

# REGULAMENTO DE INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

## Preâmbulo

O Decreto - Lei n.º 167 / 97, de 4 de Julho, veio introduzir grandes inovações no processo de licenciamento de empreendimentos turísticos, passando o processo a decorrer pelas Câmaras Municipais, sendo emitida uma única licença de utilização turística extinguindo a licença policial dos Governos Cívicos.

Os estabelecimentos de hospedagem, designados por hospedarias e casas de hóspedes e por quartos particulares, não sendo classificados em qualquer dos empreendimentos turísticos previstos no Decreto - Lei n.º 167 / 97, de 4 de Julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto - Lei n.º 305 / 99, de 6 de Agosto, e no Decreto - Lei n.º 169 / 97, de 4 de Julho, ficaram sem regulamentação da instalação, exploração e funcionamento, passando esta regulamentação a ser competência das Assembleias Municipais, sob proposta do Presidente da Câmara Municipal, nos termos do n.º 1 do artigo 79º do regime Jurídico da instalação e do funcionamento dos empreendimentos turísticos, na sua redacção actual.

Assim, nos termos da alínea *a*) do n.º 6 do artigo 64º do decreto - Lei n.º 169 / 99, de 18 de Setembro, procede-se à seguinte regulamentação que será submetida à Assembleia Municipal para aprovação de acordo com a alínea *a*) n.º 2 do artigo 53º, do normativo atrás mencionado.

## **CAPITULO I**

### **Artigo 1.º**

#### **Tipos**

São considerados estabelecimentos de hospedagem, nos termos e para os efeitos consignados neste Regulamento, os alojamentos particulares que, sendo postos à disposição de turistas, não sejam integrados em estabelecimentos que explorem o serviço de alojamento nem possam ser classificados em qualquer dos tipos de empreendimentos previstos nos Decretos - Lei n.º 167/97 e 169/97, ambos de 4 de Julho.

## **CAPÍTULO H**

### **Artigo 2.º**

#### **Classificação**

Os estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares classificam-se em:

- a) - Hospedarias;
- b) - Casas de Hóspedes;
- c) - Quartos Particulares.

### **Artigo 3.º**

#### **Hospedarias**

São hospedarias os estabelecimentos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente independentes, situadas em edifício autónomo, sem qualquer outro tipo de ocupação, que disponha até 15 unidades de alojamento, e que se destinem a proporcionar, mediante remuneração, alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas.

## **Artigo 4.º**

### **Casas de hóspedes**

São casas de hóspedes os estabelecimentos integrados em edifícios de habitação familiar, que disponham de quatro até oito unidades de alojamento, e que se destinem a proporcionar, mediante remuneração, alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas.

## **Artigo 5.º**

### **Quartos particulares**

São quartos particulares aqueles que, integrados nas residências dos respectivos proprietários, disponham de até três unidades de alojamento, e se destinem, a proporcionar, mediante remuneração, alojamento, e outros serviços complementares, de carácter familiar.

## **CAPÍTULO II**

### **LICENCIAMENTO**

## **Artigo 6.º**

### **Licenciamento de utilização**

1. A utilização dos estabelecimentos de hospedagem e dos alojamentos particulares depende de licenciamento municipal
2. O pedido de licenciamento será feito mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, e deverá ser instruído com os elementos indicados no anexo I deste Regulamento.
3. A licença de utilização para hospedagem e alojamentos particulares é sempre precedida de vistoria, e deverá ser concedida no prazo de 30 dias a contar da data da entrada do requerimento referido no número anterior.
4. O pedido de licenciamento será indeferido e a licença será recusada quando os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares não cumprirem o

disposto neste Regulamento e ou não reunirem os requisitos indicados no anexo II deste Regulamento.

### **Artigo 7.º**

#### **Requisitos gerais**

Os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares devem obedecer aos seguintes requisitos, para efeitos de emissão de licença de utilização:

- a) Estar instalados em edifícios bem conservados no exterior e no interior;
- b) Estarem todas as unidades de alojamento dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
- c) As portas das unidades de alojamento devem estar dotadas de sistemas de segurança, de forma a propiciarem a privacidade dos utentes;
- d) Cada alojamento particular tem de corresponder a uma unidade de alojamento;
- e) A unidade de alojamento deverá ter uma janela ou sacada com comunicação directa para o exterior, devendo dispor de um sistema que permita vedar completamente a entrada de luz;
- f) Encontrarem-se ligado às redes públicas de abastecimento de água e esgotos;
- g) Cumprirem todos os demais requisitos previstos no anexo II deste Regulamento.

