

## MUNICÍPIO DO SEIXAL

### Aviso n.º 15435/2026/2

**Sumário:** Projeto de Regulamento dos Estabelecimentos de Alojamento Local do Município do Seixal.

Paulo Alexandre da Conceição Silva, Presidente da Câmara Municipal do Seixal:

Torna público, para os efeitos do disposto nos artigos 99.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo e em cumprimento da deliberação n.º 168/2026-CMS, tomada na reunião ordinária da Câmara Municipal do Seixal, do dia 5 de junho, e nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e alínea k) do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que corre termos pelo prazo de 30 (trinta) dias úteis o período de consulta pública do Projeto de Regulamento dos Estabelecimentos de Alojamento Local do Município do Seixal.

As sugestões deverão ser dirigidas, por escrito, ao Presidente da Câmara Municipal do Seixal, remetidas via postal para a Câmara Municipal do Seixal, sita na Alameda dos Bombeiros Voluntários, n.º 45, Seixal, 2840-001 Seixal, ou para o endereço eletrónico [camara.geral@cm-seixal.pt](mailto:camara.geral@cm-seixal.pt).

### **Projeto de Regulamento dos Estabelecimentos de Alojamento Local do Município do Seixal**

#### **Introdução**

Apresenta-se, para audiência prévia e consulta pública, o projeto de regulamento municipal do alojamento local.

#### **Justificação**

Considerando que a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, aprovou a segunda alteração ao regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (RJEEAL), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, conferiu aos órgãos municipais o poder de regular a instalação de novos estabelecimentos de alojamento local, admitindo a aprovação de áreas de contenção para a instalação de novos estabelecimentos, com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares.

Considerando que o Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, veio, entretanto, introduzir alterações significativas ao regime jurídico do alojamento local, revogando parte das medidas de restrição anteriormente aprovadas e conferindo aos municípios poderes regulamentares mais amplos.

Considerando que se pretende proceder à regulação do alojamento local no concelho de Seixal, adotando as medidas que se mostrem mais adequadas e eficazes na proteção da função habitacional, procurando garantir em todas as freguesias o desejável equilíbrio entre oferta turística e habitação.

Neste contexto, são adotadas as seguintes medidas:

a) Adotar a freguesia como unidade geográfica de base para a regulação, monitorização e fiscalização do alojamento local, porquanto, a freguesia constitui uma unidade territorial estável, sendo que a monitorização à escala da freguesia é complementada pela monitorização à escala do bairro enquanto subunidade de informação estatística do Instituto Nacional de Estatística, IP;

b) Proceder à adequação do rácio entre os estabelecimentos de alojamento local e os alojamentos familiares clássicos, subjacente à delimitação das áreas de contenção, tendo presente que a necessidade de adequação dos rácios decorre da alteração da unidade geográfica de suporte à delimitação das áreas de contenção e, sobretudo, da necessidade de regular a expansão do alojamento local na envolvente das áreas de contenção.

c) Não admitir autorizações excecionais, em áreas de contenção, em imóveis que tenham sido adquiridos em hasta pública realizada pelo município ou por freguesia do concelho;

d) Limitar usos complementares, nomeadamente estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e bebidas, em estabelecimentos de alojamento local;

e) Limitar a transmissibilidade do título de registo nas áreas de contenção, sem prejuízo das exceções legalmente previstas.

Nos termos previstos no n.º 1 do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, prevê-se que «quando a natureza da matéria o justifique, o órgão competente deve submeter o projeto de regulamento a consulta pública, para recolha de sugestões, procedendo, para o efeito, à sua publicação na 2.ª série do *Diário da República* e na publicação oficial da entidade pública, e na internet, no sítio institucional da entidade em causa, com a visibilidade adequada à sua compreensão».

Considerando que a matéria justifica um período de consulta pública que permita a todos os interessados analisarem as opções e medidas preconizadas no projeto de regulamento, dando assim o seu contributo para a melhoria da regulação do alojamento local, proponho, nos termos do artigo 100.º, e n.º 1 do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo; do artigo 15.º-A do regime jurídico da exploração de estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, na sua redação atual; e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que vigora com a redação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que aprovou o regime jurídico das autarquias locais, que a câmara municipal delibere:

Submeter a audiência prévia e consulta pública o projeto do regulamento municipal do alojamento local, em anexo à presente proposta, pelo período de 30 (trinta) dias úteis, com início cinco dias após a publicação do respetivo aviso no boletim municipal, no sítio do município de Seixal na internet e em edital, devendo as respetivas sugestões e observações ser apresentadas por escrito, até ao final do mencionado prazo, e dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal do Seixal, a enviar por meio eletrónico, através de local próprio no sítio do município do Seixal na internet, ou por via postal.

## ANEXO

### Regulamento dos estabelecimentos de alojamento local do município do Seixal

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

#### Leis habilitantes gerais

Constituem leis habilitantes gerais:

- a) Os artigos 112.º e 241.º da constituição da república portuguesa;
- b) O código do procedimento administrativo;
- c) O regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e que vigora com a redação do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro;
- d) O regime financeiro das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, e que vigora com a redação da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro;
- e) O regime geral das taxas das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, e que vigora com a redação da Lei n.º 117/2009, de 29 de dezembro;
- f) A Lei-Quadro da transferência de competências para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais, aprovada pela Lei n.º 50/2018, de 18 de agosto;
- g) O regime geral das contraordenações e coimas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, e que vigora com a redação do Decreto-Lei n.º 91/2024, de 22 de novembro.

## Artigo 2.º

### Leis habilitantes especiais

Constituem leis habilitantes especiais, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 24 de agosto, que aprovou o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local (RJEEAL), e que vigora com a redação do Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro.

## Artigo 3.º

### Âmbito de aplicação

O presente regulamento estabelece, nos termos do n.º 4 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 24 de agosto, que aprovou o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, e que vigora com a redação do Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro, o regime de registo, instalação, exploração e funcionamento de todos os estabelecimentos que revistam a natureza de alojamento local situados na área do município.

## Artigo 4.º

### Estabelecimentos de alojamento local

1 – Para efeitos do presente regulamento, consideram-se estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

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 fração autónoma de edifício ou parte de prédio suscetível de utilização independente.

## CAPÍTULO II

### Registo de estabelecimentos

## Artigo 5.º

### Registo

1 – O registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado mediante comunicação prévia com prazo dirigida ao presidente da câmara municipal, nos termos do artigo seguinte.

