
S.R. DO TURISMO E TRANSPORTES
Portaria n.º 94/2013 de 17 de Dezembro de 2013

O Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, alterado e republicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 23/2012/A, de 31 de maio, veio consagrar o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, estabelecendo, entre o mais, que os serviços de alojamento turístico só podem ser prestados naqueles empreendimentos e no alojamento local.

Pela presente portaria definem-se os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local, as suas tipologias, o procedimento de verificação daqueles requisitos e o registo, para além de outros aspetos relacionados com a publicidade e identificação do estabelecimento.

Prevê-se, ainda, a obrigação de os titulares dos estabelecimentos comunicarem o número de hóspedes e a sua origem à direção regional competente em matéria de turismo, já que esses dados estatísticos poderão vir a relevar-se importantes para a definição das políticas neste setor atividade.

Por fim, estabelece-se um regime de salvaguarda para os estabelecimentos de hospedagem existentes à data da entrada em vigor da presente portaria no que se refere aos limites de capacidade.

Assim, ao abrigo do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, alterado e republicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 23/2012/A, de 31 de maio, manda o Governo Regional, pelo Secretário Regional do Turismo e Transportes, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente portaria estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local, as suas tipologias, o procedimento de verificação daqueles requisitos e o seu registo, bem como as normas relativas à publicidade e identificação dos estabelecimentos e à disponibilização de informação para fins estatísticos.

Artigo 2.º

Tipologias

1 – Os estabelecimentos de alojamento local podem ser integrados num dos seguintes tipos:

- a) Quartos na residência do locador;
- b) Moradia;
- c) Apartamento;
- d) Estabelecimentos de hospedagem.

2 – A exploração de quartos na residência do locador, em número superior a três, considera-se abrangida pela alínea d) do número anterior.

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

4 – Considera-se apartamento o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício.

5 – Os estabelecimentos de hospedagem devem ter menos de 20 camas, incluindo camas convertíveis, sendo que estas não podem exceder o número de camas fixas, e um máximo de 10 quartos e podem ocupar a totalidade ou fração autónoma dum único edifício ou dum conjunto de edifícios contíguos.

6 – Os conjuntos de apartamentos situados no mesmo edifício ou em edifícios contíguos e explorados pela mesma entidade devem ter menos de 20 camas, incluindo camas convertíveis, sendo que estas não podem exceder o número de camas fixas, e um máximo de 10 quartos.

Artigo 3.º

Unidades de alojamento

1 – As moradias ou apartamentos representam uma única unidade de alojamento.

2 – As unidades de alojamento dos estabelecimentos de hospedagem são quartos, exclusivamente, podendo ser individuais, duplos ou triplos.

Artigo 4.º

Procedimento e registo

1 – Com exceção dos estabelecimentos instalados em imóveis construídos em momento anterior à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 38.382, de 7 de agosto de 1951, a comercialização de estabelecimentos de alojamento local pressupõe a existência de autorização de utilização ou de título de utilização válido do imóvel, cuja verificação cabe à câmara municipal do respetivo concelho.

2 – Para efeitos de verificação dos requisitos mínimos, o requerente deve entregar na respetiva câmara municipal um requerimento conforme modelo constante do anexo I da presente portaria, que dela faz parte integrante, instruído com os seguintes documentos:

a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;

b) Termo de responsabilidade, passado por técnico habilitado, em como as instalações elétricas, de gás e termoacumuladores cumprem as normas legais em vigor;

c) Planta do imóvel, com indicação das unidades de alojamento a afetar à atividade pretendida;

d) Nome e número de identificação fiscal do titular do estabelecimento, designadamente para consulta eletrónica de cadernetas prediais.

3 – No prazo de 60 dias após a apresentação do requerimento a que se refere o número anterior, a câmara municipal deve realizar vistoria ao estabelecimento para verificação do cumprimento dos requisitos necessários.

4 – Verificada a conformidade do estabelecimento no âmbito da vistoria referida no número anterior, a câmara municipal dará conhecimento desse facto ao requerente e à direção regional competente em matéria de turismo, no prazo máximo de 15 dias, para efeitos do registo previsto no n.º 2 do artigo 4.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março.

5 – A comunicação ao requerente, referida no número anterior, constitui título válido de abertura ao público.

Artigo 5.º

Requisitos gerais e específicos

1 – O disposto no n.º 1 do artigo 6.º, nos n.ºs 1 e 3 do artigo 7.º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, aplica-se aos estabelecimentos de alojamento local.

2 – Os requisitos gerais e específicos dos estabelecimentos de alojamento local constam dos anexos II e III da presente portaria, da qual são parte integrante.

3 – Relativamente aos estabelecimentos de alojamento local que assumam a tipologia de estabelecimentos de hospedagem, as câmaras municipais podem fixar requisitos de instalação e funcionamento para além dos previstos na presente portaria.

