

**“Prova ao Título de Especialista em Turismo”**

**(811- Hotelaria e Restauração)**

**PROJETO DE TRABALHO - PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO  
DECRETO-LEI 39/2008, E DA PORTARIA 517/2008**

**“RJAL - ALOJAMENTO LOCAL”**

Trabalho apresentado em cumprimento do disposto na alínea b) do nº 1 do Artigo nº 6 do Despacho nº 14093/2011, publicado em Diário da República em 18 de outubro de 2011, a que se refere o regulamento para atribuição do Título de Especialista do Instituto Politécnico do Porto

Joaquim José Pereira Ribeiro

Junho de 2014

## **PREÂMBULO**

Este trabalho é parte integrante do processo de candidatura para atribuição do título de especialista, de acordo com o Decreto-Lei n.º 206/2009, de 31 de agosto, publicado em Diário da República, 1ª Série – N.º 168, e com o Regulamento para Atribuição do Título de Especialista no Instituto Politécnico do Porto, publicado em Diário da República, 2ª Série – N.º 200 de 18 de outubro, através do Despacho n.º 14093/2011.

O presente documento pretende apontar caminhos e propostas que melhorem significativamente o espírito da Portaria nº517/2008, de 25 de junho. Esta portaria regula processos, quer de licenciamento quer de operacionalidade, do alojamento local, que não corresponde às atuais necessidades e características da oferta.

A Secretaria de Estado do Turismo tem vindo a consultar as associações da hotelaria e alojamento, no sentido de ser reunido o consenso com os *Stakeholders*, que permita a alteração da referida portaria, e este trabalho reflete a proposta por mim elaborada, e apresentada pela AHRESP, Associação de Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal, de quem sou Presidente do Grupo de Setor da Hotelaria e Alojamento Local, proposta que espero venha a ser considerada, uma vez que se trata de uma reflexão importante que visa a simplificação de processos e a regulamentação de um setor importante da nossa oferta turística.

# Índice

INTRODUÇÃO.....	4
I. CARACTERIZAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL.....	6
II. OBJETIVOS DA PROPOSTA.....	8
III. PROPOSTA DE DIPLOMA.....	10
III.1. Estabelecimento de Alojamento Local.....	10
III.2. Tipologias.....	10
III.3. Denominação “Hostel”.....	11
III.4. Requisitos gerais para a prestação de serviços de Alojamento Local.....	13
III.5. Abertura, fiscalização de requisitos.....	14
III.6. Outros requisitos gerais de caráter obrigatório.....	15
III.7. Requisitos de segurança.....	15
III.8. Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços.....	16
III.8.1. Exploração e funcionamento.....	16
Conclusão.....	19
Bibliografia, Legislação e Fontes.....	20

## INTRODUÇÃO

Ao longo dos últimos 25 anos, tenho desenvolvido a minha atividade profissional em várias áreas económicas, dos quais destaco os últimos 12 anos, integralmente dedicados ao turismo. Além de empresário de hotelaria, tenho sido um elemento ativo no mundo associativo, nomeadamente como Presidente do Grupo do Setor de Hotelaria e Alojamento Local da AHRESP, Presidente da AHRESP Norte, membro da direção executiva da Entidade Regional de Turismo do Porto e Norte de Portugal e Vice-Presidente da Associação de Turismo do Porto.

A minha experiência como docente na área de turismo, aliada há minha formação contínua e há minha experiência profissional, motivaram-me a apresentar este trabalho, que como referido, faz parte de uma proposta apresentada ao legislador, com quem tenho trabalhado através da AHRESP e em estreita colaboração ao longo de 2013, e 2014, contribuindo para a alteração da portaria que regula o Alojamento Local.

A experiência profissional, o conhecimento prático e a proximidade aos problemas que a atual portaria cria no setor do alojamento permite-me ser um ator privilegiado e participar ativamente na apresentação de propostas e caminhos, que melhorem a competitividade do setor, simplificando processos e regulando, de uma forma homogénea e credível, o alojamento local que devido ao seu crescimento exponencial nos últimos 5 anos ultrapassou as barreiras de regulação que o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, e da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, que consagrava a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para serem empreendimentos turísticos.