2 – A comunicação prévia com prazo é realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico previsto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro, que confere a cada pedido um número decorrido o prazo previsto no n.º 9 do artigo 6.º, o qual constitui, e em caso de não oposição, o número de registo do estabelecimento de alojamento local, e que remete automaticamente ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos previstos no artigo 10.º

3 – A comunicação prévia com prazo é obrigatória e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local.

## Artigo 6.º

### Comunicação prévia com prazo

1 – Nos termos do presente regulamento, são suscetíveis de utilização válida e compatível com alojamento local aquelas cuja comunicação prévia com prazo dirigida ao presidente da câmara municipal contenham obrigatoriamente as seguintes informações:

a) A autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel, ressalvado o disposto no artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro;

b) A identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal;

c) O endereço do titular da exploração do estabelecimento;

d) Nome adotado pelo estabelecimento e seu endereço;

e) Capacidade (quartos, camas e utentes) do estabelecimento;

f) A data pretendida de abertura ao público;

g) Nome, morada e número de telefone de pessoa a contactar em caso de emergência;

2 – A comunicação prévia com prazo deve obrigatoriamente ser instruída com os seguintes documentos:

a) Cópia simples do documento de identificação do titular da exploração do estabelecimento, no caso de este ser pessoa singular, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo comercial, no caso de este ser pessoa coletiva;

b) Termo de responsabilidade, subscrito pelo titular da exploração do estabelecimento, assegurando a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para a prestação de serviços de alojamento e que o mesmo respeita as normas legais e regulamentares aplicáveis;

c) Cópia simples da caderneta predial urbana referente ao imóvel em causa, no caso de o requerente ser proprietário do imóvel;

d) Cópia simples do contrato de arrendamento ou doutro título que legitime o titular de exploração ao exercício da atividade e, no caso do contrato de arrendamento ou outro, do qual não conste prévia autorização para a prestação de serviços de alojamento, cópia simples do documento contendo tal autorização, subscrita pelo proprietário do imóvel, devidamente autenticada e acompanhada de certidão do registo predial;

e) Cópia simples da declaração de início ou alteração de atividade do titular da exploração do estabelecimento para o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento correspondente à secção I, subclasses 55201 ou 55204 da Classificação Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro, apresentada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT);

f) Cópia do contrato de fornecimento de água e de eletricidade do estabelecimento;

g) Ata da assembleia de condóminos autorizando a instalação, quando estes se situem em prédios submetidos ao regime de propriedade horizontal;

h) A modalidade de estabelecimento em que se vai desenvolver a atividade de alojamento local.

3 – O titular da exploração do estabelecimento é obrigado a manter atualizados todos os dados comunicados, devendo proceder a essa atualização no Balcão Único Eletrónico no prazo máximo de 10 dias após a ocorrência de qualquer alteração.

4 – A cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local é comunicada através do Balcão Único Eletrónico no prazo máximo de 10 dias após a sua ocorrência.

5 – O titular da exploração do estabelecimento de alojamento local comunica às plataformas eletrónicas de reservas, no prazo máximo de 10 dias, o cancelamento do registo e ou a interdição temporária da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

6 – As declarações ou termos de responsabilidade assinados pelo titular da exploração do estabelecimento de alojamento local que não correspondam à verdade são puníveis nos termos do artigo 256.º do Código Penal.

7 – A comunicação prévia com prazo, à qual não haja oposição, e as comunicações previstas, são remetidas, automaticamente, para o Turismo de Portugal, IP, para os efeitos previstos no artigo 10.º do RJEEAL.

8 – O titular da exploração do estabelecimento está dispensado da apresentação dos documentos previstos, que estejam na posse de qualquer serviço e organismo da Administração Pública, quando der o seu consentimento para que o município proceda à sua obtenção através da Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública.

9 – Pode haver oposição à comunicação prévia com prazo se, num prazo máximo de 60 dias, contados a partir da sua apresentação, ou num prazo máximo de 90 dias, no caso de pedidos para exploração de alojamento local em áreas de contenção, o presidente da câmara municipal, com faculdade de delegação nos vereadores ou dirigentes, se oponha ao respetivo registo, com um dos seguintes fundamentos:

- a) Incorreta instrução da comunicação prévia com prazo;
- b) Vigência do prazo resultante de cancelamento de registo, nos termos do artigo 9.º do RJEEAL;
- c) Violação das restrições à instalação decididas pelo município, no que se refere a áreas de contenção e de crescimento sustentável, ou falta de autorização de utilização adequada do edifício, ressalvado o disposto no artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro;
- d) Desconformidade com a legislação aplicável.

10 – A oposição prevista no número anterior obsta à atribuição do número de registo.

11 – Em qualquer fase do procedimento para o registo de estabelecimento de alojamento local, o interessado pode solicitar, por uma única vez, a realização de uma vistoria pelos serviços municipais competentes, com vista à revisão da decisão de oposição, suportando os custos da sua realização.

#### Artigo 7.º

##### **Título de abertura ao público**

O documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico dos serviços contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local constitui o único título válido de abertura ao público.

#### Artigo 8.º

##### **Vistoria**

1 – O município realiza, no prazo de 90 dias ou de 60 dias após a apresentação da comunicação prévia com prazo, consoante a unidade de alojamento local em processo de registo se situe em área de contenção ou não, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem.

2 – O município pode solicitar ao Turismo de Portugal, IP, a qualquer momento, a realização de vistorias para a verificação do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º do RJEEAL.

#### Artigo 9.º

##### **Cancelamento do registo**

1 – O presidente da câmara municipal, com faculdade de delegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais, pode determinar, precedido de audiência prévia, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, o cancelamento do registo do respetivo estabelecimento nas seguintes condições:

- a) Quando exista qualquer desconformidade em relação a informação ou documento constante do registo;
- b) No caso de instalação de novo alojamento local em violação de áreas de contenção estabelecidas nos termos do artigo 15.º-A do RJEEAL, após a respetiva definição;
- c) Por violação dos requisitos estabelecidos;

d) Verificando-se a inexistência do seguro obrigatório válido ou a falta de envio da informação e comprovativo;

e) Quando se verifique a prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio urbano, nos casos em que não se efetive o arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições, a que se refere o n.º 11;

f) Em áreas de contenção, quando se verifique que na modalidade de alojamento local onde foi instalado o estabelecimento foram celebrados contratos de arrendamento urbano para habitação permanente nos dois anos anteriores à entrega do pedido de comunicação prévia com prazo, em violação do regulamento municipal aplicável.

