

## **INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM**

### **PREÂMBULO**

O Decreto-Lei nº 167/97, de 4 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei nº 305/99, de 6 de Agosto, e pelo Decreto-Lei nº 55/2002 de 11 de Março, aprovou o regime jurídico de instalação e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Conforme determina o seu artigo 79º, nº 1, é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta do presidente da Câmara, a regulamentação da instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem, designados por hospedarias e casas de hóspedes e por quartos particulares.

Com este Regulamento visa-se promover e controlar a qualidade da oferta de um produto alternativo aos restantes tipos de alojamento turístico.

Assim no uso da competência prevista pelo artigo 241º da Constituição da República Portuguesa e conferida pela alínea a) do nº 6 do artigo 64º da Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro, propõe-se a aprovação do presente projecto de Regulamento pela Câmara Municipal de Manteigas, por proposta do presidente da Câmara Municipal de Manteigas.

### **CAPÍTULO I**

#### **ÂMBITO**

##### **Artigo 1º**

##### **Lei Habilitante**

O presente Regulamento, elaborado ao abrigo do nº 1 do artigo 79º do Decreto-Lei nº 167/97, de 4 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº 305/99, de 6 de Agosto e pelo Decreto-Lei nº 55/2002, de 11 de Março, regula a instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem.

##### **Artigo 2º**

##### **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 nºs 167/97 de 4 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei nº 305/99, de 6 de Agosto, e pelo Decreto-Lei nº 55/2002 de 11 de Março e 169/97, de 4 de Julho.

##### **Artigo 3º**

##### **Classificação**

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

- a) Hospedarias;
- b) Casas de hóspedes;

c) Quartos Particulares.

#### **Artigo 4º**

##### **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 5º**

##### **Casas dos 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 6º**

##### **Quartos Particulares**

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

### **CAPÍTULO II**

#### **LICENCIAMENTO**

#### **Artigo 7º**

##### **Licenciamento/Autorização da Utilização**

1. A utilização dos estabelecimentos de hospedagem e dos alojamentos particulares depende de Licenciamento/Autorização Municipal.
2. O pedido de Licenciamento/Autorização 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/Autorização de utilização para hospedagem e alojamentos particulares é sempre precedida de vistoria, e deverá ser instruído com os elementos indicados no Anexo I deste Regulamento.
4. A Licença/Autorização de utilização para hospedagem e alojamentos particulares é sempre precedida de vistoria, e deverá ser concedida no prazo de 60 dias a contar da data da entrada do requerimento referido no número anterior.
5. O pedido de Licenciamento/Autorização será indeferido e a Licença/Autorização 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 e demais legislação em vigor.

## **Artigo 8º**

### **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 da luz;
- f) Serem servidas pelas infra-estruturas públicas de água, esgotos, electricidade, telecomunicações
- g) Cumprirem todos os demais requisitos previstos no anexo II deste Regulamento.

## **Artigo 9º**

### **Vistorias**

1. A vistoria prevista no n.º 3 do artigo 6º 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 da Serra da Estrela
  - 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 de 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 cumprimento 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 quatro anos, devendo ser solicitado pelo responsável ou proprietário do estabelecimento.

## **Artigo 10º**

### **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.

### **Artigo 11º**

#### **Caducidade**

1. A licença ou autorização de utilização para estabelecimentos de hospedagem caduca:
  - a) Se o estabelecimento não iniciar o seu funcionamento no prazo de uma ano a contar da data da emissão do alvará de licença de utilização para estabelecimento de hospedagem;
  - b) Se o estabelecimento se mantiver encerrado por período superior a um ano, excepto se tal encerramento decorrer da realização de obras;
  - c) Quando ao estabelecimento seja dada utilização diversa da que consta do respectivo alvará;
  - d) Se o alvará de licença de utilização não for levantado no prazo de seis meses a contar da data da respectiva emissão, devidamente notificada.
2. A caducidade da licença de utilização para estabelecimento de hospedagem determina a cassação do respectivo alvará pela Câmara Municipal de Manteigas, e o encerramento do estabelecimento.

### **CAPÍTULO III**

#### **EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO**

### **Artigo 12º**

#### **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 13º**

#### **Arrumação e limpeza**

1. As unidades de estabelecimentos 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 três vezes por semana e sempre que exista uma alteração de utente.

### **Artigo 14º**

#### **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 15º**

#### **Zonas comuns**

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

### **Artigo 16º**

#### **Acessos**

As unidades de alojamento devem ser de fácil acesso, e estes deverão manter-se sempre limpos e bem conservados.

