



TEXTO DE SUBSTITUIÇÃO

Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, clarificando o regime de autorização de exploração de estabelecimentos de alojamento local

Artigo 1.º

Objeto

A presente Lei procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 2.º

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

Os artigos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 23.º, 28.º e 31.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

[...]

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 - [...]

Artigo 3.º

[...]

1 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) Quartos.

2 - [...]

3 - [...]

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- [...]

6 - Considera-se a modalidade de «quartos», quando a exploração de Alojamento Local é feita na residência no locador, e que corresponda ao seu domicílio fiscal. A unidade de alojamento é o quarto. Nesta modalidade só é possível ter um máximo de 3 unidades.

7 - 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.

Artigo 4.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

a) [...]

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 - [...]

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 mera comunicação prévia com prazo.



Artigo 5.º

[...]

1 - O registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado mediante mera comunicação prévia com prazo dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, nos termos do artigo seguinte.

2 - A mera 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 número 8 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 mera comunicação prévia com prazo é obrigatória e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 6.º

[...]

1 - Da mera comunicação prévia com prazo dirigida ao Presidente da Câmara Municipal devem obrigatoriamente constar as seguintes informações:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) [...]
- g) [...]

2 - A mera comunicação prévia com prazo deve obrigatoriamente ser instruída com os seguintes documentos:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) Ata da assembleia de condóminos autorizando a instalação, no caso dos "hostels".

g) A modalidade de estabelecimento prevista no ponto 1 do Artigo 3º em que se vai desenvolver a atividade de Alojamento Local.

3 - [...]

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 - [Anterior n.º 5]

7 - A mera 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..

8 - [Anterior n.º 7]

9 - Pode haver oposição à comunicação prévia se, num prazo de 10 dias contados a partir da sua apresentação ou num prazo de 20 dias no caso dos hostels, o presidente da câmara territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores ou dirigentes, se oponha ao registo, com os fundamentos identificados de seguida:

a) Incorreta instrução da comunicação prévia com prazo;

c) Vigência do prazo resultante de cancelamento de registo, nos termos do artigo 8.º;

d) Violação das restrições à instalação decididas pelo município, nos termos do artigo 15.º-A, ou falta de autorização de utilização adequada do edifício.

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

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 e publicitação do estabelecimento.

2 - O número de registo do estabelecimento de alojamento local, nas modalidades de 'Moradia' e 'Apartamento', localizado em áreas de contenção nos termos do artigo 15º-A é pessoal e intransmissível ainda que na titularidade ou propriedade de pessoa coletiva.

3 - Nos termos do número anterior, o título de abertura ao público caduca em caso de:

- a) Transmissão da titularidade do registo, cessação de exploração, arrendamento ou outra forma de alteração da titularidade da exploração;
- b) Transmissão do capital social da pessoa coletiva titular do registo, acumulada ou não, em percentagem superior a 50%.

4- O número anterior não se aplica em caso de sucessão.

Artigo 8.º

[...]

1 - A câmara municipal territorialmente competente realiza, no prazo de 30 dias após a apresentação da mera comunicação prévia com prazo, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos



estabelecidos no na presente Lei, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem.

2 - [...]

Artigo 9.º

[...]

1 – O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente pode determinar, precedido de audiência prévia, 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 11º a 17º.

2 – No caso de a atividade de Alojamento Local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a Assembleia de Condóminos, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada, de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, pode opor-se ao exercício da atividade de Alojamento Local na referida fração, dando, para o efeito, conhecimento da sua decisão ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.

3 – O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores, decide sobre o pedido de cancelamento.

4 – [Anterior n.º 2]

5 – Nos casos em que o Município verifique que o estabelecimento é explorado sem registo para o efeito comunica o facto à ASAE.

6 – 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 número 2, a impossibilidade de o imóvel em questão ser explorado como alojamento local, independentemente da respetiva entidade, por um período fixado na decisão, num máximo de 1 ano.

7 – O cancelamento do registo deve ser imediatamente comunicado pela câmara municipal territorialmente competente ao Turismo de Portugal, I. P., e à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE), competindo ao primeiro proceder à comunicação às plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem ou comercializem alojamento de que o registo do estabelecimento foi cancelado.

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 30 utentes, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 – Nas modalidades previstas nas alíneas a) b) c) e d) do n.º1 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 - Nas modalidades previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º1 do artigo 3º, cada unidade, se tiver condições de habitabilidade adequadas, poderá comportar, no máximo, duas camas suplementares para crianças até aos 12 anos.

4 – [Anterior n.º 2]

5 - [Anterior n.º 3]

6 – [Anterior n.º 4]

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 do artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

Artigo 12.º

[...]

1- [...]

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

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.

Artigo 13.º

[...]

1- [...].

2- Sem prejuízo do número anterior, os estabelecimentos de alojamento local devem ter obrigatoriamente seguros multirriscos de responsabilidade civil, que os proteja dos seus ativos e reclamações no âmbito da sua atividade turística e que determine a responsabilidade do titular da exploração do estabelecimento, responda independentemente da existência de culpa pela reparação dos danos causados aos destinatários dos serviços, ou a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento.