2 – No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício, ou parte de prédio suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, através de deliberação fundamentada aprovada por mais de metade da permissão do edifício, com fundamento na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, designadamente ruído, solicitando, para o efeito, uma decisão do presidente da câmara municipal, nos termos dos números seguintes.

3 – Uma vez recebida a deliberação da assembleia de condóminos aprovada nos termos do disposto no n.º 2, o presidente da câmara municipal pode ordenar a realização do procedimento previsto nos n.ºs 11 e 12.

4 – O presidente da câmara municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores e nos dirigentes dos serviços municipais, decide sobre o pedido de cancelamento bem como sobre outras medidas que lhe sejam propostas em relatório final do procedimento de cancelamento.

5 – O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento, sem prejuízo do direito de audiência prévia.

6 – Nos casos em que o município verifique que o estabelecimento é explorado sem registo para o efeito, comunica o facto à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) para os devidos efeitos, sem prejuízo das ações imediatas que possa, desde logo, tomar.

7 – A cessação de exploração implica:

a) O cancelamento do registo do estabelecimento, se a este tiver havido lugar;

b) Quando esteja em causa o cancelamento nos termos do n.º 2, a impossibilidade de o imóvel em questão ser explorado como alojamento local, independentemente da respetiva entidade, por um período fixado na decisão, que não pode exceder cinco anos.

8 – O cancelamento do registo deve ser imediatamente comunicado pela câmara municipal ao Turismo de Portugal, IP, e à ASAE, competindo ao primeiro proceder à comunicação às plataformas eletrónicas que disponibilizem, divulguem ou comercializem alojamento de que o registo do estabelecimento foi cancelado.

9 – A assembleia de condóminos pode determinar, por deliberação aprovada por maioria dos votos representativos do capital investido, que os estabelecimentos de alojamento local disponham de um número de contacto telefónico permanente de emergência, o qual deve ser facultado aos demais condóminos.

10 – Os titulares de estabelecimentos de alojamento local instalados em frações autónomas de edifício constituído em propriedade horizontal e em moradias, devem afixar em local bem visível no interior dos seus estabelecimentos uma sinalética com os horários previstos no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, com as alterações do Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto.

11 – Em alternativa ao cancelamento do registo do estabelecimento, o presidente da câmara municipal pode convidar os intervenientes à obtenção de um acordo, com vista ao arquivamento do procedimento mediante a aceitação de compromissos e condições.

12 – O procedimento referido no número anterior deve estar concluído no prazo máximo de 60 dias, com aprovação de relatório final, e conter as soluções e propostas de medidas a adotar, ou a conclusão de inviabilidade de acordo, com vista a decisão final do órgão competente.

#### Artigo 10.º

##### Informação

1 – A informação remetida automaticamente ao Turismo de Portugal, IP, designadamente o nome e a capacidade do estabelecimento, o artigo matricial do prédio no qual se encontra instalado o estabelecimento, o nome ou a firma e o número de identificação fiscal do declarante, e, se distinto do declarante, o nome ou a firma e o número de identificação fiscal do titular da exploração do estabelecimento, é enviada, semestralmente, pelo Turismo de Portugal, IP, à AT, nos termos definidos por protocolo a celebrar entre estas entidades.

2 – Antes da celebração do protocolo referido no número anterior o seu conteúdo deve ser comunicado à Comissão Nacional de Proteção de Dados para efeitos de emissão de parecer prévio.

3 – A câmara municipal garante ao titular de dados o exercício dos direitos de acesso, retificação e eliminação, bem como o dever de velar pela legalidade da consulta ou da comunicação de informação, nos termos e para os efeitos da Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.

4 – A troca de informação referida nos números anteriores é efetuada via Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública.

5 – O Turismo de Portugal, IP, disponibiliza no seu sítio na Internet informação sobre os estabelecimentos de alojamento local, nomeadamente a informação discriminada no n.º 1, bem como o endereço eletrónico do titular da exploração do estabelecimento e a data de validade do seguro obrigatório contratado.

### CAPÍTULO III

#### Requisitos

#### Artigo 11.º

##### Instrução do pedido

1 – A comunicação prévia com prazo para registo de estabelecimentos de alojamento local deve obrigatoriamente conter as informações e os documentos já referenciados e ainda os seguintes:

- a) Certidão do registo predial, contendo a descrição predial, da qual conste o endereço do estabelecimento de alojamento local, a identificação do artigo matricial do prédio urbano ou fração autónoma onde se localiza;
- b) Plantas do estabelecimento de alojamento local à escala 1:100;
- c) Documento comprovativo da ligação à rede pública de abastecimento de água, e energia elétrica;
- d) Cópia da apólice de seguro de responsabilidade civil;
- e) Documento comprovativo da notificação do condomínio, na pessoa do respetivo administrador, do edifício onde se pretende instalar o estabelecimento de alojamento local, no caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício, ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente.
- f) Regulamento do condomínio que estabeleça regras de instalação e exploração de alojamento local em fração autónoma do edifício, caso exista.

2 – Para além dos documentos referidos no número anterior, o pedido de autorização excecional para registo de estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção deve, obrigatoriamente, ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Cópia da declaração de imóvel devoluto, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, alterado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro;

b) Cópia do pedido de alteração de utilização;

c) Declaração, sob compromisso de honra, da inexistência de contrato de arrendamento para fins habitacionais sobre o imóvel, nos últimos cinco anos;

3 – A incorreta ou a incompleta instrução da comunicação prévia com prazo e do pedido de autorização excecional, constitui fundamento para, respetivamente, a determinação de oposição, nos termos do n.º 9 do artigo 6.º do RJEEAL e o indeferimento do pedido de autorização.

4 – As declarações ou termos de responsabilidade assinados pelo titular da exploração dos estabelecimentos de alojamento local que não correspondam à verdade constituem a prática de um crime de falsas declarações, previsto e punido nos termos do artigo 348.º-A do código penal.

## Artigo 12.º

### **Autorização de utilização adequada e outros requisitos**

1 – As operações urbanísticas a realizar para instalação de estabelecimentos de alojamento local regem-se pelo regime jurídico da urbanização e edificação e demais legislação urbanística.

2 – Sem prejuízo do disposto no artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, a autorização de utilização ou título de utilização válido a que se refere o n.º 1 do artigo 6.º do RJEEAL é, para efeitos do presente regulamento, a autorização de utilização ou título válido para habitação, não se admitindo outros usos.