Apresento este trabalho para obtenção do título de especialista em Hotelaria e Restauração, dada a sua relevância e contemporaneidade, uma vez que nos vários contactos que tenho tido com o legislador, fico com a perceção que uma parte significativa das alterações a propor serão tidas em conta numa previsível alteração ao decreto-lei e às portarias que regulam o setor e que deverá ocorrer durante o 1º semestre de 2014.

A ligação ao mundo empresarial e ao mundo académico obriga-me a uma continuada aprendizagem e à descoberta permanente de novos mecanismos de melhoria dos processos e competências, quer de aplicação prática em contexto de trabalho quer num desenvolvimento permanente dos conteúdos e métodos de ensino, num desafio permanente de atualização e reflexão, que me parece relevante e que permite aos estudantes aproveitarem os “dois mundos”, usufruindo do meu envolvimento no mundo

organizacional e profissional e da minha vontade em investir na minha formação e nas minhas competências acadêmicas.

Por outro lado, o meu envolvimento na docência motiva-me para uma permanente vontade de refletir com os estudantes, em contexto de ensino, e por sua vez essa reflexão é também transportada para o meu envolvimento no mundo profissional e associativo.

## I. CARACTERIZAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL

Como afirma Cunha (2006), sem equipamentos (hotéis e restaurantes) não há atividade turística. Para demonstrar a importância do turismo para a economia de um país é importante referir que, segundo o INE (2012), o setor do turismo representa cerca de 11% do Produto Interno Bruto (PIB) de Portugal. Ainda segundo a mesma fonte, este setor é, estrategicamente, um dos setores mais importantes da economia nacional, não só devido às receitas que proporciona e à mão-de-obra que ocupa, mas também, devido aos efeitos multiplicadores que induz em diversas áreas (AICEP, 2010).

O Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, consagrou a figura do Alojamento Local (AL) e a sua conceção apontava para o seguinte fim objetivo: fazer migrar para esta categoria todos os estabelecimentos com uma tipologia que o DL deixava fora dos Empreendimentos Turísticos, nomeadamente os estabelecimentos cuja tipologia tinha sido extinta por este decreto e não podiam chegar a Hotéis, como é o caso das pensões, e enquadrá-los na figura de AL. Além disso, considerava todo o outro tipo de alojamento que é oferecido em andares e moradias, trazendo, deste modo, para a legalidade uma oferta que até então vivia à margem da lei, numa economia informal e visível, sobretudo nos principais destinos nacionais, a exemplo do Algarve e Lisboa, mas muito visível também noutros destinos relevantes, como é o caso da Nazaré, com oferta em letreiros nas janelas anunciando “*rooms, chambres, zimmers*” para o Verão.

O crescimento do AL foi tão rápido que a Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, foi rapidamente ultrapassada pela realidade, e o fenómeno foi potenciado pela crise imobiliária que ao não permitir escoar, no mercado habitacional, frações destinados ao aluguer residencial, descarregam para o mercado turístico com uma mera licença de habitação, e estão excluídos das regras de funcionamento exigidas aos Hotéis. Estas pernoitas em alojamentos particulares, muitas das quais não pagam impostos nem cumprem regras de higiene e segurança, aumentaram a sua visibilidade, já não do tradicional anúncio nas janelas, mas de uma janela de maior dimensão, com a utilização da web e dos sites especializados em promoção.

Segundo a AHRESP (2013), há quatro milhões de dormidas ilegais por ano, o equivalente a 10% de um total das 40 milhões de dormidas registadas que escapam à legalidade (INE, 2013). Aproveitam alojamentos residenciais que não estão registados, não pagam impostos e operam à margem das regras de segurança e higiene.

Por outro lado, o diploma existente consagrava que a responsabilidade de gestão e atribuição de licenciamento fosse da exclusiva responsabilidade das Câmaras Municipais, cabendo a estas a autorização da abertura, a fiscalização, aplicação de coimas e cobrança das mesmas, configurando um sistema pouco transparente e regulado, agravado pelo facto de caber também às autarquias criar o seu próprio regulamento para o alojamento local, o que levou à proliferação de regulamentos distintos, e em vários casos em municípios vizinhos. Tal situação ajudou a uma certa anarquia de regulamentos que, no limite, poderiam chegar aos 308 regulamentos distintos, isto é, tantos quantos o número de autarquias existentes no país.