### **Artigo 17º**

#### **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 deteção de fumos, devendo ainda os quartos particulares ter um extintor de Co<sub>2</sub>;
- 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 18º**

#### **Responsável**

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

### **Artigo 19º**

#### **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 20º**

#### **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 21º**

#### **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 22º**

#### **Fornecimentos incluídos no preço**

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

### **Artigo 23º**

#### **Zonas de Serviço**

Nos estabelecimentos de hospedagem previstos nas alíneas a) e b) do artigo 3º deve existir uma zona de arrumos separada das destinadas aos hóspedes e instalada por forma a evitar a propagação de cheiros e a obter-se o seu conveniente isolamento das outras dependências do empreendimento.

### **Artigo 24º**

#### **Zona de recepção ou escritório de atendimento**

Nos estabelecimentos de hospedagem deve existir uma zona de recepção ou escritório de atendimento.

## **CAPÍTULO IV**

### **FISCALIZAÇÃO E REGIME SANCIONATÓRIO**

### **Artigo 25º**

#### **Fiscalização deste Regulamento**

1. A fiscalização do cumprimento do disposto no presente Regulamento compete aos serviços da Câmara Municipal e a 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 26º**

#### **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 27º**

#### **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 indústria.

### **Artigo 28º**

#### **Sanções Acessórias**

Além das coimas referidas 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.

### **Artigo 29º**

#### **Cumprimento do dever omitido**

Sempre que a contra-ordenação resulte da omissão de um dever, o pagamento da coima não dispensa o infractor de dar cumprimento ao dever omitido, se este ainda for possível.

## **CAPÍTULO V**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 30º**

#### **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 31º**

#### **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.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

### **Artigo 32º**

#### **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 8º, com vista à verificação do cumprimento deste Regulamento.
4. Verificado o cumprimento do diploma, será emitido o alvará de licença de utilização.

### **Artigo 33º**

#### **Contagem de prazos**

Todos os prazos fixados no presente Regulamento contam-se nos termos previstos no artigo 72º do Código de Procedimento Administrativo.

### **Artigo 34º**

## **Taxas**

Pela prática dos actos referidos no presente regulamento bem como pela emissão das respectivas licenças, são devidas as taxas fixadas no Anexo V do presente Regulamento, não havendo repartição de receitas com outras Entidades.

## **Artigo 35º**

### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no prazo de quinze dias após a sua publicação no *Diário da República*.

## 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 de 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 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

Exmo. 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 nº \_\_\_\_\_ e contribuinte nº \_\_\_\_\_, solicita a V. Exa. 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 | \_ |

Em edifício independente | \_ |

#### II - Unidades de Alojamento:

N.º total de quartos de casal | \_ |

N.º total de quartos duplos | \_ |

N.º total de quartos simples | \_ |

**III - Instalações Sanitárias:**

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

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

N.º de casas de banho privadas dos quartos | \_ |

Dispõem de água quente e fria | \_ | | \_ | (sim/não)

**IV - Outras Instalações:**

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

N.º de salas comuns | \_ |

N.º de salas de refeições | \_ |

Outras...

**V - Infra-estruturas básicas:**

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

Com reservatório de água | \_ | | \_ | (sim/não)

Com ligação à rede pública de saneamento | \_ | | \_ | (sim/não)

Com telefone | \_ | | \_ | (sim/não)

Outras...

**VI - Período de funcionamento:**

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

**VII - 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 - 12m<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 – Equipamentos 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 fossa sépticas dimensionadas para a ocupação máxima admitida e para os 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**

Nº \_\_\_\_\_ (Nº de registo)

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

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

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

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

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

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

**O PRESIDENTE DA CÂMARA**

## ANEXO IV

### Placa Identificativa

- a) Colocar o estabelecimento a que se reporta a placa identificativa:  
- Hospedaria, Casa de Hóspedes ou Quartos Particulares.

## ANEXO V

### Tabela de Taxas

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1. Licenciamento dos estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares, por cada 50 m <sup>2</sup> ou fracção ..... | <b>17,80 euros;</b> |
| 2. Vistorias:.....  | <b>8,90 euros;</b>  |
| a) Por unidade até 50 m <sup>2</sup> .....  | <b>71,00 euros;</b> |
| b) Por cada 50 m <sup>2</sup> ou fracção a mais .....   | <b>35,50 euros.</b> |