

Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho, Estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local

JusNet 1125/2008

[Link para o texto original no Jornal Oficial](#)

(DR N.º 121, Série I, 25 Junho 2008; Data Disponibilização 25 Junho 2008)

Emissor: *Presidência do Conselho de Ministros*

Entrada em vigor: *26 Junho 2008*

Versão consolidada vigente desde: 15 Maio 2012; Última modificação legislativa: P n.º 138/2012, de 14 de maio (alteração aos requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local)(JusNet 823/2012)

Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 45/2008, de 22 de Agosto (DR 22 Agosto).

O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, que aprova o novo regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos (JusNet 474/2008) determina, no seu artigo 3.º, que são considerados estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispendo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

De acordo com o n.º 2 do mesmo dispositivo legal, esses estabelecimentos devem cumprir os requisitos mínimos de segurança e higiene definidos por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e da administração local.

Assim:

Ao abrigo do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março (JusNet 474/2008), manda o Governo pelo Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local e pelo Secretário de Estado do Turismo, o seguinte:

Artigo 1.º *Objecto*

A presente portaria estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local.

Artigo 2.º *Tipologias*

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

- a) Moradia;
- b) Apartamento;
- c) Estabelecimento de hospedagem

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

3 - Considera-se apartamento o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fracção autónoma de edifício.

4 - Considera-se estabelecimento de hospedagem o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos.

Artigo 3.º *Registo*

1 - Com excepção 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 (JusNet 1/1951), o registo 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 da respectiva área.

2 - A mera comunicação prévia para registo de estabelecimentos de alojamento local dirigida ao presidente da câmara municipal é instruída com os seguintes elementos:

Corpo do n.º 2 do artigo 3.º alterado pelo artigo 2.º da Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, Primeira alteração à Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local (DR 14 maio).

Vigência: 15 Maio 2012

- a) Documento comprovativo da legitimidade do requerente;
- b) Termo de responsabilidade, passado por técnico habilitado, em como as instalações eléctricas, de gás e termoacumuladores cumprem as normas legais em vigor;
- c) Planta do imóvel a indicar quais as unidades de alojamento a afectar à actividade pretendida;
- d) Nome e número de identificação fiscal do titular do estabelecimento, nomeadamente para consulta em linha da caderneta predial urbana referente ao imóvel em causa.

Alínea d) do n.º 2 do artigo 3.º alterada pelo artigo 2.º da Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, Primeira alteração à Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local (DR 14 maio).

Vigência: 15 Maio 2012

3 - Quando o estabelecimento tenha capacidade para 50 ou mais pessoas, para além dos documentos referidos no número anterior, a mera comunicação prévia deve ainda ser instruída com o projeto de segurança contra riscos de incêndio, bem como termo de responsabilidade do seu autor em como o sistema de segurança contra riscos de incêndio implementado se encontra de acordo com o projeto.

N.º 3 do artigo 3.º alterado pelo artigo 2.º da Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, Primeira alteração à Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local (DR 14 maio).

Vigência: 15 Maio 2012

4 - A mera apresentação da comunicação prévia prevista no n.º 2 e respetivo comprovativo de entrega constituem título válido de abertura ao público.

N.º 4 do artigo 3.º alterado pelo artigo 2.º da Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, Primeira alteração à Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local (DR 14 maio).

Vigência: 15 Maio 2012

5 - A câmara municipal poderá realizar, a qualquer momento, vistorias para verificação do cumprimento dos requisitos necessários, sendo a primeira vistoria preferencialmente realizada no prazo de 60 dias após a apresentação da comunicação referida no número anterior.

N.º 5 do artigo 3.º alterado pelo artigo 2.º da Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, Primeira alteração à Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local (DR 14 maio).

Vigência: 15 Maio 2012

6 - Em caso de incumprimento, o registo é cancelado e o estabelecimento encerrado, sem prejuízo da possibilidade de nova mera comunicação prévia para novo registo, uma vez cumpridos os requisitos necessários.

N.º 6 do artigo 3.º alterado pelo artigo 2.º da Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, Primeira alteração à Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local (DR 14 maio).

Vigência: 15 Maio 2012

7 - A mera comunicação prévia é realizada através do balcão único eletrónico dos serviços previsto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho (JusNet 1387/2010).

N.º 7 do artigo 3.º aditado pelo artigo 2.º da Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, Primeira alteração à Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local (DR 14 maio).

Vigência: 15 Maio 2012

8 - A tramitação do procedimento de mera comunicação prévia no balcão único eletrónico dos serviços é regulada pela portaria referida no n.º 2 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho (JusNet 1387/2010).

N.º 8 do artigo 3.º aditado pelo artigo 2.º da Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, Primeira alteração à Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local (DR 14 maio).

