

**Regulamento de Instalação,  
Exploração e Funcionamento  
dos  
Estabelecimentos de Hospedagem**

**PREÂMBULO**

O Decreto-Lei nº 167/97, de 4 de Julho, e ulteriores alterações, diploma no qual se encontra regulado o Regime Jurídico de Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos, veio a sofrer, com a publicação e entrada em vigor do DL nº 305/99, de 6 de Agosto, e DL nº 55/2002, de 11 de Março, alguns ajustamentos e ou alterações, numa tentativa, diga-se, louvável, de garantir a sua eficiente aplicabilidade. Em traços gerais, tais alterações, deverão ser substantivadas, tendo como pressupostos, por um lado, o reforço do papel protagonizado pelas Associações Patronais do sector em questão na disciplina e ou regulação da própria actividade, na estrita observância do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, e, por outro lado, na valorização da sua participação nas vistorias realizadas com vista à ulterior emissão da competente licença de utilização turística, único título actualmente exigido, para o funcionamento dos estabelecimentos desta natureza, e da classificação dos Empreendimentos Turísticos.

É na lógica até aqui evidenciada, na esteira do quadro legal retromencionado, que deverá ser contextualizado o “Regulamento de Instalação, Exploração e Funcionamento dos Estabelecimentos de Hospedagem para o Município de Chaves”, constituindo o mesmo um conjunto coerente de normas regulamentares, pormenorizadoras das soluções legislativas actualmente positivadas, tendo como objectivo último garantir a salvaguarda dos valores da segurança e da qualidade do funcionamento deste tipo de Estabelecimentos e ou Empreendimentos Turísticos tornando mais clarividentes as normas aplicáveis no exercício de tal actividade tendo como postulado a preservação da qualidade da oferta turística e a defesa fundamental dos interesses dos consumidores.

Assim tendo por base legal as disposições contidas nos artigos 114º a 118º do Código do Procedimento Administrativo sobre a actividade administrativa conducente à elaboração de regulamentos administrativos, enquanto concretização ordinária, no caso particular das Autarquias Locais, das disposições constitucionais previstas, respectivamente, nos artigos 112º e 241º da Constituição da República

Portuguesa, e de acordo com a aplicação combinada das normas previstas na alínea a), do n.º 2, do art.53º, da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, e ulteriores alterações, diploma regulador das competências e funcionamento dos órgãos das Autarquias Locais e o art. 79º, do DL n.º 167/97, de 4 de Julho, e ulteriores alterações, a Câmara Municipal de Chaves, na sua reunião ordinária de 11 de Setembro de 2001, deliberou aprovar o presente Projecto de Regulamento.

## **REGULAMENTO DE INSTALAÇÃO, EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM.**

### **CAPÍTULO I ÂMBITO**

#### **Artigo 1º Classificação**

Os Estabelecimentos de Hospedagem classificam-se nos seguintes tipos:

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

#### **Artigo 2º 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 3º 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 4º**

##### **Quartos Particulares**

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

## **CAPÍTULO II LICENCIAMENTO**

#### **Artigo 5º**

##### **Licenciamento de utilização**

1. O funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem depende apenas de licença de utilização turística, a qual constitui, relativamente a estes estabelecimentos, a licença prevista no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.
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 é sempre precedida de vistoria, e deverá ser concedida no prazo de 60 dias a contar da data da entrega do requerimento referido no número anterior.
4. O pedido de licenciamento será indeferido e a licença será recusada quando os estabelecimentos de hospedagem não cumprirem o disposto neste Regulamento e ou não reunirem os requisitos indicados no Anexo II do mesmo.

#### **Artigo 6º**

##### **Requisitos gerais**

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

- a) Estarem 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) Estarem as portas das unidades de alojamento dotadas de sistemas de segurança, de forma a proporcionar a privacidade dos utentes;

- d) Cada alojamento particular 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 a entrada de luz;
- f) Encontrarem-se ligados às redes públicas de abastecimento de água e esgotos;
- g) Cumprirem todos os demais requisitos previstos no Anexo II deste Regulamento.

### **Artigo 7º**

#### **Vistorias**

1. A vistoria prevista no nº 3, do artigo 5º, deve realizar-se no prazo de 20 dias a contar da data da apresentação do requerimento referido no nº 2 do mesmo artigo e, sempre que possível, em data a acordar com o interessado.
2. A vistoria será efectuada por uma Comissão composta pelos seguintes elementos:
  - a) Dois técnicos a designar pela Câmara Municipal;
  - b) O Delegado de Saúde concelhio ou o seu adjunto;
  - c) Um representante do Serviço Nacional de Bombeiros;
  - d) Um representante do Órgão Regional ou Local de Turismo;
  - e) Um representante da Confederação do Turismo Português;
  - f) Um representante de outra Associação Patronal do sector, no caso de o requerente o indicar no pedido de vistoria.
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 nº 2, depois de proceder à vistoria, elabora o respectivo auto, devendo ser entregue uma cópia ao requerente.
5. Quando o auto de vistoria conclua em sentido desfavorável ou quando seja desfavorável o voto, fundamentado, de um dos elementos referidos nas alíneas b) e c) do nº 2, não pode ser emitida a licença de utilização turística.
6. Sempre que ocorram fundadas suspeitas quanto ao não 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.
7. Independentemente do referido no número anterior, os estabelecimentos de hospedagem serão vistoriados em períodos não superiores a oito anos.

**Artigo 8º**  
**Especificações do Alvará**

1. O Alvará de licença de utilização deve conter, para além dos elementos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, as seguintes especificações:
  - 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 no Anexo III deste Regulamento.
3. Sempre que haja alteração de qualquer dos elementos constantes do alvará, a entidade titular da licença deve, no prazo de 30 dias, para efeitos de averbamento, comunicar o facto à Câmara Municipal.

**CAPÍTULO III**  
**EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO**

**Artigo 9º**  
**Identificação**

Em todos os estabelecimentos de hospedagem é obrigatória a afixação no exterior, junto à entrada principal de uma placa identificativa da classificação do estabelecimento, segundo o modelo previsto no Anexo IV a fornecer pela Câmara Municipal.

**Artigo 10º**  
**Arrumação e limpeza**

1. As unidades de estabelecimento de hospedagem devem estar arrumadas e limpas diariamente, e em qualquer caso, antes 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 alteração de utente.

**Artigo 11º**  
**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 12º**  
**Zonas Comuns**

As zonas comuns devem estar em perfeito estado de conservação e higiene por forma a evitar que seja posta em perigo a saúde dos seus utentes.

**Artigo 13º**  
**Acessos**

1. As unidades de alojamento devem ser de livre acesso, sempre limpas e bem conservadas.
2. Pode ser recusado o acesso ou a permanência nas unidades de alojamento a quem perturbe o seu funcionamento normal, designadamente por:
  - a) Não utilizar os serviços neles prestados;
  - b) Se recusar a cumprir as normas de funcionamento do estabelecimento, estando estas devidamente publicitadas;
  - c) Alojjar indevidamente terceiros;
  - d) Penetrar nas áreas de serviço.

**Artigo 14º**  
**Segurança**

Os estabelecimentos de hospedagem 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 CO<sub>2</sub>;
- b) Devem ser utilizados sempre que possível 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 sistemas de iluminação de segurança;
- e) Nos estabelecimentos de hospedagem o acesso ao exterior deverá estar desimpedido a fim de facilitar a saída dos utentes, em caso de emergência.

**Artigo 15º**  
**Responsável pelos estabelecimentos de hospedagem**

Em todos os estabelecimentos, deverá haver um responsável, nomeado pela respectiva entidade exploradora, a quem cabe zelar pelo seu bom funcionamento e

nível de serviço, bem como assegurar o cumprimento das disposições deste Regulamento.

### **Artigo 16º**

#### **Informação**

1. Os preços a cobrar pelos serviços prestados deverão estar afixados numa tabela, facultada pela Direcção Geral do Turismo ou Associações competentes, em local bem visível, devendo os clientes ser informados destes aquando da sua entrada.
2. Cada quarto deverá ainda possuir no seu interior uma tabela de preços, relativamente ao serviço prestado.
3. Aos clientes deverá ser facultado o acesso ao presente Regulamento, sempre que solicitado por estes.

### **Artigo 17º**

#### **Livro de reclamações**

1. Em todos os estabelecimentos de hospedagem deve existir um livro de reclamações juntamente com o dístico, destinado aos utentes para que estes possam formular observações e ou reclamações sobre o estado e a apresentação das instalações e do equipamento, bem como sobre a qualidade dos serviços e o modo como foram prestados.
2. O livro de reclamações é obrigatório de acordo com o n.º 8, da Portaria n.º 1069/97, de 23 de Outubro, com a nova redacção dada pela Portaria n.º 351/2001, de 9 de Abril, e imediatamente facultado ao utente que o solicite.
3. O livro de reclamações, poderá ser adquirido na Direcção Geral de Turismo ou nas Associações competentes.
4. 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.
5. O modelo de livro de reclamações é semelhante ao que se encontra em uso para os Empreendimentos Turísticos, devendo ser adoptado às especificidades da Administração Local.

### **Artigo 18º**

#### **Estadia**

1. Deve ser organizado um livro de entradas e saídas dos utentes, do qual conste a sua identificação completa e a respectiva morada.

2. O utente deve deixar o estabelecimento de hospedagem às doze horas do dia de saída ou até à hora convencionada, entendendo-se que se não o fizer considera-se renovada a sua estadia por mais um dia.
3. O responsável pelo estabelecimento, não é obrigado a aceitar o prolongamento da estadia do utente para além do dia previsto para a sua saída.

#### **Artigo 19º**

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

1. No preço diário 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 da saída, contra recibo, onde sejam especificadas as datas da estadia.

#### **Artigo 20º**

##### **Funcionamento**

Os estabelecimentos de hospedagem devem estar abertos ao público entre as 0 horas e as 24 horas, durante todas os dias da semana.

