DECRETO N.º 241/XIII

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

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º
Objeto

A presente lei procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que aprova 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, 17.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, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, 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- 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

[…]

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 comunicação prévia com prazo.

Artigo 5.º

[…]

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.

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) ……;
   b) ……...……;
   c) ……;
   d) ……...……;
   e) ……;

f) ……;

g) ……...…….

2- A 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 n.º 1 do artigo 3.º 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 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 com prazo 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 Municipal 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;

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 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 comunicação prévia com prazo, 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- ……..

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 11.º a 17.º.

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 permilagem do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da 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, 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 Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (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 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, num máximo de um ano.

7- 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.

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.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- Nas modalidades previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º1 do artigo 3.º, 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- ……

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

(Revogado).

Artigo 17.º

[…]

1- ……

2- ……

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

[…]

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 - (Anterior n.º 2).

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 € 2500 a € 4000 no caso de pessoa singular, e de € 25 000 a € 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 € 125 a € 3250, no caso de pessoa singular, e de € 1250 a € 32 500, no caso de pessoa coletiva.

4- As contraordenações previstas nas alíneas h) a k) do n.º 1 são punidas com coima de € 50 a € 750, no caso de pessoa singular, e de € 250 a € 7500, no caso de pessoa coletiva.

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

[…]

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, acessível através do Balcão Único Eletrónico e no~~s~~ sítio~~s~~ na Internet do Turismo de Portugal, I. P.
2- (Revogado).
3- (Revogado).
4- (Revogado).
5- (Revogado).
6- (Revogado).
7- (Revogado).
8- (Revogado).”

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, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, 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.º-A

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 multirrisco de responsabilidade civil que o proteja dos seus ativos e reclamações no âmbito da sua atividade turística, determinando a responsabilidade do titular da exploração do estabelecimento, e que cubra riscos de incêndio e danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento.
3- A falta de seguro válido é fundamento de cancelamento do registo.

Artigo 15.º-A

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.º 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, 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.

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

6 - 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 n.º 1, podem os municípios, por deliberação fundamentada da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.

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

Artigo 4.º

Avaliação do impacto do alojamento local

O Governo, em colaboração com as autarquias locais, apresenta à Assembleia da República, designadamente para os efeitos previstos no n.º 3 do artigo 15.º-A, do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, um relatório anual de avaliação do impacto do alojamento local.

Artigo 5.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 13.º, 13.º-A, 18.º e 20.º-A.

4 - Os proprietários de estabelecimentos de alojamento local que, na presente data, excedam o limite previsto no n.º 7 do artigo 15.º-A, não poderão, a partir da data de entrada em vigor da presente lei, afetar mais imóveis à exploração de alojamento local.

Artigo 6.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 7.º

Norma revogatória

São revogados o artigo 14.º e os n.ºs 2, 3, 4, 5, 6 e 7 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Artigo 8.º

Entrada em vigor

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

Aprovado em 18 de julho de 2018

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA,

(Eduardo Ferro Rodrigues)

ANEXO

(a que se refere o artigo 6.º)

Republicação do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que aprova regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local

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, na sua redação atual.

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 caráter 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 a 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

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.

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.

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.

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”;

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..

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

9 - Pode haver oposição à comunicação prévia com prazo 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 Municipal 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;

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 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

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 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

Vistoria

1 - A câmara municipal territorialmente competente realiza, no prazo de 30 dias após a apresentação da comunicação prévia com prazo, 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- A câmara municipal 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.

Artigo 9.º

Cancelamento do registo

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 11.º a 17.º.

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 permilagem do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da 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, 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 - O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento, sem prejuízo do direito de audiência prévia.

5 - Nos casos em que o município verifique que o estabelecimento é explorado sem registo para o efeito comunica o facto à Autoridade Segurança Alimentar e Económica (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 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 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 do artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

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.

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

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

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.

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, ambos na redação atual

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 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 multirrisco de responsabilidade civil que o proteja dos seus ativos e reclamações no âmbito da sua atividade turística, determinando a responsabilidade do titular da exploração do estabelecimento, e que cubra riscos de incêndio e danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento.

3 - A falta de seguro válido é fundamento de cancelamento do registo.

Artigo 14.º

Designação das modalidades

(Revogado).

Artigo 15.º

Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços

Nos estabelecimentos de alojamento local referidos na alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º e desde que a autorização de utilização o permita, podem instalar-se estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na demais legislação aplicável a estes estabelecimentos.

Artigo 15.º-A

Áreas de contenção

1 - Com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, a câmara 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.º 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, 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.

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

6 - 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 n.º 1, podem os municípios, por deliberação fundamentada da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.

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

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, na sua redação atual.
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.º1 do artigo 3.º, 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

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, alterado pelos Decretos-Leis n.os 317/2007, de 6 de novembro, 118/2009, de 19 de maio, 317/2009, de 30 de outubro, e 242/2012, de 7 de novembro, 74/2017, de 21 de junho e 81-C/2017, de 7 de julho.

4- 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% 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, bem como instruir os respetivos processos e 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 na 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 para os fins previstos no artigo 28.º, 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- Constituem contraordenações:

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) A violação das regras de identificação e publicidade, nos termos previstos no artigo 17.º;

i) A não afixação no exterior da placa identificativa tal como previsto no artigo 18.º;

j) A não publicitação do período de funcionamento tal como previsto no artigo 19.º;

k) A violação do disposto no n.º 4 do artigo 33.º.

2- As contraordenações previstas nas alíneas a) a c) e nas alíneas e) e f) do número anterior são punidas com coima de € 2500 a € 4000 no caso de pessoa singular, e de € 25 000 a € 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 € 125 a € 3250, no caso de pessoa singular, e de € 1250 a € 32 500, no caso de pessoa coletiva.

4- As contraordenações previstas nas alíneas h) a k) do n.º 1 são punidas com coima de € 50 a € 750, no caso de pessoa singular, e de € 250 a € 7500, no caso de pessoa coletiva.

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

1- A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.
2- A tentativa é punível com a coima aplicável à contraordenação consumada, especialmente atenuada.

Artigo 26.º

Regime subsidiário

Às contraordenações previstas no presente decreto-lei aplica-se o regime geral do ilícito de mera ordenação social, constante do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, alterado pelos Decretos-Leis n.os 356/89, de 17 de outubro, 244/95, de 14 de setembro, e 323/2001, de 17 de dezembro, e pela Lei n.º 109/2001, de 24 de dezembro.

Artigo 27.º

Produto das coimas

O produto das coimas aplicadas reverte:

a) 60% para o Estado;

b) 40% para a entidade fiscalizadora.

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, 15/2014, de 23 de janeiro, 128/2014, de 29 de agosto, 186/2015, de 13 de setembro e 80/2017, de 30 de junho, 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) ……...;

x) ……...;

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

O artigo 40.º do Decreto-Lei n.º 61/2011, de 6 de maio, alterado pelos Decretos-Leis n.os 199/2012, de 24 de agosto, e 26/2014, de 14 de fevereiro, passa a ter a seguinte redação:

"Artigo 40.º

[...]

……...…….....

…….:

a) ……;

b) A oferta e reserva de serviços em empreendimentos turísticos sem título válido de abertura, e em estabelecimentos de alojamento local não registados, bem como a intermediação na venda de produtos de agentes de animação turística não registados.

3- ……..

4- ……..

5- ……..

6- ……...……."

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 no~~s~~ sítio~~s~~ 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, na sua redação atual.

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, na sua redação atual.
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

(Alojamento Local)