3 – Em estabelecimentos de alojamento local não são admitidos usos complementares, nomeadamente estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e bebidas.

4 – A atividade de exploração de estabelecimentos de alojamento local encontra-se sujeita ao RJEEAL e demais legislação aplicável, nomeadamente ambiental e de ruído.

5 – Na sequência da apresentação de reclamações com fundamento em atos de perturbação que afetem o direito ao descanso por ruído incomodativo, o presidente da câmara municipal pode determinar, precedida de audiência prévia, a obrigatoriedade de instalação de equipamento de medição de ruído, cujas condições técnicas de instalação e funcionamento devem ser aprovadas por despacho do vereador com o pelouro do ambiente, no prazo de 120 dias a contar da publicação do presente regulamento.

6 – Constituem, designadamente, atos de perturbação, a prática de atividades ruidosas a partir das 22:00 horas, inclusivamente nos logradouros.

7 – Persistindo a prática de atos perturbadores, o presidente da câmara municipal pode determinar o cancelamento do registo de estabelecimento de alojamento local.

8 – No caso previsto no número anterior, o titular da exploração do estabelecimento local é notificado no prazo de 10 dias a contar da apresentação da proposta de cancelamento, para se pronunciar, em sede de audiência dos interessados e pelo prazo de 15 dias, sobre os factos imputados.

9 – A decisão sobre o pedido de cancelamento do registo é tomada no prazo de 90 dias, a contar da apresentação de pronúncia em sede de audiência prévia.

## Artigo 13.º

### **Seguro de responsabilidade civil**

1 – O titular da exploração de alojamento local deve celebrar e manter válido um seguro de responsabilidade civil extracontratual que garanta os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, decorrentes do exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento.

2 – O capital mínimo do contrato de seguro previsto no número anterior é de €75.000,00 por sinistro, devendo as demais condições de seguro de responsabilidade civil observar os requisitos determinadas na Portaria n.º 248/2021, de 29 de junho.

3 – Tratando-se de estabelecimento de alojamento local cuja unidade esteja integrada em edifício em regime de propriedade horizontal, o titular da exploração fica ainda obrigado a celebrar ou a fazer prova da existência de seguro válido que garanta os danos patrimoniais diretamente causados por incêndio na ou com origem na unidade de alojamento.

#### Artigo 14.º

##### **Decisão da assembleia de condóminos**

1 – A assembleia de condóminos de prédio urbano que seja utilizado parcialmente para alojamento local pode, através de deliberação fundamentada e aprovada por mais de metade da permissão do edifício, solicitar ao presidente da câmara municipal o cancelamento do registo de estabelecimento de alojamento local, designadamente com base na prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos.

2 – Constituem, designadamente, atos de perturbação, a prática de atividades ruidosas a partir das 22:00 horas, inclusivamente nos logradouros.

3 – No caso previsto no número anterior, o titular da exploração do estabelecimento local é notificado no prazo de 10 dias a contar da apresentação do pedido de cancelamento, para se pronunciar, em sede de audiência dos interessados e pelo prazo de 15 dias, sobre os factos imputados constantes da decisão da assembleia de condóminos.

4 – A decisão sobre o pedido de cancelamento do registo apresentado pela assembleia de condóminos é tomada no prazo de 90 dias, a contar da apresentação de pronúncia em sede de audiência prévia.

#### CAPÍTULO IV

##### **Áreas de contenção e de crescimento sustentável**

#### Artigo 15.º

##### **Delimitação**

1 – A delimitação das áreas de contenção tem por base a localização e a concentração dos estabelecimentos de alojamento local, nos termos estabelecidos no artigo seguinte e no âmbito da circunscrição territorial do concelho, das freguesias, cuja delimitação corresponde às zonas de pressão urbanística (ZPU).

2 – As áreas de contenção, nos termos e para os efeitos dos artigos seguintes, são aprovadas por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, sujeitas a reavaliação de três em três anos pela mesma forma, sem prejuízo da sua atualização por deliberação da câmara municipal, de acordo com os resultados da monitorização dos rácios efetuada mensalmente pelo serviço competente.

3 – As deliberações a que se refere o número anterior são publicadas no boletim municipal e no sítio da internet da assembleia municipal e da câmara municipal, e comunicadas ao Turismo de Portugal, IP, no prazo máximo de 10 dias.

#### Artigo 16.º

##### **Critério de identificação**

1 – Para efeitos do presente regulamento e do disposto no artigo 15.º-A do RJEEAL, são consideradas áreas de contenção:

a) Áreas de contenção absoluta:

i) concelho, sempre que apresente um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 3 %

ii) freguesias que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 3 %;

b) Áreas de contenção relativa: freguesias que apresentem um rácio entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente igual ou superior a 2 % e inferior a 3 %.

2 – Para efeitos de apuramento do rácio previsto no número anterior, e nos demais casos previstos no presente regulamento, consideram-se como «fogos de habitação permanente» os alojamentos familiares clássicos contabilizados no município, nos termos do n.º 7 do artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

3 – As áreas de contenção absoluta e relativa são as delimitadas de acordo com as ZPU, isto é, são consideradas áreas de contenção absoluta as ZPU, e áreas de contenção relativa as áreas não abrangidas pelas ZPU, sem prejuízo da sua atualização por deliberação da câmara municipal, de acordo com os resultados da monitorização dos rácios efetuada mensalmente pelo serviço competente.

4 – O regime das áreas de contenção inclui a limitação de transmissão do registo, sem prejuízo das exceções legalmente previstas.

5 – Em qualquer caso, os estabelecimentos de alojamento local autorizados a título excecional nas áreas de contenção absoluta e relativa apenas podem operar durante 90 dias por ano.

#### Artigo 17.º

##### **Áreas de contenção absoluta**

Não são admissíveis novos registos de estabelecimentos de alojamento local nas áreas de contenção absoluta.

#### Artigo 18.º

##### **Áreas de contenção relativa**

1 – Nas áreas de contenção relativa, podem ser objeto de autorização excecional pela câmara municipal, mediante autorização expressa proferida por despacho, novos registos de estabelecimentos de alojamento local, quando digam respeito a operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios totalmente devolutos há mais de três anos, e quando sejam considerados de especial interesse para a cidade, por darem origem a edifícios de uso multifuncional, em que o alojamento local esteja integrado em projeto de âmbito social ou cultural de desenvolvimento local ou integre oferta de habitação para arrendamento a preços acessíveis atribuída no âmbito de regulamento municipal, e sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3.