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 14.º

Designação das modalidades

- 1 - Só podem utilizar a denominação «hostel» os estabelecimentos de alojamento local cuja unidade de alojamento predominante seja o dormitório.
- 2 - Os «estabelecimentos de hospedagem» e «quartos» podem usar comercialmente a designação de «Bed & breakfast» ou de «guest house».
- 3 - [Revogado].
- 4 - [Revogado].
- 5 - [Revogado].
- 6 - [Revogado].
- 7 - [Revogado].
- 8 - [Revogado].

Artigo 18.º

[...]

- 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 nº1 do artigo 3º, é obrigatória a afixação, junto à entrada do estabelecimento, de uma placa identificativa.
- 3 - O modelo e as características das placas identificativas constam do anexo ao presente decreto-lei.

Artigo 19.º

[...]

- 1- [...].
- 2- [...].



- 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 21.º

[...]

1 - Compete à ASAE e à câmara municipal territorialmente competente fiscalizar o cumprimento do disposto no presente decreto-lei, bem como instruir os respetivos processos e aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.

2 - [...]

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 na presente 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 - [...].



Artigo 23.º

[...]

- 1- [...]:
 - a) [...];
 - b) [...]:
 - i) [...];
 - ii) [...];
 - c) [...];
 - d) A violação do disposto no n.º 4 do artigo 4.º.
 - e) [anterior alínea d)]
 - f) A violação do disposto nos n.ºs 1, 3 e 4 do artigo 11.º;
 - g) [anterior alínea f)]
 - h) [anterior alínea g)]
 - i) [anterior alínea h)]
 - j) [anterior alínea i)]
 - k) [anterior alínea j)]

2. As contraordenações previstas nas alíneas a) a c) e nas alíneas e) e f) do número anterior são punidas com coima de (euro) 2500 a (euro) 4000 no caso de pessoa singular, e de (euro) 25 000 a (euro) 40 000, no caso de pessoa coletiva.

3. As contraordenações previstas nas alíneas d) e g) do n.º 1 são punidas com coima de (euro) 125 a (euro) 3250, no caso de pessoa singular, e de (euro) 1250 a (euro) 32 500, no caso de pessoa coletiva.

4- [...].



Artigo 28.º

[...]

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.»

Artigo 31.º

[...]

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, acessível através do Balcão Único Eletrónico e nos sítios na Internet do Turismo de Portugal, I. P.

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, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, os artigos 13.º-A, 15.º-A e 20.º-A com a seguinte redação:

«Artigo 13-A.º

Solidariedade e seguro de responsabilidade civil



- 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 que cubra riscos de incêndio e danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros por sinistros ocorridos no exercício da atividade.
- 3- A falta de seguro válido é fundamento de cancelamento do registo.

Artigo 15-A.º

Áreas de contenção

1 - Com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, a camara municipal territorialmente competente, pode aprovar por regulamento e com deliberação fundamentada, a existência de áreas de contenção, por freguesia, no todo ou em parte, para instalação de novo Alojamento Local, podendo impor limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação.

2 - 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.

3 - As áreas de contenção a que se refere o n. 1 devem ser reavaliadas, no mínimo, de dois em dois anos e comunicadas as respetivas conclusões ao Turismo de Portugal, I.P, para os efeitos do disposto nos números anteriores.

4 - O Turismo de Portugal, IP, e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP, disponibilizam anualmente dados desagregados sobre o número de estabelecimentos de alojamento local e de fogos de habitação permanente.

5 - Para efeitos do disposto n.º 3, o Governo, em colaboração com as autarquias locais, apresenta à Assembleia da República um Relatório anual de avaliação do impacto do alojamento local.

6 - A instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção apenas carece de autorização expressa da Câmara, que em caso de deferimento, promove o respetivo registo.

7 - Para evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes possa comprometer a eficácia do regulamento municipal a que se refere o art.º 15º-A, podem os municípios, por deliberação fundamentada da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um máximo de 1 ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.

8 - Nas áreas de contenção definidas nos termos do presente artigo, o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 20-A.º

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% do valor anual da quota respetiva, a deliberar nos termos do artigo 1424º do Código Civil.»

Artigo 4.º

Disposição transitória

1 - Mantêm-se válidos os registos de estabelecimentos de alojamento local no Registo nacional de Alojamento Local, realizados até à data da entrada em vigor da presente lei.



2 - As alterações introduzidas no presente diploma relativas a condições de acesso à atividade e requisitos de instalação apenas são aplicáveis para os estabelecimentos de alojamento local que se instalem após a entrada em vigor da presente lei.

3 - Os estabelecimentos de alojamento local já existentes dispõem do prazo de dois anos, a contar da data em vigor da presente lei para se conformarem com os restantes requisitos previstos no presente diploma, nomeadamente o previsto nos artigos 20-Aº, 13-Aº, 18º, 13º, 14º.

4 - Os proprietários de estabelecimentos de alojamento local que, na presente data, excedam o limite previsto no artigo 11.º, n.º 4 não poderão, a partir da data de entrada em vigor da presente lei, afetar mais imóveis à exploração de alojamento local.

Artigo 5.º

Republicação

É republicado no anexo da presente lei, da qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, com a redação atual.

Artigo 6.º

Norma Revogatória

São revogados os n.ºs 3, 4, 5, 6, 7 e 8 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

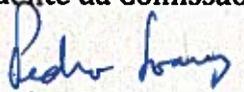
Artigo 7.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor 60 dias após a sua publicação.

Palácio de S. Bento, 17 de julho de 2018

O Presidente da Comissão,


(Pedro Soares)