Vigência: 15 Maio 2012

Artigo 4.º *Capacidade*

1 - A capacidade dos estabelecimentos de alojamento local é determinada pelo correspondente número e tipo de camas (individuais ou duplas) fixas instaladas nas unidades de alojamento.

2 - Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas convertíveis desde que não excedam o número de camas fixas.

3 - Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas suplementares amovíveis.

Artigo 5.º *Requisitos gerais*

1 - Os estabelecimentos de alojamento local devem obedecer aos seguintes requisitos:

a) Estar instalados em edifícios bem conservados no exterior e no interior;

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 directa 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 - Os estabelecimentos de alojamento local devem dispor, no mínimo, de uma instalação sanitária por cada três quartos, dotada de lavatório, retrete e banheira ou chuveiro.

4 - As instalações sanitárias dos estabelecimentos de alojamento local devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade.

5 - As entidades exploradoras devem prestar aos utentes informação sobre as normas de funcionamento dos estabelecimentos de alojamento local.

6 - 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 Requisitos de higiene

1 - Os estabelecimentos de alojamento local devem reunir sempre condições de higiene e limpeza.

2 - Os serviços de arrumação e limpeza da unidade de alojamento, bem como a mudança de toalhas e de roupa de cama, devem ter lugar, no mínimo, uma vez por semana e sempre que exista uma alteração de utente.

Artigo 7.º Requisitos de segurança

1 - Os estabelecimentos de alojamento local devem observar as regras gerais de segurança contra riscos de incêndio e os requisitos referidos nos números seguintes.

2 - Os estabelecimentos de alojamento local com capacidade inferior a 50 pessoas 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 electrodomésticos existentes nas unidades de alojamento ou, na falta dos mesmos, informação sobre o respectivo funcionamento e manuseamento;

d) Indicação do número nacional de emergência (112).

3 - Os estabelecimentos de alojamento local com capacidade para 50 ou mais pessoas devem dispor, para além dos requisitos previstos nas alíneas b) a d) do número anterior, de um sistema de segurança contra riscos de incêndio, de acordo com o projecto apresentado, e de telefone móvel ou fixo com ligação à rede exterior.

Artigo 8.º *Publicidade*

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

Artigo 9.º *Placa identificativa*

1 - Os estabelecimentos de alojamento local podem 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 ii 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 200 mm x 200 mm;

b) Tipo de letra Arial 200 para as letras "AL" e Arial 18 para a designação por extenso (alojamento local) de cor azul escura (pantone 280), devendo estas inscrições encontrar-se horizontal e verticalmente centradas;

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 90 mm de comprimento.

Artigo 10.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 (JusNet 1325/2005), com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 371/2007, de 6 de Novembro (JusNet 2296/2007).

2 - O original da folha de reclamação deve ser enviado à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE), entidade competente para fiscalizar e instruir os processos de contra-ordenação previstos no decreto-lei referido no número anterior.

Artigo 11.º Norma transitória

Os estabelecimentos de hospedagem licenciados pelas câmaras municipais previstos no n.º 8 do artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, bem como os estabelecimentos hoteleiros que não venham a reunir os requisitos previstos na Portaria n.º 327/2008, de 28 de Abril (JusNet 765/2008), e pretendam a reconversão em estabelecimentos de alojamento local são dispensados do requisito previsto no n.º 3 do artigo 5.º da presente portaria.

Artigo 12.º Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Em 11 de Junho de 2008.

O Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local, Eduardo Arménio do Nascimento Cabrita. - O Secretário de Estado do Turismo, Bernardo Luís Amador Trindade.

ANEXO I
Modelo do requerimento

Ver/Ocultar

Exm.º Senhor Presidente da Câmara de _____
Nome _____ do requerente _____
Morada _____
Bilhete de Identidade _____
Número de identificação fiscal _____
Requer o registo de um estabelecimento de alojamento local com as seguintes características:
Nome: _____
Localização _____
Tipo: <input type="checkbox"/> Moradia <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Estabelecimento de hospedagem
Capacidade máxima _____
Número _____ de quartos _____
Juntando para o efeito os seguintes documentos:
<input type="checkbox"/> Documento comprovativo da legitimidade do requerente
<input type="checkbox"/> Termo de responsabilidade respeitante às instalações eléctricas, de gás e outras

- Projecto de segurança contra riscos de incêndio, se exigível
- Termo de responsabilidade do autor do projecto de segurança contra riscos de incêndios, se exigível
- Planta do imóvel a indicar quais as unidades de alojamento afectos à actividade
- Caderneta predial urbana.

Pede deferimento

(Assinatura do requerente)

ANEXO II
Modelo da placa identificativa

Ver/Ocultar

AL

(Alojamento Local)