2 – Ainda que se verifique alguma das circunstâncias referidas no número anterior, não são suscetíveis de autorização novos registos de estabelecimentos de alojamento local sempre que estes respeitem a edifício, fração ou parte de edifício, sobre o qual tenha vigorado contrato de arrendamento para fins habitacionais, há menos de cinco anos, com exceção do próprio contrato de arrendamento que serviu de base ao registo, quando o novo pedido de registo tenha sido feito na qualidade de arrendatário.

3 – O apuramento do estado de conservação dos edifícios, frações ou parte de edifício para efeitos do presente regulamento é realizado, na sequência da realização de vistorias municipais antes da realização das obras e após as mesmas, pelo serviço municipal competente, nos termos previstos na lei.

4 – A realização de vistorias determina o pagamento das taxas municipais devidas.

#### Artigo 19.º

##### **Autorização excecional**

1 – O pedido de autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção é dirigido à câmara municipal, mediante a apresentação de requerimento junto dos serviços municipais, podendo ser precedido de um pedido de informação prévia, nos termos dos n.ºs 9 a 12.

2 – O requerimento a que se refere o número anterior deve observar os requisitos gerais e conter documentos demonstrativos das situações respetivas.

3 – A câmara municipal delibera sobre o pedido de autorização excecional em áreas de contenção no prazo de 90 dias contados da data de entrada do respetivo pedido nos serviços municipais competentes.

4 – Decorrido o prazo fixado no número anterior sem que seja proferida decisão pela câmara municipal, pode o interessado deduzir junto do tribunal administrativo um pedido para a prática do ato devido.

5 – A autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção é conferida por um prazo de cinco anos, não renovável.

6 – O prazo previsto no n.º 5 começa a contar da data de atribuição do número de registo ao respetivo estabelecimento.

7 – A autorização excecional caduca no termo do respetivo prazo e considera-se o estabelecimento como não registado.

8 – Em caso de caducidade, considera-se o estabelecimento de alojamento local como não registado ou como objeto de registo desatualizado, para efeitos de fiscalização, nomeadamente para aplicação das contraordenações previstas no artigo 23.º, do RJEEAL.

9 – Qualquer interessado pode requerer à câmara municipal informação prévia sobre a possibilidade de emissão de autorização excecional de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção, mediante requerimento instruído com elementos demonstrativos do cumprimento dos requisitos previstos.

10 – A câmara municipal delibera sobre o pedido de informação prévia referido no número anterior no prazo de 30 dias a contar da entrada nos serviços municipais competentes do respetivo pedido ou dos elementos solicitados para completar ou corrigir o pedido.

11 – Sendo a informação prévia favorável, esta é vinculativa para a câmara municipal, pelo prazo de 2 anos a contar da data de notificação da mesma ao interessado, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

12 – O prazo previsto no número anterior pode ser prorrogado, mediante requerimento do interessado, devidamente fundamentado, nomeadamente em caso de atraso significativo no procedimento de controlo prévio da operação urbanística, imputável ao município.

## Artigo 20.º

### Suspensão da exploração

1 – A exploração de estabelecimento de alojamento local localizado em áreas de contenção pode ser suspensa, por período até cinco anos, mediante mera comunicação à unidade orgânica competente para o licenciamento de alojamento local, para efeitos de arrendamento urbano para fins habitacionais do imóvel objeto do registo de alojamento local.

2 – A mera comunicação a que se refere o número anterior deve incluir cópia do ou dos contratos de arrendamento ou contratos-promessa de arrendamento relativos ao imóvel objeto da suspensão.

3 – A suspensão da exploração de estabelecimento de alojamento local confere ao titular do registo a possibilidade de, finda a suspensão, obter o registo do estabelecimento de alojamento local em área de contenção para o referido imóvel, em termos análogos ao registo objeto de suspensão, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

4 – A suspensão da exploração não prejudica o rácio previamente estabelecido entre o número de estabelecimentos de alojamento local e o número de fogos de habitação permanente, para efeitos de identificação das áreas de contenção previstas.

5 – O disposto no presente artigo não se aplica à autorização excecional concedida.

## Artigo 21.º

### Sustentabilidade

Os estabelecimentos de alojamento local devem privilegiar as seguintes condições de sustentabilidade ambiental:

- a) Adotar e implementar práticas que promovam o consumo eficiente de água;
- b) Adotar e implementar práticas que promovam o consumo eficiente de energia, quando não obrigatórios por lei;
- c) Adotar e implementar uma política de informação sobre práticas de turismo sustentável por parte dos utentes;
- d) Adotar exclusivamente detergentes e produtos biodegradáveis;
- e) Disponibilizar equipamentos e adotar procedimentos para a separação de resíduos sólidos urbanos;
- f) Garantir a formação contínua dos trabalhadores sobre as boas práticas ambientais e standards de trabalho;
- g) Possuir certificação ambiental ou selo de qualidade atribuído por entidade nacional ou internacional de reconhecido mérito.

## CAPÍTULO V

### Exploração e funcionamento

## Artigo 22.º

### Instalação

O regime aplicável à instalação dos processos relativos à construção e adaptação de edifícios destinados à instalação dos estabelecimentos previstos obedecem ao regime jurídico da urbanização e edificação, com as especificidades constantes do regime jurídico dos empreendimentos turísticos e respetiva regulamentação.

## Artigo 23.º

### Designações

1 – As designações dos estabelecimentos incluem obrigatoriamente a referência ao tipo a que pertencem.

2 – Os estabelecimentos não podem usar designações iguais ou, por qualquer forma, semelhantes a outros já existentes ou em relação aos quais já foi requerido o licenciamento que possam induzir em erro ou ser suscetíveis de confusão.

## Artigo 24.º

### Referências à tipologia e à capacidade e publicidade

1 – Em toda a publicidade, correspondência, documentação e, de um modo geral, em toda a atividade externa do estabelecimento não podem ser sugeridas características que este não possua, sendo obrigatória a referência à tipologia aprovada.

2 – Nos anúncios ou reclamos instalados nos próprios estabelecimentos, apenas pode constar a sua tipologia e designação.

3 – Em todos os estabelecimentos, o proprietário ou a entidade exploradora deve afixar uma placa identificativa, segundo o modelo aprovado para o efeito.