## II. OBJETIVOS DA PROPOSTA

Sendo o alojamento uma das componentes mais importantes da oferta turística, esta é também uma das áreas à qual deve ser dada mais atenção legislativa, uma vez que a evolução no turismo tem sido rápida e nem sempre os regulamentos acompanham as necessidades criadas por um mercado em constante mutação.

Segundo Costa e Buhalis (2006), o turismo é, atualmente, a atividade económica mais importante do mundo. Prevê-se que o turismo continue a sua expansão como expressão do crescimento da economia e do aumento dos rendimentos *per capita*, o que, por sua vez, pode contribuir para o aumento da atividade económica nas regiões recetoras de turistas, aumentando assim a qualidade de vida da população residente e o seu rendimento disponível.

Ainda segundo Costa e Buhalis (2006), o turismo tem uma importância crítica para determinados tipos de regiões que não podem desenvolver outras indústrias, mas por outro lado, a não regulação adequada pode criar fenómenos de economia paralela, com oferta de serviços que podem pôr em causa, não só a qualidade, mas sobretudo a segurança dos seus utilizadores, para além da concorrência desleal que fazem a outras unidades de alojamento que cumprem as regras e os regulamentos.

O Decreto-lei n.º 39/2008, de 7 de março, regulamentado através da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, entretanto alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, que no seguimento da transposição da Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho de 12 de dezembro de 2006, pelo Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, veio consagrar a possibilidade de inscrição dos estabelecimentos de alojamento local através do Balcão do Empreendedor, e contemplava três tipos de estabelecimentos de alojamento local: o apartamento, a moradia e os estabelecimentos de hospedagem, estabelecendo alguns requisitos mínimos de segurança e higiene. Através deste enquadramento procurou-se legalizar serviços de alojamento que eram oferecidos a turistas, tratando-se no entanto, de uma oferta informal sem qualquer formalismo e à margem da lei, acautelando, ao mesmo tempo, que alguns dos empreendimentos, extintos pelo Decreto-Lei n.º 39/2008 (pensões, motéis, albergarias e estalagens), que não viessem a reunir condições para serem estabelecimentos hoteleiros, pudessem continuar a prestar serviços de alojamento, evitando-se, deste modo, o respetivo encerramento com todas as consequências negativas associadas.

No entanto, a dinâmica do mercado e a procura e oferta do alojamento fez surgir e proliferar um conjunto de novas realidades no mercado do alojamento e que não se trata de um fenómeno passageiro.

O Governo Português, através do Decreto-Lei nº 15/2014, de 23 de janeiro, procedeu à segunda alteração ao regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos e assumiu a necessidade de autonomizar a figura do alojamento local em diploma próprio, de forma a melhor adaptar à realidade a ainda recente experiência desta figura no panorama da oferta deste tipo de serviços. Esta proposta eleva a figura do alojamento local de categoria residual para categoria autónoma, reconhecendo a sua relevância turística e a sua plena inserção na noção de alojamento turístico.

Desta forma, as figuras dos empreendimentos turísticos e do alojamento local passam a ser duas figuras devidamente autónomas, sendo vedada a existência de empreendimentos que, cumprindo com os requisitos dos empreendimentos turísticos, prefiram colocar-se sob a figura e regime do alojamento local, obrigando a requisitos mínimos de fiscalização e obedecendo a um regulamento geral aplicável em todas as regiões e autarquias do país.

No caso dos apartamentos, uma tipologia cada vez mais frequente e amplificada pela publicitação e intermediação digital, é necessário que a sua disponibilização ao público para efeitos de alojamento temporário presuma que são fiscalmente enquadráveis em prestação de serviços de alojamento, impedindo que tal atividade se desenvolva num contexto de evasão fiscal, em oferta paralela e concorrência desleal com a restante oferta devidamente regulada e que cumpre com os requisitos obrigatórios para estarem no mercado.

No caso dos estabelecimentos hospedagem prevêem-se requisitos particulares para os “hostels”, para os quais se exigem especiais características, sem que tal impeça o desenvolvimento e inovação desta oferta que tem crescido exponencialmente, sobretudo nos centros urbanos.

