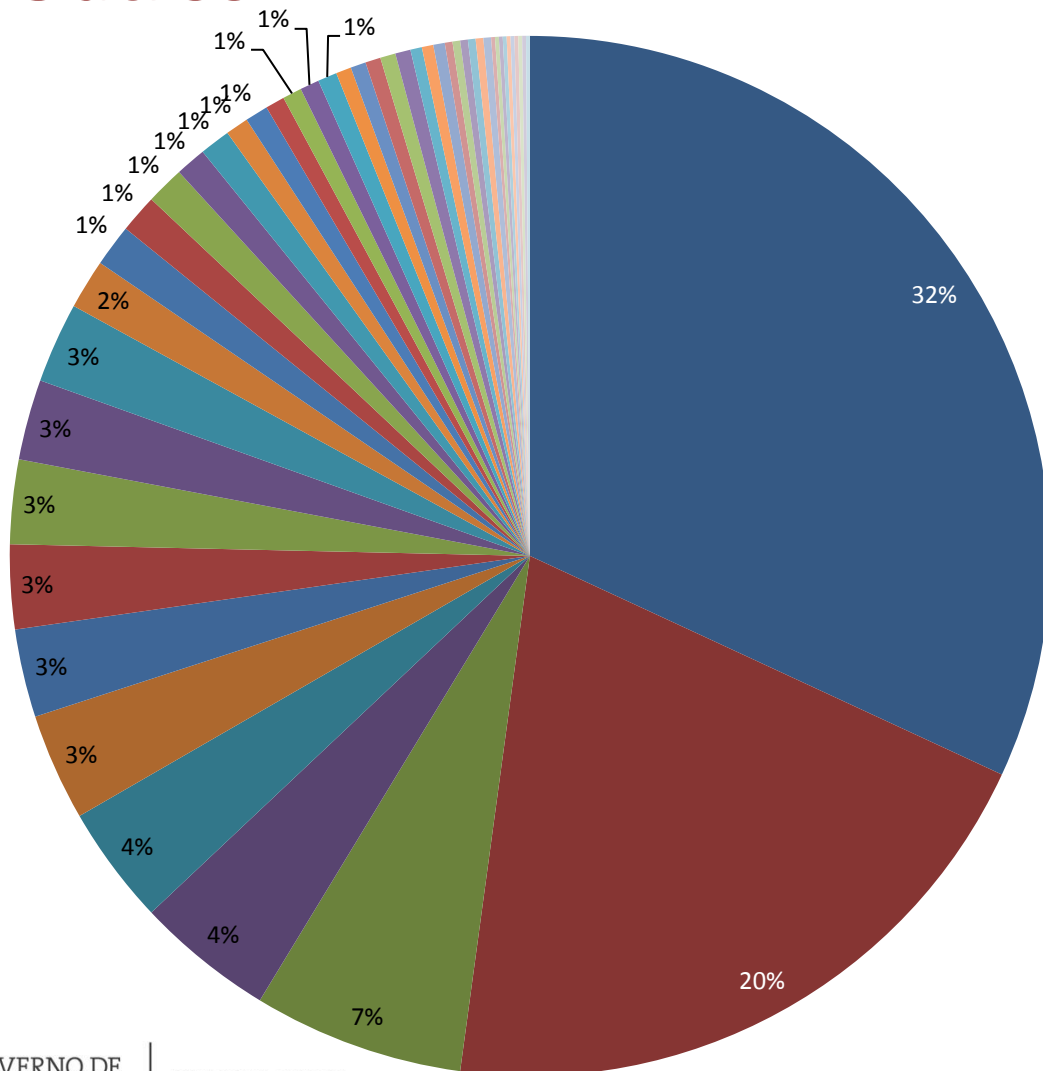
G - Outros



G - Outros

AL nos concelhos da ERT Alentejo

TURISMO DE
PORTUGAL



- ODEMIRA 268
- GRÂNDOLA 170
- SINES 55
- SANTIAGO DO CACÉM 36
- OURIQUE 31
- REGUENGOS DE MONSARAZ 28
- ÉVORA 23
- MARVÃO 22
- PONTE DE SÔR 22
- ALCÁÇER DO SAL 21
- SANTARÉM 21
- CASTELO DE VIDE 13
- MÉRTOLA 11
- AVIS 10
- AZAMBUJA 10
- ALMODÔVAR 8
- FERREIRA DO ALENTEJO 8
- CORUCHE 6
- PORTALEGRE 6
- ARRAIÓLOS 5
- BORBA 5
- ELVAS 5
- REDONDO 5
- ALTER DO CHÃO 4
- ALVITO 4
- BARRANCOS 4
- MORA 4
- MOURA 4
- BEJA 3
- PORTEL 3
- RIO MAIOR 3
- BENAVENTE 2
- ESTREMOZ 2
- GOLEGÃ 2
- MOURÃO 2
- NISA 2
- SOUSEL 2
- ALJUSTREL 1
- ALPIARÇA 1
- ARRONCHES 1
- CARTAXO 1
- CRATO 1
- GAVIÃO 1
- MONFORTE 1
- SALVATERRA DE MAGOS 1
- VENDAS NOVAS 1
- VIDIGUEIRA 1

Dúvidas:

info@turismodeportugal.pt

Obrigada