Artigo 25.º

**Exploração dos estabelecimentos**

A exploração de cada estabelecimento de alojamento local deve ser da responsabilidade de uma única entidade.

Artigo 26.º

**Período de funcionamento**

1 – Os estabelecimentos devem estar abertos ao público durante todo o ano, salvo se a entidade exploradora comunicar ao município, até ao dia 1 de outubro de cada ano, em que período encerra o estabelecimento no ano seguinte.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, deve a entidade exploradora afixar o correspondente aviso na área afeta à exploração.

Artigo 27.º

**Outras condições de funcionamento**

1 – A informação afixada em todos os locais de uso individual ou comum deve estar, pelo menos, em língua portuguesa e inglesa.

2 – O disposto no número anterior aplica-se a toda a documentação entregue aos utentes do estabelecimento.

Artigo 28.º

**Requisitos de segurança**

Os estabelecimentos de alojamento local devem observar as regras gerais de segurança contra riscos de incêndio, aplicáveis à respetiva categoria, conforme legislação relativa a segurança contra incêndios em edifícios.

Artigo 29.º

**Inspeção**

1 – Os responsáveis pela exploração devem facultar às entidades fiscalizadoras o acesso a todas as instalações do estabelecimento, bem como facultar os documentos justificadamente solicitados.

2 – Nos casos de unidades de alojamento ocupadas, a inspeção referida no número anterior não pode efetuar-se sem que o respetivo utente esteja presente e autorize o acesso.

Artigo 30.º

**Características das instalações**

As características dos quartos e as áreas mínimas permitidas, de acordo com a capacidade de utilização do estabelecimento são:

- a) Quarto individual – 6,5 metros quadrados;
- b) Quarto de casal – 9 metros quadrados;
- c) Quarto triplo – 12 metros quadrados;

d) Em todos os demais casos em que a capacidade do quarto seja superior a três hóspedes, designadamente pela utilização de beliches (um conjunto de duas ou mais camas sobrepostas), deverá ser assegurada uma área mínima de 3,77 metros quadrados por cada beliche.

### Artigo 31.º

#### **Características das instalações sanitárias**

1 – Os quartos dos estabelecimentos devem estar dotados de instalações sanitárias privativas, com os seguintes requisitos mínimos:

- a) Água corrente, quente e fria;
- b) Ligação a uma saída de esgoto através de um ramal de ligação;
- c) Lavatório;
- d) Sanita;
- e) Banheira ou polibanho com braço de chuveiro;
- f) Revestimentos de pavimentos e de paredes impermeáveis e de fácil lavagem;
- g) Sistema de ventilação que permita a renovação de ar;
- h) Sistema de segurança nas portas, que possa impedir a entrada pelo exterior;
- i) Área mínima de 4,5 metros quadrados.

2 – Excecionalmente, quando os quartos não disponham de instalações sanitárias privativas, deve o fogo onde se inserem dispor de instalações sanitárias num mínimo de uma instalação sanitária por cada três quartos.

### Artigo 32.º

#### **Uso de cozinha**

Os quartos particulares podem ser complementados com o uso de cozinha, desde que esta obedeça aos requisitos exigidos nos artigos seguintes.

### Artigo 33.º

#### **Características das cozinhas**

Para além dos demais legalmente estabelecidos, as cozinhas devem dispor obrigatoriamente dos seguintes requisitos mínimos:

- a) Água corrente, quente e fria;
- b) Revestimentos de pavimentos e de paredes impermeáveis e de fácil lavagem;
- c) Lava-louça com saída de esgoto através de um ramal de ligação;
- d) Fogão elétrico, ou a gás, devendo neste caso existir um certificado de queima de gás;
- e) Sistema de evacuação de fumos, gases e maus cheiros;
- f) Frigorífico;
- g) Máquina de lavar roupa ou equipamento de lavagem;
- h) Máquina de lavar louça.

### Artigo 34.º

#### **Receção ou portaria**

1 – Nos estabelecimentos é obrigatória a existência de serviço de atendimento que assegure a prestação dos seguintes serviços:

- a) Registo de entradas e saídas de utentes;

- b) Receção, guarda e entrega aos utentes de correspondência e de outros objetos que lhes sejam destinados;
- c) Anotações e transmissão aos utentes destinatários das mensagens que lhes forem dirigidas durante a sua ausência;
- d) Guarda das chaves das unidades de alojamento;
- e) Disponibilização do livro de reclamações quando solicitado;
- f) Disponibilização do telefone aos utentes que o queiram utilizar, quando as unidades de alojamento não disponham deste equipamento.

2 – A área mínima das receções ou portarias é de 10 metros quadrados.

3 – Na receção ou portaria devem ser colocadas, em local visível, as informações respeitantes ao funcionamento do estabelecimento, designadamente sobre serviços que o mesmo preste e os respetivos preços.

### Artigo 35.º

#### Livro de reclamações

1 – Todos 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, alterado pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro.

2 – De acordo com este regime, o titular da exploração do estabelecimento está obrigado a possuir e disponibilizar o livro de reclamações nos formatos físico e eletrónico.

a) Livro de reclamações em formato físico e obrigações do titular da exploração:

i) Facultar imediata e gratuitamente ao utente o livro de reclamações sempre que por este tal lhe seja solicitado; o titular da exploração não pode, em caso algum, justificar a falta de livro de reclamações no estabelecimento onde o utente o solicita pelo facto de o mesmo se encontrar disponível noutros estabelecimentos ou locais; não pode, de igual modo, condicionar a apresentação do livro de reclamações, designadamente à necessidade de identificação do utente.

ii) Afixar no seu estabelecimento, em local bem visível e com caracteres facilmente legíveis pelo utente, um letreiro com a seguinte informação: «este estabelecimento dispõe de livro de reclamações», bem como a identificação e morada da entidade junto da qual o utente deve apresentar a reclamação (ASAE);

iii) Manter, por um período mínimo de três anos, um arquivo organizado dos livros de reclamações que tenha encerrado;

iv) Fornecer todos os elementos necessários ao correto preenchimento dos campos que, no livro de reclamações, se referem à sua identificação, devendo ainda confirmar que o utente os preencheu corretamente;

v) Após o preenchimento da folha de reclamação, destacar do livro de reclamações o original e, no prazo de 10 dias úteis, enviá-lo à ASAE;

vi) Entregar o duplicado da reclamação ao utente, conservando em seu poder o triplicado, que faz parte integrante do livro de reclamações e dele não pode ser retirado.