### III. PROPOSTA DE DIPLOMA

Não se pretende, de todo, voltar a burocratizar o processo de licenciamento destes estabelecimentos, mas antes tornar mais transparente e eficaz o controlo, para além da criação de regras mínimas de existência, que permitam assegurar a livre concorrência, mas também a segurança dos utilizadores destes serviços, de uma forma equitativa e transversal a todo o país. Assim, nesta proposta é fixado um limite máximo ao número de apartamentos e de quartos de um estabelecimento de AL, bem como a determinação de um limite máximo de capacidade para AL no mesmo edifício e a todos os alojamentos alugados e subalugados. O aluguer de apartamentos e quartos tem de ter um número mínimo e máximo por prédio e não pode ser praticado sem um parecer prévio dos condomínios e sem que haja uma comunicação formal às repartições de finanças, além dos requisitos já anteriormente consagrados.

A proposta de diploma apresentada já tem em conta a revisão ao RJET, através do Decreto-Lei nº 15/2014, de 23 de janeiro.

#### *III.1. Estabelecimento de Alojamento Local*

Devem ser considerados estabelecimentos de AL aqueles onde sejam prestados, ocasional ou regularmente, serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas que não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos, e não deve ser permitida a instalação, exploração e funcionamento como estabelecimentos de AL aqueles que reúnam os requisitos necessários para serem considerados empreendimentos turísticos.

#### *III.2. Tipologias*

Os estabelecimentos de AL devem integrar-se, no máximo, em quatro tipologias: moradias, apartamentos, os tradicionais estabelecimentos de hospedagem e *hostels*.

A Portaria 517/2008, de 25 de junho, estabelece que as tipologias para alojamento local sejam consideradas da seguinte forma:

- a) Moradia, que se considera quando é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar.
- b) Apartamento, cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício.

- c) Estabelecimento de Hospedagem, o estabelecimento de AL cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos.

Assim, a estas tipologias, propõe-se adicionar uma quarta com a designação de *Hostel* e com especificidades próprias.

### **III.3. Denominação “Hostel”**

Deverão ser aplicados os mesmos requisitos apontados para o restante AL – Alojamento Local Qualificado (Estabelecimentos de Hospedagem), mas com a obrigatoriedade da existência de algumas áreas de serviço que distinguem este tipo de estabelecimento dos restantes estabelecimentos de hospedagem. Só podem utilizar a denominação de “*Hostel*” os estabelecimentos de alojamento local que disponham, no mínimo, de quatro unidades de alojamento em dormitório.

- a) Os quartos dos dormitórios devem dispor de um compartimento individual por cada cama, com sistema de fecho.
- b) A área útil mínima de camaratas (característica diferenciadora dos *Hostels*) deve ser pelo menos de 10 m<sup>2</sup> para uma capacidade de 2 camas, acrescida de 3,5 m<sup>2</sup> por cada hóspede extra. Assim, em uma camarata com capacidade para 6 camas, a área mínima deverá ser de 25 m<sup>2</sup>.
- c) As áreas comuns dos “*hostels*” compreendem todos os espaços sociais comuns, cozinhas e áreas de refeição de utilização pelos hóspedes.
- d) Em todos os “*hostels*” deve existir, em cada corredor, sinalética de saídas de emergência e um extintor.
- e) Os “*hostels*” com mais de cinquenta camas devem dispor de, pelo menos, um quarto e um sanitário completo adaptados a pessoas com mobilidade reduzida.
- f) Os “*hostels*” com mais de cinquenta camas devem dispor de um sistema de deteção de incêndios ligado a uma central de alarme.
- g) Todos os “*hostels*” devem assegurar um serviço de receção, presencial ou por qualquer outro meio, disponível durante 24 horas.
- h) Deve existir uma área comum para utilização de todos os hóspedes, disposta de mesa, cadeiras ou sofá, TV (opcional), correspondente a uma capacidade de utilização por 40% do total de hóspedes, considerando uma área útil por hóspede, nunca inferior a 1,5 m<sup>2</sup>. Assim por cada 50 hóspedes, a instalação deverá dispor de uma zona comum com pelo menos 75 m<sup>2</sup>. Os espaços sociais comuns devem, no somatório dos espaços disponíveis para o efeito, respeitar os seguintes índices de área: 1) para *hostels* com menos de 50 camas, um mínimo de 20 m<sup>2</sup> aos quais

acresce 0,75 m<sup>2</sup> por cama; 2) para *hostels* com mais de 50 camas, um mínimo de 20 m<sup>2</sup> aos quais acresce 0,50m<sup>2</sup> por cama;

- i) Os espaços sociais comuns devem dispor de zonas de estar equipadas com iluminação elétrica e mobiliário adequado à permanência confortável dos seus utentes.
- j) Deve existir uma área comum para refeições para utilização de todos os hóspedes, dispondo de mesas e cadeiras correspondente a uma capacidade de utilização por 40% do total de hóspedes, considerando uma área útil por hóspede nunca inferior a 1,5 m<sup>2</sup>. Assim, por cada 50 hóspedes, a instalação deverá dispor de uma zona comum nunca inferior a 30 m<sup>2</sup>;
- k) Deve existir uma área de confeção de refeições ligeiras para utilização comum a todos os hóspedes correspondente a uma capacidade de utilização por 40% do total de hóspedes, considerando uma área útil por hóspede nunca inferior a 1,5 m<sup>2</sup>. Assim por cada 50 hóspedes, a instalação deverá dispor de uma zona comum, nunca inferior a 30 m<sup>2</sup>. Sempre que o estabelecimento de hospedagem ou *hostel* disponha de cozinha para utilização dos hóspedes nas áreas comuns, esta deve apresentar-se devidamente equipada e cumprindo um rácio de 1 disco elétrico ou bico de gás por cada 15 camas.
- l) Para além dos demais legalmente estabelecidos no anterior diploma, as cozinhas ou copas, comuns ou privativas, devem dispor obrigatoriamente dos seguintes requisitos mínimos:
  - i. Água corrente, quente e fria;
  - ii. Revestimentos de pavimentos e de paredes impermeáveis e de fácil lavagem;
  - iii. Lava-louça com saída de esgoto através de um ramal de ligação;
  - iv. Fogão elétrico, ou a gás, devendo neste caso existir um certificado de queima de gás;
  - v. Sistema de evacuação de fumos, gases e maus cheiros;
  - vi. Frigorífico;
  - vii. Máquina de lavar louça;
  - viii. Utensílios de cozinha adequados;
  - ix. Armários para víveres;
  - x. Internet wireless nos quartos, camaratas e zonas comuns.

#### *III.4. Requisitos gerais para a prestação de serviços de Alojamento Local*

O exercício de prestação de serviços de alojamento deve obedecer a regras claras, obrigatórias e transversais em todo o país, podendo, no entanto, serem observadas exceções quando a instalação destes estabelecimentos tenham características muito específicas, nomeadamente se estiverem implantadas em zonas históricas e com constrangimentos construtivos e arquitetónicos.

- 1) A autorização (alvará de autorização) deve ser emitida pelo Turismo de Portugal (TP) ou através de delegação nas Entidades Regionais do Turismo em substituição das atuais licenças emitidas pelas autarquias.
- 2) 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 (norma já contemplada no atual diploma).
- 3) O titular da exploração do estabelecimento de AL deve contratar um seguro de responsabilidade civil que cubra os danos patrimoniais e não patrimoniais causados por sinistrados decorrentes da prestação de serviços de alojamento.
- 4) Todas as declarações e termos de responsabilidade do titular da exploração do estabelecimento de AL devem ser assinados no caso de este se tratar de uma pessoa coletiva, por quem tenha efetivos poderes para obrigar a sociedade.
- 5) Os pedidos de alvará devem incluir planta de imóvel com indicação clara das unidades de alojamento a afetar à atividade de AL.
- 6) Deve existir uma caderneta predial urbana, devidamente atualizada (norma já contemplada no atual diploma).
- 7) Deve ser entregue aquando do licenciamento, a ata de condomínio onde explicitamente é autorizada pelos condóminos a utilização para alojamento local.
- 8) A abertura da atividade deverá ser comunicada à repartição de finanças local.
- 9) O AL deverá estar mobilado e equipado e oferecer ao público, em geral, além de dormida, serviços complementares ao alojamento, nomeadamente, limpeza ou receção, por períodos inferiores a 30 dias.
- 10) Quando o imóvel tem capacidade para 50 ou mais pessoas (só nos casos dos estabelecimentos de hospedagem ou *hostels*), deve existir um projeto de segurança contra riscos de incêndio, bem como termo de responsabilidade do seu autor em como o sistema de segurança implementado se encontra de acordo com o projeto apresentado e que seja imposto maior rigor e controlo no cumprimento das medidas de autoproteção definidas na Portaria 1532/2008 – de acordo com a utilização-tipo e respetiva categoria de risco – Decreto-lei 220/2008, com consequente

responsabilidade de fiscalização da ANPC e Corporações de Bombeiros Locais (norma já contemplada no atual diploma).

- 11) Nos apartamentos e moradias, não podem ser licenciados mais que 10 unidades de alojamento e 30 utilizadores.
- 12) É obrigatória a afixação de placa de identificação nas portas dos estabelecimentos com nº de registo de AL, à semelhança do que acontece com os ET's (alteração do nº 1, art. 9º da Portaria 517/2008, onde descreve “os estabelecimentos de alojamento local podem afixar” alterando para “tem de afixar”).
- 13) É obrigatória a identificação em toda a publicidade do nº de registo e do licenciamento (forma de identificação dos estabelecimentos legalizados em meios de comunicação e portais de venda *on-line*);
- 14) O registo de estabelecimentos de AL deve ser obrigatório e condição necessária para a instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos, à semelhança do que acontece com os ET's, com ligação direta ao RNT – Registo Nacional de Turismo (como previsto no art. 40º do Decreto-Lei nº 39/2008, e consequentemente no nº6, do art. 4º da Portaria 1087/2010, de 22 de outubro) de acordo com o Licenciamento Zero – Declaração Eletrónica – Comunicação Prévia.

### ***III.5. Abertura, fiscalização de requisitos***

O documento emitido pelo Turismo de Portugal, I.P. contendo o número de registo do estabelecimento local constitui título válido de abertura ao público. No entanto, a verificação dos requisitos de instalação do estabelecimento de AL, no âmbito da sua abertura, deve competir às câmaras municipais que podem realizar vistorias para a verificação do cumprimento dos requisitos necessários, sendo, contudo, da competência da ASAE a fiscalização destes estabelecimentos.

- a) A Comunicação prévia ao TP deve conter, obrigatoriamente, a identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal; endereço da sede da pessoa coletiva ou do titular da exploração do estabelecimento; nome do estabelecimento e endereço; capacidade (quartos e camas) do estabelecimento bem como a data de abertura ao público e o nome, morada e contacto telefónico de pessoa a contactar em caso de emergência.
- b) A abertura, conforme já referido, só deve ocorrer após o envio de uma cópia simples da declaração de início ou alteração de atividade do titular da exploração do estabelecimento apresentada junto da Autoridade Tributária.

- c) A capacidade máxima dos estabelecimentos de AL, com exceção dos designados como “*hostel*”, deve ser de quinze unidades de alojamento para os estabelecimentos de hospedagem e de 10 para apartamentos e moradias. No entanto, este dimensionamento limite só deve ser aplicado no caso dos estabelecimentos de hospedagem às novas ofertas, ficando excluídas todas as unidades que já não ofereciam uma maior capacidade instalada e aplicando-se assim só a novas ofertas de alojamento.

### ***III.6. Outros requisitos gerais de carater obrigatório***

Os estabelecimentos de alojamento local devem ainda obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Estarem ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;
- b) Estarem ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;
- c) As instalações sanitárias dos estabelecimentos de AL devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade;
- d) As cozinhas dos estabelecimentos de AL devem dispor de um sistema de evacuação de fumos e gases;
- e) Os estabelecimentos de AL devem reunir sempre condições de higiene e limpeza.
- f) Quando o estabelecimento de AL se situe em edifício constituído em propriedade horizontal, o regulamento de condomínio, quando existente, ou o respetivo título constitutivo, podem estabelecer requisitos adicionais de instalação, exploração e funcionamento, que devem ser, obrigatoriamente, cumpridos.