### **Artigo 8º**

#### **Vistorias**

- 1. A vistoria prevista no n.º 3 do artigo 6.º deve realizar-se no prazo máximo de vinte dias a contar da data da apresentação do respectivo requerimento.
- 2. A vistoria será efectuada por uma comissão composta pelos seguintes elementos:
  - a) Dois técnicos da Câmara Municipal:

- b) O delegado de saúde concelhio ou o seu adjunto;
  - c) Um representante do Serviço Nacional de Bombeiros;
  - d) Um representante da Região de Turismo do Centro;
  - e) Um representante da Confederação do Turismo Português, salvo se o requerente indicar no pedido de vistoria uma associação patronal que o represente.
3. A ausência das entidades referidas nas alíneas d) e e), desde que regularmente convocadas, não é impeditiva nem constitui justificação da não realização da vistoria.
  4. A comissão referida no n.º 2, depois de proceder à vistoria, elabora o respectivo auto, devendo ser entregue uma cópia ao requerente.
  5. Sempre que ocorram fundadas suspeitas quanto ao incumprimento do estabelecido no presente Regulamento, o Presidente da Câmara Municipal poderá, em qualquer momento, determinar a realização de uma vistoria que obedecerá, com as necessárias adaptações, ao previsto nos números anteriores.
  6. Independentemente do referido no número anterior, os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares serão vistoriados em períodos não superiores a oito anos.

### **Artigo 9.º**

#### **Alvará de licença**

1. O alvará de licença deve especificar:
  - a) A identificação da entidade titular da licença;
  - b) A tipologia e designação ou nome do estabelecimento;
  - c) A capacidade máxima do estabelecimento;
  - d) O período de funcionamento do estabelecimento.
2. O modelo de alvará de licença de utilização consta do anexo III deste Regulamento.
3. Sempre que ocorra a alteração de qualquer dos elementos constantes do alvará, a entidade titular da licença deve, no prazo de trinta dias, requerer o averbamento ao respectivo alvará.

## CAPITULO III

### EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO

#### **Artigo 10.º**

##### **Identificação**

Os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares devem afixar no exterior uma placa identificativa, segundo o modelo previsto no anexo IV, a fornecer pela Câmara Municipal.

#### **Artigo 11.º**

##### **Arrumação e limpeza**

1. As unidades de estabelecimento de hospedagem e de alojamentos particulares, devem estar preparadas e limpas no momento de serem ocupadas pelos utentes.
2. Os serviços de arrumação e limpeza devem ter lugar, pelo menos duas vezes por semana e sempre que exista uma alteração de utente.

#### **Artigo 12.º**

##### **Instalações sanitárias**

Quando as unidades de alojamento particulares não estiverem dotadas de instalações sanitárias privativas, a unidade deverá possuir, pelo menos, uma casa de banho por cada dois quartos.

#### **Artigo 13.º**

##### **Zonas comuns**

As zonas comuns devem estar em perfeito estado de conservação, devidamente arrumadas e limpas.

## **Artigo 14.º**

### **Acessos**

As unidades de alojamento devem ser de fácil acesso, sempre limpas e bem conservadas.

## **Artigo 15.º**

### **Segurança**

Os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares devem observar as seguintes condições de segurança:

- a) Todas as unidades de alojamento devem ser dotadas de um sensor iónico de detecção de fumos, devendo ainda os quartos particulares ter um extintor de Co2;
- b) Sempre que possível, devem ser utilizados materiais com características de « não inflamáveis »;
- c) Nos estabelecimentos de hospedagem deverá existir uma planta em cada unidade de alojamento, com o caminho de evacuação em caso de incêndio e os números de telefone para serviços de emergência;
- d) Nos estabelecimentos de hospedagem, os acessos ao exterior dos edifícios deverão ser dotados de sistema de iluminação de segurança.

## **Artigo 16.º**

### **Responsável**

Em todos os estabelecimentos deverá haver um responsável, a quem cabe zelar pelo bom funcionamento, assim como assegurar o cumprimento das disposições deste Regulamento.

## **Artigo 17.º**

### **Informação**

1. Os preços a cobrar pelos serviços prestados deverão estar afixados em local bem visível, devendo os clientes ser informados destes aquando da sua entrada.
2. Aos clientes deverá ainda ser facultado o acesso ao presente Regulamento.

## **Artigo 18.º**

### **Livro de reclamações**

1. Em todos os estabelecimentos de hospedagem e quartos particulares deve existir um livro de reclamações ao dispor dos utentes.
2. O livro de reclamações deve ser obrigatória e imediatamente facultado ao utente que o solicite.
3. O original de cada reclamação registada deve ser enviado pelo responsável do estabelecimento ao Presidente da Câmara Municipal, no prazo máximo de cinco dias, devendo o duplicado ser entregue, de imediato, ao utente.
4. O modelo de livro de reclamações é semelhante ao que se encontra em uso para os empreendimentos turísticos, devendo ser adaptado às especificidades da administração local.