vii) O encerramento, perda ou extravio do livro de reclamações obriga o fornecedor de bens ou o prestador de serviços a adquirir um novo livro e a comunicar esse facto à ASAE. Durante o período em que não disponha do livro deve informar o utente sobre a entidade à qual deve recorrer para apresentar a reclamação.

b) Livro de reclamações em formato eletrónico e obrigações do titular da exploração do al:

i) Disponibilizar no sítio da internet, em local bem visível e de forma destacada, o acesso à plataforma digital que disponibiliza o formato eletrónico do livro de reclamações. As entidades exploradoras que não disponham de sítios da internet devem ter um endereço eletrónico para receção das reclamações feitas pelos clientes através da plataforma digital;

ii) Responder ao consumidor ou utente no prazo máximo de 15 dias (úteis) para o endereço eletrónico que o reclamante colocou no formulário, informando-o sobre as medidas adotadas na sequência da reclamação. A existência e disponibilização do formato eletrónico não dispensa da necessidade de disponibilização, em simultâneo, do formato físico do livro de reclamações.

#### Artigo 36.º

##### **Livro de informações**

Em todos os estabelecimentos de alojamento local é obrigatória a existência de um livro de informações a disponibilizar aos hóspedes em português, inglês e, pelo menos, mais duas línguas estrangeiras, sobre o funcionamento do estabelecimento e regras de utilização internas, incluindo, nomeadamente, regras sobre:

- i) Recolha e seleção de resíduos urbanos;
- ii) Funcionamento dos eletrodomésticos;
- iii) Ruído e cuidados a ter para evitar perturbações que causem incómodo e afetem a tranquilidade e o descanso da vizinhança;
- iv) Contacto telefónico do responsável pela exploração do estabelecimento. No caso de o estabelecimento estar inserido em edifício de utilização coletiva, deve ainda ser dada informação sobre o regulamento com as práticas e regras do condomínio relevantes para a utilização do alojamento e das partes comuns.

#### Artigo 37.º

##### **Zonas de estar**

- 1 – Os estabelecimentos, devem dispor obrigatoriamente de zonas de estar.
- 2 – As zonas de estar devem, sempre que possível, dispor de instalações sanitárias para cada um dos sexos.

#### Artigo 38.º

##### **Caducidade da autorização de utilização**

- 1 – Sem prejuízo do disposto no artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, a autorização de utilização caduca:
  - a) Se o estabelecimento não iniciar o seu funcionamento no prazo de 1 ano a contar da data da emissão do alvará de autorização de utilização;
  - b) Se o estabelecimento se mantiver encerrado por período superior a 1 ano, salvo por motivo de obras;
  - c) Quando seja dada ao estabelecimento uma utilização diferente da prevista no alvará;
  - d) Se forem alteradas as condições de utilização constantes do alvará.
- 2 – Caducada a autorização de utilização, o alvará é cassado pelo município.

### CAPÍTULO VI

#### **Fiscalização e sanções**

#### Artigo 39.º

##### **Fiscalização e utilizações válidas e compatíveis com alojamento local**

1 – Os serviços municipais podem realizar, e solicitar ao Turismo de Portugal, IP, vistorias, sempre que seja necessário, para fiscalização do cumprimento do RJEEAL, sem prejuízo da vistoria a realizar após a apresentação da comunicação prévia com prazo legalmente previsto.

2 – Para efeitos do exercício dos poderes de vistoria e fiscalização cometidos à câmara municipal, pode ser solicitada a colaboração de autoridades administrativas e policiais, assim como podem ser celebrados protocolos com entidades de índole associativa e de interesse público ou contratos com entidades privadas para realização de ações concretas, nomeadamente de levantamento dos estabelecimentos existentes e das suas condições de funcionamento.

3 – Os serviços municipais competentes devem, no prazo máximo de 30 dias, remeter aos demais serviços ou entidades competentes todo e qualquer facto de que tenham obtido conhecimento que, nos termos legais, possa determinar o cancelamento do registo.

4 – O titular da exploração do estabelecimento de alojamento local deve identificar o seu número de registo em todos os atos em que invoque essa qualidade, nomeadamente junto das plataformas eletrónicas de reservas e nos anúncios do estabelecimento que, por essa ou outra via, sejam realizados.

5 – O canal de denúncias do município será adequado ao reporte de situações relativas à violação de regras previstas no presente regulamento e no RJEEAL.

#### Artigo 40.º

##### **Sanções**

1 – Quando sejam detetadas situações que constituam contraordenações, deve ser instruído o respetivo procedimento, podendo ser aplicadas as coimas e as sanções acessórias previstas no RJEEAL.

2 – Independentemente da instrução de procedimento contraordenacional, a câmara municipal pode determinar a interdição temporária, total ou parcial, da exploração dos estabelecimentos de alojamento local cujo incumprimento de normas aplicáveis ponha em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública.

3 – De igual modo, o cancelamento do registo, determina a imediata cessação de exploração do estabelecimento.

#### Artigo 41.º

##### **Responsabilidade pela contraordenação**

1 – São responsáveis pela prática de contraordenação as pessoas singulares ou coletivas, ainda que irregularmente constituídas, as associações sem personalidade jurídica e quaisquer outras entidades equiparadas que pratiquem o facto constitutivo da mesma ou, no caso de omissão, que não tenham praticado a ação adequada a evitá-lo, independentemente do momento em que o resultado típico se tenha produzido.

2 – As pessoas coletivas, as associações sem personalidade jurídica e quaisquer outras entidades equiparadas, referidas no número anterior, são responsáveis pelas infrações cometidas em atos praticados, em seu nome ou por sua conta, pelos titulares dos seus órgãos sociais, pelos titulares dos cargos de direção e chefia e pelos seus trabalhadores, desde que atuem no exercício das suas funções ou por causa delas, bem como pelas infrações cometidas por mandatários e representantes, em atos praticados em seu nome ou por sua conta.

#### Artigo 42.º

##### **Classificação das contraordenações**

As contraordenações são classificadas como leves, graves e muito graves, considerada a relevância dos bens jurídicos tutelados.