Artigo 6.º

Publicidade

A publicidade, documentação comercial e merchandising dos estabelecimentos de alojamento local deve indicar o respetivo nome, seguido da expressão «alojamento local» ou a abreviatura «AL».

Artigo 7.º

Placa identificativa

1 – Os estabelecimentos de alojamento local devem afixar, no exterior, junto ao acesso principal, uma placa identificativa, a qual deve ser fornecida pela câmara municipal, e deve ser conforme ao modelo previsto no anexo IV da presente portaria, que dela faz parte integrante.

2 – 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 20 cm x 20 cm;
- b) Tipo de letra Helvetica Neue, de cor cinzenta (pantone 431);
- 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.

Artigo 8.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, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei n.º 371/2007, de 6 de novembro, n.º 118/2009, de 19 de maio, n.º 317/2009, de 30 de outubro, e n.º 242/2012, de 7 de novembro.

2 – O original da folha de reclamação deve ser enviado à Inspeção Regional de Turismo, entidade competente para fiscalizar e instruir os processos de contraordenação previstos no diploma referido no número anterior.

Artigo 9.º

Estatística

1 – Os titulares dos estabelecimentos devem proceder a um registo mensal obrigatório do número de hóspedes, discriminado por nacionalidades.

2 – O registo referido no número anterior deve ser enviado à direção regional competente em matéria de turismo até ao décimo dia útil do mês seguinte àquele a que se reporta a informação.

Artigo 10.º

Sanção

Em caso de incumprimento do disposto na presente portaria e com exceção dos factos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 53.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março, o registo do estabelecimento é cancelado.

Artigo 11.º

Estabelecimentos existentes

1 – Os titulares dos estabelecimentos de hospedagem, registados de acordo com os regulamentos municipais previstos no artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de julho, ou registados como alojamento local, nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, em funcionamento à data da entrada em vigor da presente portaria, devem proceder, no prazo máximo de 30 dias, ao seu registo obrigatório junto da direção regional competente em matéria de turismo, para efeitos do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A, de 1 de março.

2 – Os titulares dos estabelecimentos de hospedagem, ou registados como alojamento local, referidos no número anterior, devem adaptar os estabelecimentos ao disposto no presente diploma, no prazo de um ano, sem prejuízo do disposto no n.º 4.

3 – Findo o prazo estabelecido no número anterior, as câmaras municipais devem vistoriar oficiosamente os estabelecimentos, no prazo de 90 dias, e comunicar as conclusões à direção regional competente em matéria de turismo, para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 4.º ou no artigo 10.º, consoante os casos.

4 – Os limites de capacidade fixados nos n.ºs 5 e 6 do artigo 2.º não se aplicam aos estabelecimentos de hospedagem ou de alojamento local registados, ou outros estabelecimentos, antes da entrada em vigor do presente diploma.

Artigo 12.º

Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia 1 de janeiro de 2014.

Secretaria Regional do Turismo e Transportes.

16 de dezembro de 2013.

O Secretário Regional do Turismo e Transportes, *Vítor Manuel Ângelo de Fraga*.

Anexo I
Modelo de requerimento

Exmo(a). Senhor(a)
Presidente da Câmara Municipal
d _____

1 IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

Nome ou denominação social _____

Morada ou Sede _____

_____ C. Postal _____

Tel./Tlmv. _____ Correo Eletrónico _____

Nº Cont./NIPC _____

2 PEDIDO

Requer a V. Ex^a a verificação dos requisitos mínimos do estabelecimento, para efeitos de comercialização como alojamento local, ao abrigo do disposto no nº 2 do artigo 4.º da Portaria nº .../2013, com as seguintes características:

Denominação: _____

Localização: _____

Localidade: _____ C. postal: _____

Tipo: Moradia Apartamento Estabelecimento de hospedagem Quartos em residência

3 MORADIAS E APARTAMENTOS

T0 T1 T2 T3 Outros Capacidade máxima (camas)

4 ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM E QUARTOS EM RESIDÊNCIA

Nº camas: Quartos individuais Quartos duplos Quartos triplos

5 DOCUMENTOS

O requerente junta os seguintes documentos:

- Documento comprovativo da sua legitimidade
- Termo de responsabilidade respeitante às instalações elétricas, de gás e outras
- Projeto de segurança contra riscos de incêndio, se exigível
- Termo de responsabilidade do autor de projeto de segurança contra riscos de incêndio, se exigível
- Planta do(s) imóvel(is), com indicação das unidades de alojamento afetas à atividade