### **CAPÍTULO IV FISCALIZAÇÃO E REGIME SANCIONATÓRIO**

#### **Artigo 21º**

##### **Competência de Fiscalização**

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 facultada a entrada da fiscalização e demais autoridades nos estabelecimentos de hospedagem.
3. As Autoridades Administrativas e Policiais que verifiquem infracções ao disposto no presente Regulamento levantarão os respectivos autos de notícia, os quais deverão ser remetidos à Câmara Municipal.



**Artigo 22º**  
**Contra-Ordenações**

Constitui contra-ordenação punível com coima, o não cumprimento de qualquer das normas previstas 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 afixação 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;
- i) O incumprimento de qualquer outra obrigação contida neste Regulamento.

**Artigo 23º**  
**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 24º**  
**Sanções acessórias**

Além das coimas referidas no artigo anterior poderão ser aplicadas em casos de maior gravidade 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.

**CAPÍTULO V**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 25º**  
**Taxas**

1. O licenciamento dos estabelecimentos de hospedagem 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 diploma acima mencionado.

### **Artigo 26º**

#### **Registo**

1. Todos os estabelecimentos de hospedagem devidamente licenciados serão objecto de registo organizado pela Câmara Municipal.
2. O registo será comunicado ao órgão local de Turismo.

### **Artigo 27º**

#### **Comercialização**

1. Só os estabelecimentos de hospedagem inscritos no registo da Câmara Municipal poderão ser comercializados, quer pelos seus proprietários, quer através de operadores turísticos ou agências de viagem.
2. Considera-se que há comercialização sempre que tais alojamentos forem anunciados ao público, no país ou no estrangeiro, quer directamente quer através dos meios de comunicação social ou de qualquer outro veículo de comunicação.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

### **Artigo 28º**

#### **Estabelecimentos de hospedagem existentes**

1. O disposto no presente Regulamento aplica-se aos estabelecimentos de hospedagem existentes à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
2. Os estabelecimentos de hospedagem 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 artigo 7º, com vista à verificação do cumprimento deste Regulamento.
4. Verificado o cumprimento do diploma será emitido o alvará de licença de utilização.

### **Artigo 29º**

#### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no prazo de 30 dias a contar da sua publicação.

### **Artigo 30º**

#### **Interpretação e integração das lacunas**

As dúvidas suscitadas na interpretação do presente Regulamento serão dirimidas pelo Órgão Executivo e os casos omissos serão integrados pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

## ANEXO I

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

O pedido de licenciamento para hospedagem 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**

Exm<sup>o</sup>. 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<sup>o</sup> \_\_\_\_\_ e contribuinte n<sup>o</sup>\_\_\_\_\_, solicita a V. Ex<sup>a</sup>. 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:

- Número total de quartos de casal ( \_\_\_\_ );
- Número total de quartos duplos ( \_\_\_\_ );
- Número total de camas ( \_\_\_\_ );
- Número total de quartos simples ( \_\_\_\_ ).

III - Instalações sanitárias:

- Número de casas de banho com lavatório, sanita, bidé, e banheira(\_\_\_\_);
- Número de casas de banho com lavatório, sanita, bidé e chuveiro(\_\_\_\_);
- Número de casas de banho privadas dos quartos(\_\_\_\_);
- Dispõem de água quente e fria: ( sim/não ).

IV - Outras instalações:

- Número de salas privadas dos hóspedes( \_\_\_\_ );
- Número de salas comuns (\_\_\_\_);
- Número 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

#### 1. Unidades de alojamento:

##### 1.1 Áreas mínimas:

- a) Quarto de casal – 10,5 m<sup>2</sup>
- b) Quarto simples – 7,5 m<sup>2</sup>
- c) Quarto duplo – 12 m<sup>2</sup>

##### 1.2 Equipamentos dos quartos:

- a) Camas;
- b) Mesas-de-cabeceira ou solução 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) Sistema de segurança nas portas;
- j) Tapetes;
- k) Sistema de aquecimento e de ventilação

#### 2. Infra-estruturas básicas:

- 2.1 As instalações sanitárias devem ser dotadas de água quente e fria.
- 2.2 Deve haver um sistema de iluminação de segurança.
- 2.3 Deve existir, pelo menos, um telefone com ligação à rede exterior para uso dos utentes.
- 2.4 Os estabelecimentos onde não exista rede de saneamento deverão ser dotados de fossas sépticas dimensionadas para a ocupação máxima admitida e para os serviços neles prestados.

**ANEXO III**

**Licença de utilização para estabelecimentos  
de hospedagem**

**Alvará**

**CÂMARA MUNICIPAL DE CHAVES**

**CLASSIFICAÇÃO**

(Hospedarias/ Casas de Hóspedes/ Quartos particulares)

**LICENÇA DE UTILIZAÇÃO N.º** \_\_\_\_\_

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

**LOCALIZAÇÃO** \_\_\_\_\_

**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**

\_\_\_\_\_