## **Artigo 19.º**

### **Estadia**

1. Deve ser organizado um livro de entrada de clientes, do qual conste a sua identificação completa e a respectiva morada.
2. O utente deve deixar o alojamento particular até às doze horas do dia da saída ou até à hora convencionada, entendendo-se, se não o fizer, renovada a sua estadia por mais um dia.

## **Artigo 20.º**

### **Fornecimentos incluídos no**

#### **preço**

1. No preço diário das unidades de alojamento está incluído, obrigatoriamente, o consumo de água, de gás e da electricidade.
2. O pagamento dos serviços pelo utente, deverá ser feito aquando da entrada ou saída, contra recibo, onde sejam especificadas as datas da estadia.

## **CAPÍTULO IV**

### **FISCALIZAÇÃO E REGIME SANCIONATÓRIO**

#### **Artigo 21.º**

##### **Fiscalização deste regulamento**

1. A fiscalização do cumprimento do disposto no presente Regulamento compete aos serviços da Câmara Municipal e outras entidades administrativas e policiais
2. Para efeitos do disposto no número anterior, será sempre facultada a entrada da fiscalização e demais autoridades nos estabelecimentos de hospedagem e em alojamentos particulares.
3. As autoridades administrativas e policiais que verifiquem infracções ao disposto no presente Regulamento, levantarão os respectivos autos de notícia que serão, de imediato, remetidos à Câmara Municipal.

#### **Artigo 22.º**

##### **Contra - ordenações**

Constitui contra - ordenação, punível com coima, o não cumprimento de qualquer das normas prevista neste Regulamento, designadamente:

- a) A ausência de licença de utilização;
- b) A falta de arrumação e limpeza;
- c) A falta de placa identificativa;
- d) A ausência de livro de reclamações;
- e) A não fixação dos preços a cobrar;
- f) A ausência de plantas nas unidades de alojamento;
- g) A ausência de extintores;
- h) O impedimento de acções de fiscalização;

#### **Artigo 23.º**

##### **Montante das coimas**

As contra - ordenações previstas no artigo anterior, são puníveis com coima de uma a dez vezes o salário mínimo nacional aplicável aos trabalhadores da industria.

## **Artigo 24º**

### **Extrema Gravidade**

Além das coimas previstas no artigo anterior, e em casos de extrema gravidade, poderão ser aplicadas as seguintes sanções acessórias:

- a) Encerramento provisório, até que estejam sanadas as deficiências determinadas;
- b) Encerramento definitivo, com apreensão do alvará de licença de utilização para hospedagem e alojamentos particulares.

## **CAPÍTULO V**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

## **Artigo 25.º**

### **Taxas**

1. O licenciamento dos estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares encontra-se sujeito ao pagamento das taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças.
2. A vistoria encontra-se igualmente sujeita ao pagamento das taxas previstas no mencionado regulamento e Tabela.

## **Artigo 26.º**

### **Registo**

1. Todos os estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares devidamente licenciados serão objecto de registo organizado pela Câmara Municipal.
2. O registo será comunicado aos órgãos locais de turismo.

**CAPITULO VI**  
**DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**Artigo 27.º**

**Estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares existentes**

1. O disposto no presente Regulamento aplica-se aos estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares existentes à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
2. Os estabelecimentos de hospedagem e quartos particulares referidos no número anterior devem satisfazer os requisitos previstos neste Regulamento, no prazo máximo de dois anos, excepto quando esse cumprimento determinar a realização de obras que se revelem materialmente impossíveis ou que comprometam a rentabilidade dos mesmos, desde que reconhecidas pela Câmara Municipal.
3. Findo o prazo referido no número anterior deverá ser feita uma vistoria, a realizar nos termos do previsto no artigo 8.º, com vista à verificação do cumprimento deste Regulamento.
4. Verificado o cumprimento do diploma, será emitido o alvará de licença de utilização.

**Artigo 28.º**

**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no prazo de trinta dias a contar da sua publicação em edital afixado nos lugares de estilo.

## ANEXO I

### 1- Elementos para a instrução do pedido de licenciamento

O pedido de licenciamento para hospedagem e alojamentos particulares deverá ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento tipo;
- b) Comprovativo da legitimidade do requerente para efectuar o pedido;
- c) Declaração de inscrição no registo / início de actividade e / ou documento comprovativo das obrigações tributárias do último ano fiscal;
- d) Planta à escala de 1:2000, ou superior, com indicação do local a que se refere o pedido de licenciamento;
- e) Outros elementos que se considerem necessários para a caracterização do pedido.