Data: _____

Ass: _____

Anexo II
Moradias e apartamentos

Infraestruturas e equipamentos	
1	Edifícios bem conservados, no interior e exterior
2	Equipamentos e mobiliário em bom estado de conservação
3	As infraestruturas, máquinas e, de um modo geral, todo o equipamento necessário para o funcionamento dos estabelecimentos não devem produzir ruídos, vibrações, fumos ou cheiros suscetíveis de perturbar ou, de qualquer modo, afetar o ambiente do empreendimento e a comodidade dos hóspedes
4	Sistema de iluminação e água corrente quente e fria
5	Sistema de saneamento adequado à capacidade máxima do estabelecimento
6	Quando o sistema de abastecimento de água seja privativo, os empreendimentos devem dispor de reservatórios com capacidade para satisfazer as necessidades diárias
7	Sistema de climatização adequado às condições climatéricas do local
8	As salas e quartos são insonorizados e com janelas ou portadas em comunicação direta com o exterior.
9	Telefone fixo ou móvel com ligação à rede exterior
Áreas mínimas	
10	Devem ser cumpridas as áreas mínimas estabelecidas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)
Segurança	
11	Os estabelecimentos devem dispor de: a) Extintores e mantas de incêndios acessíveis e em quantidade adequada ao número de unidades de alojamento; b) Equipamento de primeiros socorros; c) Manual de instruções de todos os eletrodomésticos existentes nas unidades de alojamento ou, na falta dos mesmos, informação sobre o respetivo funcionamento e manuseamento; d) Indicação do número nacional de emergência (112).
Zona de serviço	
12	Sistema de armazenagem de lixos, quando não exista serviço público de recolha
Quartos	
13	Os quartos são individuais, duplos ou triplos
14	Equipamento mínimo dos quartos: cama(s), mesa(s) de cabeceira ou solução de apoio equivalente, espelho, roupeiro ou solução equivalente, iluminação de cabeceira, tomada elétrica, cadeira ou sofá, cabides, cesto de papéis, cobertor ou édredon suplementar, TV ⁽¹⁾ com controlo remoto.
15	Dispositivo para vedar a entrada de luz exterior

Salas	
16	Equipamento mínimo: mesa de refeições ou adaptável para o efeito, cadeiras e sofá, loiças, vidros, talheres, TV ⁽¹⁾
Cozinhas ou pequenas cozinhas (kitchenettes)	
17	Equipamento mínimo: frigorífico, fogão ou placa, micro-ondas, lava-loiça, dispositivo para absorver fumos e cheiros, utensílios e armários para víveres e utensílios
18	Os aparelhos de confeção de refeições ou de aquecimento não devem utilizar fluidos combustíveis
Instalações sanitárias	
19	Uma instalação sanitária para cada três quartos
20	Equipamento mínimo e consumíveis: sanita, duche ou banheira, lavatório, espelho, ponto de luz, tomada de corrente elétrica, suporte para toalhas, toalhas (1 de rosto e 1 de banho por pessoa), tapete ou toalha de chão e sabonete ou gel de banho
Serviços	
21	Serviço de atendimento ao cliente: informação e reservas
22	Informação escrita para os hóspedes, pelo menos em português e inglês, sobre: <ul style="list-style-type: none"> a) Condições gerais da estada e normas de utilização do estabelecimento, incluindo preços dos serviços disponibilizados e respetivos horários; b) Aviso da disponibilidade de livro de reclamações; c) Localização dos serviços médicos e das farmácias mais próximas; d) Meios de transporte público que sirvam o estabelecimento, vias de acesso aos mesmos e estabelecimentos de restauração e bebidas nas proximidades.
23	O preço diário do alojamento inclui o serviço de arrumação e limpeza e o consumo ilimitado de água e de eletricidade, desde que inerente aos serviços próprios do estabelecimento
24	As instalações e equipamentos devem ser mantidos nas devidas condições de higiene e limpeza
25	Arrumação e limpeza do estabelecimento: <ul style="list-style-type: none"> a) Pelo menos duas vezes por semana; b) Sempre que o hóspede o solicite; c) Sempre que haja mudança de hóspede.
26	As roupas de cama devem ser substituídas: <ul style="list-style-type: none"> a) Pelo menos uma vez por semana; b) Sempre que o hóspede o solicite; c) Sempre que haja mudança de hóspede.
27	Os atalhados devem ser substituídos: <ul style="list-style-type: none"> a) Pelo menos duas vezes por semana; b) Sempre que o hóspede o solicite; c) Sempre que haja mudança de hóspede.

(1) Alternativamente, pode ser colocada na sala ou nos quartos da moradia ou apartamento.

Anexo III

Estabelecimentos de hospedagem e quartos na residência do locador

Infraestruturas e equipamentos	
1	Edifícios bem conservados, no interior e exterior
2	Equipamentos e mobiliário em bom estado de conservação
3	As infraestruturas, máquinas e, de um modo geral, todo o equipamento necessário para o funcionamento dos estabelecimentos não devem produzir ruídos, vibrações, fumos ou cheiros suscetíveis de perturbar ou, de qualquer modo, afetar o ambiente do empreendimento e a comodidade dos hóspedes
4	Sistema de iluminação e água corrente quente e fria
5	Sistema de saneamento adequado à capacidade máxima do estabelecimento
6	Quando o sistema de abastecimento de água seja privativo, os empreendimentos devem dispor de reservatórios com capacidade para satisfazer as necessidades diárias
7	As salas e quartos são insonorizados e com janelas ou portadas em comunicação direta com o exterior.
8	Acesso privativo às unidades de alojamento
9	Telefone fixo ou móvel com ligação à rede exterior e disponível 24h/dia
Segurança	
10	Os estabelecimentos devem dispor de: a) Extintores e mantas de incêndios acessíveis e em quantidade adequada ao número de unidades de alojamento; b) Equipamento de primeiros socorros; c) Manual de instruções de todos os eletrodomésticos existentes nas unidades de alojamento ou, na falta dos mesmos, informação sobre o respetivo funcionamento e manuseamento; d) Indicação do número nacional de emergência (112).
Zonas comuns	
11	Local identificado de receção destinado ao <i>check-in</i> , <i>check-out</i> e informações aos hóspedes, que pode estar inserido em qualquer área de uso comum ⁽¹⁾
12	Área de estar equipada: mesas, sofás ou cadeiras e TV com controlo remoto.
Zonas de serviço	
13	Cozinha ou copa, se forem servidos pequenos-almoços
14	Zona de armazenagem ⁽¹⁾
Quartos	
15	Sistema de climatização adequado às condições climáticas do local
16	50% dos quartos com instalações sanitárias privadas ⁽¹⁾⁽²⁾
17	Área mínima do quarto individual – 6,5 m ²
18	Área mínima do quarto duplo – 9 m ²
19	Área mínima do quarto triplo – 14 m ²

20	Equipamento mínimo dos quartos: cama(s), mesa(s) de cabeceira ou solução de apoio equivalente, espelho, roupeiro ou solução equivalente, iluminação de cabeceira, tomada elétrica, cadeira ou sofá, cabides, cesto de papéis, cobertor ou édredon suplementar.
21	Dispositivo para vedar a entrada de luz exterior
Instalações sanitárias	
22	Uma instalação sanitária para cada três quartos sem instalações privativas ⁽³⁾
23	Equipamento mínimo e consumíveis: sanita, duche ou banheira, lavatório, espelho, ponto de luz, tomada de corrente elétrica, suporte para toalhas, toalhas (1 de rosto e 1 de banho por pessoa), tapete ou toalha de chão e sabonete ou gel de banho
Serviços	
24	Informação escrita para os hóspedes, disponível na receção, pelo menos em português e inglês, sobre: <ul style="list-style-type: none"> a) Condições gerais da estada e normas de utilização do estabelecimento, incluindo preços dos serviços disponibilizados e respetivos horários; b) Aviso da disponibilidade de livro de reclamações; c) Localização dos serviços médicos e das farmácias mais próximas; d) Meios de transporte público que sirvam o estabelecimento, vias de acesso aos mesmos e estabelecimentos de restauração e bebidas nas proximidades.
25	O preço diário do alojamento inclui o serviço de arrumação e limpeza e o consumo ilimitado de água e de eletricidade, desde que inerente aos serviços próprios do estabelecimento
26	As instalações e equipamentos devem ser mantidos nas devidas condições de higiene e limpeza
27	Arrumação e limpeza do quarto: <ul style="list-style-type: none"> a) Pelo menos duas vezes por semana; b) Sempre que o hóspede o solicite; c) Sempre que haja mudança de hóspede.
28	As roupas de cama devem ser substituídas: <ul style="list-style-type: none"> a) Pelo menos uma vez por semana; b) Sempre que o hóspede o solicite; c) Sempre que haja mudança de hóspede.
29	Os atalhados devem ser substituídos: <ul style="list-style-type: none"> a) Pelo menos duas vezes por semana; b) Sempre que o hóspede o solicite; c) Sempre que haja mudança de hóspede.
30	Serviço de atendimento permanente, presencial ou automático ⁽¹⁾ .

(1) Não aplicável ao alojamento previsto na alínea a) do nº 1 do artigo 2º.

(2) Aplica-se somente aos estabelecimentos que abram ao público após a entrada em vigor do presente diploma.

(3) No caso do alojamento previsto na alínea a) do nº 1 do artigo 2º, contabilizam-se todos os quartos e instalações sanitárias da habitação, incluindo os afetos ao uso privativo do locador e seu agregado familiar.

Anexo IV
Placa identificativa