### ***III.7. Requisitos de segurança***

1. 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, as medidas de autoproteção previstas na Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, e ainda os requisitos previstos nos números seguintes.
2. Os estabelecimentos de alojamento local que tenham capacidade inferior a dez pessoas devem dispor de:
  - 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. Os estabelecimentos de alojamento local previstos no número anterior e que tenham capacidade superior a dez pessoas devem dispor, para além dos requisitos previstos nas alíneas b) e c) do referido número, de um sistema de segurança contra riscos de incêndio, de acordo com o projeto apresentado, e de telefone móvel ou fixo com ligação à rede exterior.

### ***III.8. Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços***

Nos estabelecimentos de alojamento local 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.

#### ***III.8.1. Exploração e funcionamento***

1. Identificação e Publicidade:
- a) Os estabelecimentos previstos no presente decreto-lei devem identificar-se como AL;
  - b) A publicidade, documentação comercial e *merchandising* dos estabelecimentos de alojamento local devem indicar o respetivo nome e, se já existente, número de registo, não podendo sugerir características que o estabelecimento não possua nem sugerir que os mesmos se integram num dos tipos de empreendimentos turísticos previstos no Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelos Decretos-Lei nºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro.

2. Placa identificativa:

Nos estabelecimentos de alojamento local é obrigatória a afixação, no exterior, junto à entrada principal, de uma placa identificativa, e os modelos da placa identificativa são os aprovados pelo responsável pela área do turismo (SET).

3. Período de funcionamento:

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

O período de funcionamento dos estabelecimentos de AL deve ser devidamente publicitado e afixado em local visível ao público do exterior, exceto quando o estabelecimento esteja aberto todos os dias do ano.

#### 4. Livro de reclamações:

Os estabelecimentos de AL devem dispor de livro de reclamações nos termos e condições estabelecidos na legislação aplicável.

#### 5. Fiscalização e sanções:

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

- a) Para o exercício das competências previstas nos números 1 e 2, a câmara municipal e a ASAE podem solicitar ao Turismo de Portugal, I.P., a qualquer momento, a realização de vistorias para a verificação do cumprimento de requisitos
- b) Se da vistoria referida no número anterior se concluir pelo incumprimento, deve o Turismo de Portugal, I.P. estabelecer um prazo razoável, obrigatório e não prorrogável, para que o estabelecimento, sob pena de interdição, inicie o processo de licenciamento como empreendimento turístico ou inicie a operação urbanística necessária ao cumprimento dos requisitos necessários para o seu licenciamento.
- c) Compete à AT fiscalizar o cumprimento das obrigações fiscais.

Em caso de não declaração de rendimentos decorrentes da atividade de alojamento prevista no presente diploma, que conduza à impossibilidade de comprovação e quantificação direta e exata dos elementos indispensáveis à correta determinação da matéria tributável, a AT poderá recorrer ao uso de métodos indiretos para determinação da respetiva matéria coletável.

#### 6. Infrações Tributárias:

O não cumprimento das obrigações fiscais decorrentes 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.

#### 7. Sanções:

Em função da gravidade bem como da culpa do agente, podem ser aplicadas sanções, caso não seja cumprido o disposto no regulamento:

- a) Suspensão, por um período até dois anos, do exercício da atividade diretamente relacionada com a infração praticada;
- b) 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 e que não cumpra os requisitos fixados.

#### 8. Interdição de utilização:

A ASAE deverá ser a entidade competente para determinar a interdição temporária do funcionamento dos estabelecimentos de AL, 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.

#### 9. Disposições que devem ser transitórias:

Esta proposta não pretende alterar nem sugerir modificações nos restantes artigos da portaria que transitariam para uma nova proposta. No entanto, numa eventual alteração devem ser salvaguardadas, como transitórias, as seguintes normas:

- a) A presente proposta aplica-se aos processos pendentes, excetuados os processos de contraordenação.
- b) Os estabelecimentos de alojamento local registados à data da entrada em vigor do presente diploma dispõem de seis meses para o cumprimento das novas obrigações e requisitos decorrentes do diploma, com exceção do limite de oferta de unidades de alojamento em estabelecimentos de hospedagem, que só se deve aplicar aos novos pedidos de licenciamento, salvaguardando assim os que já operam no mercado.
- c) No prazo máximo de 120 dias a contar da data da publicação do presente decreto-lei, as câmaras municipais devem proceder à inscrição no RNAL de todos os estabelecimentos locais que se encontrem registados.