#### Artigo 43.º

##### **Coimas**

1 – Constitui contraordenação económica grave:

a) A oferta, disponibilização, publicidade e intermediação de estabelecimentos de alojamento local não registados ou com registos desatualizados;

b) A oferta, disponibilização, publicidade e intermediação de estabelecimentos de alojamento local em violação, desrespeito ou incumprimento:

i) Do contrato de arrendamento;

ii) Da autorização de exploração;

c) A prática de atos de angariação de clientela para estabelecimentos de alojamento local não registados ou com registos desatualizados;

d) A violação do disposto no n.º 4 do artigo 4.º do RJEEAL;

e) A violação do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 6.º do RJEEAL;

f) A violação do disposto nos n.ºs 1, 3 e 4 do artigo 11.º do RJEEAL;

g) O não cumprimento pelo estabelecimento de alojamento local dos requisitos previstos nos artigos 12.º a 14.º do RJEEAL;

2 – Constitui contraordenação económica leve:

a) A violação das regras de identificação e publicidade, nos termos previstos no artigo 17.º do RJEEAL;

b) A não afixação no exterior da placa identificativa tal como previsto no artigo 18.º do RJEEAL;

c) A não publicitação do período de funcionamento tal como previsto no artigo 19.º do RJEEAL;

d) A violação do disposto no n.º 4 do artigo 33.º do RJEEAL.

3 – A tentativa e a negligência são puníveis.

#### Artigo 44.º

#### Montante das coimas

A cada escalão classificativo de gravidade das contraordenações corresponde uma coima aplicável de acordo com os seguintes critérios gerais:

a) Contraordenação leve:

i) Tratando-se de pessoa singular, de €150,00 a €500,00;

ii) Tratando-se de microempresa, de €250,00 a €1.500,00;

iii) Tratando-se de pequena empresa, de €600,00 a €4.000,00;

iv) Tratando-se de média empresa, de €1.250,00 a €8.000,00;

v) Tratando-se de grande empresa, de €1.500,00 a €12.000,00;

b) Contraordenação grave:

i) Tratando-se de pessoa singular, de €650,00 a €1.500,00;

ii) Tratando-se de microempresa, de €1.700,00 a €3.000,00;

iii) Tratando-se de pequena empresa, de €4.000,00 a €8.000,00;

iv) Tratando-se de média empresa, de €8.000,00 a €16.000,00;

v) Tratando-se de grande empresa, de €12.000,00 a €24.000,00;

## Artigo 45.º

### Classificação de pessoas coletivas

1 – Para efeitos do disposto no presente regulamento, as pessoas coletivas são classificadas como:

- a) «Microempresa», quando empreguem menos de 10 trabalhadores;
- b) «Pequena empresa», quando empreguem entre 10 e 49 trabalhadores;
- c) «Média empresa», quando empreguem entre 50 e 249 trabalhadores;
- d) «Grande empresa», quando empreguem 250 ou mais trabalhadores.

2 – Para efeitos de aplicação do número anterior, tem-se em consideração o número de trabalhadores ao serviço a 31 de dezembro do ano civil anterior ao da data da notícia da infração autuada pela entidade competente, considerando-se como trabalhadores, para este efeito:

- a) Os assalariados;
- b) As pessoas que trabalham para essa empresa com um nexo de subordinação com ela e equiparados a assalariados de acordo com legislação específica;
- c) Os proprietários-gestores;
- d) Os sócios que exerçam uma atividade regular na empresa e beneficiem, em contrapartida, de vantagens financeiras da mesma.

3 – No caso de não ser possível determinar a dimensão da empresa para efeitos de aplicação dos números anteriores, aplica-se a moldura contraordenacional prevista para as médias empresas, sem prejuízo de poderem ser considerados novos elementos de facto que conduzam à alteração dessa classificação, trazidos aos autos por indicação do arguido, ou que sejam de conhecimento oficioso da autoridade administrativa que proceda à instrução ou decisão do processo.

4 – Para efeitos do disposto nos números anteriores, consideram-se equiparadas:

- a) Às microempresas, as fundações e pessoas coletivas de utilidade pública, bem como as freguesias;
- b) Às pequenas empresas, os municípios e as restantes pessoas coletivas de direito público que não constituam empresas nem sejam abrangidas pela alínea anterior.

## Artigo 46.º

### Punibilidade da tentativa

1 – Há tentativa quando o agente pratica atos de execução de uma contraordenação que decidiu cometer sem que esta chegue a consumir-se.

2 – No caso de tentativa, o facto considera-se praticado no lugar em que o resultado se deveria ter produzido.

3 – A tentativa é punível nas contraordenações económicas graves e muito graves, sendo os limites mínimos e máximos da respetiva coima reduzidos para metade, salvo disposição legal em contrário.

## Artigo 47.º

### Dolo e negligência

1 – As contraordenações económicas são puníveis a título de dolo e, nos casos expressamente previstos, a título de negligência.

2 – Em caso de negligência, os limites mínimos e máximos das coimas aplicáveis são reduzidos para metade.

#### Artigo 48.º

##### **Sanções acessórias**

Em função da gravidade e da culpa – negligência ou dolo – do agente, podem ser aplicadas as seguintes sanções acessórias:

- a) Apreensão do material através do qual se praticou a infração;
- b) Suspensão, por um período até dois anos, do exercício da atividade diretamente relacionada com a infração praticada;
- c) 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.

#### Artigo 49.º

##### **Direito subsidiário**

Em tudo quanto não se encontre previsto no presente regulamento aplica-se subsidiariamente o Regime Geral do Ilícito de Mera Ordenação Social, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 91/2024, de 22 de novembro, e o Regime Jurídico das Contraordenações Económicas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2021, de 29 de janeiro.

#### Artigo 50.º

##### **Reclamações e denúncias**

O canal de denúncias do município será também adequado ao reporte de situações relativas à violação de regras previstas no presente regulamento e no RJEEAL, podendo o responsável do município pelo mesmo proceder:

- a) À apreciação das queixas que lhe sejam apresentadas;
- b) Emitir recomendações;
- c) Propor para implementação, guias de boas práticas sobre o funcionamento da atividade.

### CAPÍTULO VII

#### **Disposições finais**

#### Artigo 51.º

##### **Prazos**

Os prazos para a prática de quaisquer atos previstos no presente regime são contínuos, sendo aplicáveis as regras do Código de Processo Penal, com as necessárias adaptações.

#### Artigo 52.º

##### **Revisão**

O presente regulamento deve ser revisto quando a alteração das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as respetivas opções o justifique.

#### Artigo 53.º

##### **Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor decorridos 5 dias sobre a sua publicação no *Diário da República*.

12/06/2025. – O Presidente da Câmara Municipal, Paulo Alexandre da Conceição Silva.

320012468