

## **ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO LOCAL**

O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07 de Março, veio consagrar o novo regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, procedendo, assim, à revogação expressa dos diplomas que até então regulavam aquela matéria.

Determina o art.º 3.º n.º 1 daquele Regime 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.

Nestes termos, face à legislação vigente, a edificação na qual qualquer interessado pretenda instalar um estabelecimento de alojamento local (qualquer que seja a tipologia deste) tem aquela que se encontrar titulada por uma autorização (ou a antiga licença) de utilização, emitida por esta Câmara Municipal. Ressalvam-se daquela injunção, os estabelecimentos de alojamento local que se encontram instalados em edificações erigidas antes de 07 de Agosto de 1951.

De acordo com o art.º 3 n.º 2 do Regime Jurídico acima mencionado, os estabelecimentos de hospedagem devem (como condição da instalação e funcionamento respectivos) cumprir **requisitos mínimos**, os quais se encontraram fixados na Portaria n.º 517/2008, de 25 de Junho, a qual já em vigor.

Como condição do respectivo funcionamento para fins turísticos (quer sejam explorados pelos correspondentes proprietários, quer por agências de viagens e turismo), os estabelecimentos de alojamento local, sitos no Concelho de Albufeira, têm que se encontrar obrigatoriamente **registados** nesta Câmara Municipal.

Para aquele efeito, deve o interessado instruir o pedido correspondente, mediante preenchimento do respectivo [requerimento](#), de modelo constante naquela, disponível na Divisão Administrativa de Obras Particulares da Câmara Municipal de Albufeira, o qual deve ser entregue naqueles Serviços (ou remetido por correio para a correspondente morada) e devidamente instruído com os seguintes documentos:

a) fotocópia do documento comprovativo da legitimidade do requerente para efectuar o pedido de registo (certidão predial do imóvel e, no caso do interessado não figurar como proprietário daquele, cópia do contrato que legitima a exploração do estabelecimento);

b) termo de responsabilidade, subscrito por técnico habilitado, atestando, por sua honra, que as instalações eléctricas, de gás e os termoacumuladores cumprem todas as normas legais e regulamentares aplicáveis;

c) planta do imóvel a indicar quais as unidades de alojamento a afectar à instalação e exploração do estabelecimento de alojamento local;

d) fotocópia da caderneta predial urbana;

e) no caso do requerente pretender que o estabelecimento de alojamento local tenha capacidade para 50 ou mais utentes, projecto de segurança contra riscos de incêndio e termo de responsabilidade, subscrito pelo respectivo autor, atestando que o sistema se encontra devidamente implementado de acordo com o projecto apresentado;

No caso do requerimento mencionado se encontrar devidamente instruído, os competentes Serviços da Divisão Administrativa de Obras Particulares da Câmara Municipal apõem o carimbo correspondente, constituindo então a cópia do requerimento apresentado **título válido de abertura do estabelecimento de alojamento local ao público.**

Nos 60 dias subsequentes à entrada do requerimento, a Câmara Municipal de Albufeira poderá proceder à realização de uma vistoria ao estabelecimento de alojamento local em causa, por forma a verificar o respectivo cumprimento dos

requisitos mínimos a observar por aquele, sendo que, em caso de incumprimento, será o interessado notificado do **cancelamento automático do registo** e do dever de proceder à entrega do título acima mencionado.

De entre os requisitos mínimos de funcionamento a observar pelos estabelecimentos de alojamento local, cuja verificação do respectivo cumprimento incumbe a esta Câmara Municipal, destacam-se os seguintes:

- independentemente da respectiva tipologia (moradia, apartamento ou estabelecimento de hospedagem), os estabelecimentos de alojamento local devem estar instalados em edifícios, interior e exteriormente, bem conservados; devem estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada, bem como, ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento; devem encontrar-se dotados de água corrente quente e fria;

- as unidades de alojamento dos estabelecimentos devem ter uma janela ou sacada com comunicação directa para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento, bem como, encontrar-se dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados; assim como devem dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior e de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes;

- 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;

- os estabelecimentos em causa devem reunir condições irrepreensíveis de higiene e limpeza, bem como cumprir as regras gerais e regulamentares aplicáveis em matéria de segurança contra riscos de incêndio, nomeadamente, as que aqui se enunciam:

\* os estabelecimentos com capacidade inferior a 50 utentes devem dispor de extintores e mantas de incêndios acomodadas em local de fácil acesso e em quantidade adequada ao número de quartos; equipamento de primeiros socorros; manual de instruções dos electrodomésticos existentes nas unidades de alojamento ou, em alternativa, informação relativa ao seu funcionamento e manuseamento; bem como, ainda, da indicação do número nacional de emergência (112);

\* os estabelecimentos com capacidade igual ou superior a 50 utentes, devem, para além dos equipamentos acima referidos, deter o sistema de segurança contra riscos de incêndio implementado de acordo com o projecto entregue na Câmara Municipal (com o pedido de registo) e, ainda, telefone móvel ou fixo com ligação à rede exterior;

Toda a publicidade e documentação comercial dos estabelecimentos de alojamento local deve indicar o respectivo nome, seguido da expressão «*alojamento local*» ou da abreviatura «*AL*», não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação *turismo* e ou *turístico*, nem qualquer sistema de classificação. Pode, no entanto, o explorador afixar, no exterior do estabelecimento de alojamento local, junto ao acesso principal, uma placa identificativa, a qual pode ser adquirida na Câmara Municipal, aquando da entrega do requerimento de registo.

Os estabelecimentos de alojamento local devem, também, impreterivelmente, dispor de livro de reclamações, nos termos e condições estabelecidos, nomeadamente, quanto ao respectivo modelo, no Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 371/2007, de 06 de Novembro. Em caso de reclamação, o original da folha deve ser enviado para a entidade que detém a respectiva competência inspectiva e fiscalizatória – Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

Notabilize-se que todos os estabelecimentos de hospedagem licenciados pela Câmara Municipal de Albufeira, ao abrigo do Regulamento Municipal Relativo à Instalação e Funcionamento dos Estabelecimentos de Hospedagem do Município de Albufeira (ora revogado), converteram-se, automaticamente, em estabelecimentos de alojamento local, tendo se procedido ao registo oficioso daqueles estabelecimentos.