



## O NOVO REGIME JURÍDICO DO ALOJAMENTO LOCAL

No final do passado mês de Abril foi publicado em Diário da República um diploma que veio alterar o regime do alojamento local. De facto, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, necessitava de se adaptar ao incessante crescimento deste tipo de serviços, principalmente dos chamados “hostels”, com cada vez mais pedidos de registo para a actividade em todo o país. Nesse sentido, de forma a concretizar e densificar este regime, o Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de Abril, procede à sua primeira alteração.

A mudança começa no próprio acesso à actividade. A mera comunicação prévia para registo do alojamento local, feita junto da Câmara Municipal onde ficará estabelecido o novo alojamento, pode agora ser instruída não só com a cópia do contrato de arrendamento ou documento autenticado com autorização do senhorio para a prestação de serviços de alojamento ou subarrendamento, mas também através “doutro título que legitime o titular de exploração ao exercício da actividade”, sendo a nova disposição mais permissiva. A obrigação de manter os dados fornecidos no registo actualizados é agora garantida através do Balcão

**PORTO**

R. Sta. Catarina,  
1480, 4º, S. 4.2/4.3  
4000-448  
Porto - Portugal

**LISBOA**

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

**SÃO PAULO**

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil

MEMBRO ASSOCIADO DA  
ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE  
ADVOGADOS (AEA)

RIGOR E PROFISSIONALISMO,  
NA PROCURA DAS MELHORES  
SOLUÇÕES.

A presente Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo desta Newsletter não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para [geral@nfs-advogados.com](mailto:geral@nfs-advogados.com).

## A obrigação de manter actualizados os dados fornecidos no registo é agora garantida através do Balcão Único Electrónico

Único Electrónico, tal como a cessação da actividade, tornando, desta forma, a tramitação de todo o processo mais célere e eficiente.

A proibição de explorar mais do que nove estabelecimentos, por edifício, de alojamento local na modalidade de apartamento, já presente no Decreto-Lei 128/2014, sofre uma limitação. Com o novo decreto, a proibição é apenas aplicável quando os apartamentos configurem mais de 75% do número de fracções existentes no edifício, podendo estes ser alvo de vistoria por parte do Turismo de Portugal a qualquer momento.

Por fim, o regime dos hostels prevê agora, e de forma mais explícita, a predominância do dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes

## Como requisito, os hostels devem agora dispor de espaços sociais comuns, cozinha e área de refeição de utilização e acesso livre pelos hóspedes

em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto.

A própria disposição dos dormitórios vem agora regulada, devendo cada um dispor de um compartimento individual por cada cama, com sistema de fecho e dimensões mínimas especificadas; para mais, o hostel deve dispor de “espaços sociais comuns, cozinha e área de refeição de utilização e acesso livre pelos hóspedes”.

MEMBRO ASSOCIADO DA  
ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE  
ADVOGADOS (AEA)

[www.nfs-advogados.com](http://www.nfs-advogados.com)

[geral@nfs-advogados.com](mailto:geral@nfs-advogados.com)

Os hostels já registados, e que se encontrem em funcionamento, dispõem de um prazo de 5 anos, a contar da entrada em vigor das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei (a 22 de Junho) para se adaptarem aos novos critérios.

A este propósito, convém realçar que o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 28 de Agosto, que o DL 63/2015

## O NOVO REGIME JURÍDICO DO ALOJAMENTO LOCAL



veio regulamentar, entrou em vigor no dia 27 de Novembro de 2014, e veio estabelecer o denominado Regime Jurídico da Exploração de Estabelecimentos de Alojamento Local, tendo como função essencial regulamentar uma actividade que tem vindo a ter uma relevância cada vez maior no que concerne à oferta turística e que, deste modo, passa a ter um tratamento jurídico próprio.

Consideram-se estabelecimentos de alojamento local os que prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e que reúnem os requisitos previstos no normativo, sendo modalidades as moradias, os apartamentos e estabelecimentos de hospedagem.

### PORTO

R. Sta. Catarina,  
1480, 4º, S. 4.2/4.3  
4000-448  
Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil

RIGOR E PROFISSIONALISMO,  
NA PROCURA DAS MELHORES  
SOLUÇÕES.