

Responsabilidades do proprietário em Portugal

([For English click here](#))

Quando publica um anúncio no VRBO, deve respeitar a legislação relevante em vigor. Para evitar dúvidas, note que o nosso site não fornece qualquer aconselhamento jurídico sobre este assunto e que as informações abaixo constituem apenas orientações gerais sobre os principais requisitos aplicáveis em Portugal, acompanhadas de *links* que fornecem informações sobre os princípios aplicáveis e as obrigações que poderá ter de respeitar.

De acordo com o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local em Portugal (Decreto-Lei n.º 128/2014) é obrigatório o registo prévio de uma unidade de alojamento local a partir do portal *ePortugal*.

O registo e funcionamento do alojamento local tem regras que variam em função da localização do mesmo.

Obrigações relativas ao registo do alojamento local

Consideram-se «estabelecimentos de alojamento local» aqueles que prestem serviços de alojamento temporário mediante remuneração e que reúnam os requisitos legais.

Os estabelecimentos de alojamento local podem integrar-se numa das seguintes modalidades:

- Moradia - estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar;
- Apartamento - estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente;
- Estabelecimentos de hospedagem - estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos integrados numa fração autónoma de edifício. Esta modalidade integra o «*Hostel*», o qual consiste em estabelecimento no qual a unidade de alojamento predominante seja o dormitório;
- Quartos - a exploração de alojamento local feita na residência do titular (correspondente ao seu domicílio fiscal) quando a unidade de alojamento seja o quarto e estes não sejam em número superior a três.

O registo é gratuito, mas pode ser recusado por vários motivos:

- Incorreta instrução da comunicação prévia com prazo;
- Violação de restrições definidas, caso se trate de uma área de contenção previamente identificada pela câmara municipal competente, ou de proibição temporária de registo;
- Deliberação da assembleia de condóminos que se oponha ao exercício da atividade de alojamento local no prédio;

- Falta de autorização de utilização adequada do edifício.

O registo de estabelecimentos de alojamento local em imóveis localizados em zonas de contenção depende de autorização expressa da câmara municipal, a qual reveste carácter excecional. Cada proprietário apenas pode ter sete estabelecimentos dentro de cada área de contenção.

É ainda proibida a exploração como estabelecimentos de alojamento local de estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos, como hotéis ou *resorts*.

Duração e renovação

Caso a câmara municipal não se oponha, é atribuído um número de registo do alojamento local que constitui o título de abertura ao público, podendo o estabelecimento operar desde então. Qualquer atualização aos dados fornecidos na comunicação prévia deve ser comunicada à câmara municipal via portal *ePortugal* no prazo de 10 dias da sua ocorrência.

O registo do alojamento local tem a duração de cinco anos, renovável por iguais períodos, sendo a primeira renovação contada a partir da data de emissão do título de abertura ao público.

A renovação do registo carece de autorização expressa do município territorialmente competente, que pode opor-se com base nas exigências de funcionamento dos estabelecimentos ou, quando aplicável, no disposto na respetiva Carta Municipal de Habitação.

Suspensão

Está suspensa a concessão de novos registos de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados em fração autónoma de edifício, exceto no território do interior e nas regiões autónomas. Consulte a lista de municípios [aqui](#).

Esta suspensão não se aplica aos imóveis integrados no Fundo Revive Natureza.

Aconselhamos todos os utilizadores a consultarem a página no portal *ePortugal* relativo ao alojamento local [aqui](#), onde podem encontrar informações sobre as leis nacionais e os regulamentos locais.

Responsabilidade e seguros

O titular do alojamento local responde pelos danos provocados pelos seus hóspedes no edifício em que se encontra instalado o estabelecimento.

Deve ainda o titular do alojamento local subscrever e manter seguro de responsabilidade civil que cubra os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a hóspedes e a terceiros, com o capital mínimo de 75.000 € por sinistro. A violação deste requisito implica o cancelamento do registo.

As informações fornecidas têm carácter meramente indicativo, não se responsabilizando a VRBO pelo conteúdo das mesmas. Não dispensa a consulta de profissional legalmente habilitado. Os Termos e Condições do VRBO para Proprietários e Gestores de Propriedades estabelecem que os anunciantes são responsáveis pelo cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos aplicáveis à sua atividade de alojamento local.