## Conclusão

Apesar da alteração recente à Lei dos Empreendimentos Turísticos e Alojamento Local, há claramente uma necessidade e oportunidade para tornar o mercado mais transparente e regulado, sem que isso implique necessariamente um aumento da burocratização ou a criação de sistemas complexos de classificação.

O que se pretende é que a concorrência seja leal e que esteja assegurada a segurança de todos os hóspedes, bem como a qualidade mínima exigida para este serviço, assegurando um *standard* mínimo de qualidade para a atribuição de uma licença para estabelecimentos de alojamento local qualificado.

É certo que de nada serve alterar as normas em vigor, se estas não forem acompanhadas de normas rígidas de fiscalização, porque contrariamente aos outros países comunitários, em Portugal, raramente assistimos a inspeções deste tipo de alojamento, o que não é aceitável e prejudica gravemente toda a outra oferta, criando condições de concorrência desleal para quem cumpre obrigações e requisitos.

Apesar do espírito que levou a esta regulação, ter como base a integração do alojamento paralelo que foi surgindo nas duas últimas décadas em Portugal, a grande maioria dos *Players* de mercado, tendo em conta os dados e opiniões recolhidas nas duas principais associações do Setor, a AHRESP e a AHP, entendem que muita coisa ficou por regular, criando situações de desigualdade e de concorrência desleal em todo o País, tendo por isso tido o efeito contrário ao pretendido e descurando regras e procedimentos essenciais, não só para uma concorrência saudável, mas também para a segurança dos utilizadores destas unidades de alojamento.

Para além destes factos, o aparecimento de novas unidades com características diferenciadoras pelas novas tendências nacionais e internacionais, com novos formatos, como é o caso relevante dos *Hostels*, relança a necessidade de uma discussão que leve a uma maior harmonização destes serviços, para o bem do País, do Turismo e de todos os que nos visitam.

## Bibliografia, Legislação e Fontes

BERITELLI P.; BIEGER T.; LAESSER C. (2007) - Destination Governance: Using Corporate Governance Theories as a Foundation for Effective, *Journal of Travel Research*, Vol. 44 – pp.418, 560.

COSTA, C.; BUHALIS, D. (2006), - *Tourism Business Frontiers – Consumers, Products and Industry*. Oxford: Elsevier Butterworth-Heinemann.

CUNHA, Licínio (2003) – *Introdução ao turismo*. Editorial Verbo; Lisboa. – pp.23,29

CUNHA, Licínio (2006) -*Economia e política do turismo*. Editorial Verbo; Lisboa-pp.19,21

FERREIRA, António Carlos Vieira Cardoso (2004) – *O Turismo no Espaço Rural: Formas de Alojamento e Impactos na sub-região Minho-Lima*, Dissertação de doutoramento apresentada à Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, Coimbra.

### Legislação

PORTUGAL. Ministério da Economia, Inovação e Desenvolvimento, decreto-Lei 39/2008, de 7 de março – Diário da República /Governo de Portugal e Portaria 517/2008, de 25 de junho – Diário da Republica / Governo de Portugal

### Netgrafia

[www.ahresp.pt](http://www.ahresp.pt)

AHP [www.hoteis-portugal.pt](http://www.hoteis-portugal.pt)

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE (2009) – *Estudo de Avaliação da Atratividade dos Destinos Turísticos de Portugal Continental para o Mercado Interno*. Disponível em <http://www.ccdr-n.pt/>, consultado a 20 de maio de 2013

ENTIDADE REGIONAL DE TURISMO DO PORTO E NORTE DE PORTUGAL (2013), disponível em: <http://www.portoenorte.pt/>, consultado a 13 de junho de 2013.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA (2013), disponível em: <http://www.ine.pt> , consultado a 15 de junho de 2013.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO (2013) – disponível em: <http://www.turismodeportugal.pt>, consultado a 28 de maio de 2013.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DO TURISMO (2013), consultado a 2 de junho de 2013.

## ANEXOS

- Decreto-lei 39/2008, de 7 março, do Ministério da Economia, Inovação e Desenvolvimento - Diário da República /Governo de Portugal.
- Portaria 517/2008, de 25 de junho – Diário da Republica / Governo de Portugal.
- Comunicação Secretaria Estado Turismo – AHRESP