### 2 - Requerimento tipo

Ex.mo senhor Presidente da Câmara Municipal de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ( indicar o nome do requerente), na qualidade de \_\_\_\_\_ ( proprietário, usufrutuário, locatário, titular de direito de uso, superficiário, mandatário), residente em \_\_\_\_\_, com o bilhete de identidade n. ° \_\_\_\_\_, solicita a V.Ex.a, o licenciamento para hospedagem e alojamentos particulares, na classificação de \_\_\_\_\_ ( indicar hospedaria / casa de hóspedes / quartos particulares), para o local assinalado na planta que se junta em anexo, e cujas principais características se descrevem a seguir:

Características:

I - Localização - (indicar a morada)

Na residência do requerente I \_ I

Em edifício independente I \_ I

II- Unidades de alojamento:

N.º total de quartos de casal I \_ I

N.º total de quartos duplos I \_ I

N.º total de quartos simples II

III - Instalações sanitárias:

N.º de casas de banho com lavatório, sanita, bidé e banheira I \_ I

N.º de casas de banho com lavatório, sanita, bidé e chuveiro I \_ I

N.º de casas de banho privadas dos quartos I \_ I Dispõem de

água quente e fria I \_ 11 \_ I ( sim / não )

IV - Outras instalações:

N.º de salas privadas dos hóspedes I \_ I

N.º de salas comuns I \_ I

N.º de salas de refeições I \_ I

Outras.....

V - Infra - estruturas básicas:

Com ligação à rede pública de água I \_ 11 \_ I ( sim / não )

Com reservatório de água I \_ 11 \_ I ( sim / não )

Com ligação á rede pública de saneamento I \_ 11 \_ I ( sim / não )

Com telefone I \_ 11 \_ I ( sim / não )

Outras.....

VI - Período de funcionamento:

Anual I \_ I Sazonal I \_ I de \_\_\_\_ a \_\_\_\_ (assinalar com X)

VH - Outras características:

(local) \_\_\_\_\_ ( data)

Pede deferimento

(assinatura do requerente)

## ANEXO II

### **Requisitos mínimos das instalações dos estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares**

1 - Unidades de alojamento:

1.1- Áreas mínimas:

- a) Quarto de casal - 12 m<sup>2</sup> com a dimensão mínima de 2,70 m;
- b) Quarto duplo - 12 m<sup>2</sup> com a dimensão mínima de 2,70 m;
- c) Quarto simples - 10,50 m<sup>2</sup>, com a dimensão mínima de 2,40 m.

1.2- Equipamento dos quartos:

- a) Camas;
- b) Mesas de cabeceira ou soluções de apoio equivalente;
- c) Iluminação suficiente;
- d) Luzes de cabeceira;
- e) Roupeiro com espelho e cruzetas;
- f) Cadeira ou sofá;
- g) Tomadas de electricidade;
- h) Sistemas de ocultação da luz exterior;
- i) Sistemas de segurança nas portas;
- j) Tapetes;
- k) Sistema de aquecimento e de ventilação.

2 - Infra - estruturas básicas:

- 2.1- Deve existir uma instalação sanitária por cada duas unidades de alojamento não dotadas com esta infra - estrutura.
- 2.2 - As instalações sanitárias devem ser dotadas de água quente e fria.
- 2.3 - Deve haver um sistema de iluminação de segurança.
- 2.4 - Deverá existir, pelo menos um telefone, com ligação à rede exterior para uso dos utentes.
- 2.5 - Onde não exista rede de saneamento, os estabelecimentos devem ser dotados de fossas sépticas dimensionadas para a ocupação máxima admitida e para serviços nele prestados.

### ANEXO III

#### Licença de utilização para estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares.

"CÂMARA MUNICIPAL DE \_\_\_\_\_

#### ALVARÁ DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO PARA HOSPEDAGEM E ALOJAMENTOS PARTICULARES

N.º \_\_\_\_\_ (N.º de registo)

**CLASSIFICAÇÃO** \_\_\_\_\_ ( Hospedaria / Casas de hóspedes / Quartos particulares)

**TITULAR DA LICENÇA** \_\_\_\_\_ (Nome do titular da licença)

**CAPACIDADE DO ALOJAMENTO** \_\_\_\_\_ ( Capacidade máxima de utentes admitidos )

**PERÍODO DE FUNCIONAMENTO** \_\_\_\_\_

**VISTORIADO EM** \_\_\_\_\_ ( Data da última vistoria)

**DATA DA EMISSÃO DO ALVARÁ** \_\_\_\_\_

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL