



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SEIA**

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

## **PREÂMBULO**

O artigo 79º do Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 55/2002 de 11 de Março, estabelece a competência das Assembleias Municipais sob proposta da Câmara Municipal na regulamentação da instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem designados por hospedarias, casas de hóspedes e quartos particulares.

Neste enquadramento, o presente regulamento municipal, surge como instrumento regulamentador dos procedimentos e fixação de padrões de qualidade dos serviços de hospedagem e simultaneamente como estímulo à criação de novas modalidades de oferta de alojamento a turistas.

Assim nos termos do disposto nos artigos 112º, n.º 8 e 241º da Constituição da República Portuguesa, do consignado na Lei n.º 42/98 de 6 de Agosto do estabelecido nos artigos 53º e 64º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5 – A/2002, de 11 de Janeiro e cumprido o disposto no artigo 118º do C.P.A., a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal aprova o seguinte Regulamento de Instalação, Exploração e Funcionamento dos Estabelecimentos de Hospedagem e Quartos Particulares.

## **CAPITULO I**

### **ÂMBITO**

#### **Artigo 1º**

##### **Objecto**

1 - O presente Regulamento municipal fixa as regras de instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem e quartos particulares.

2 - Consideram-se para efeito deste regulamento os estabelecimentos de hospedagem e quartos particulares que proporcionem ao público, mediante remuneração, alojamento temporário e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições.

3- Não são considerados neste regulamento os estabelecimentos e/ou as unidades de alojamento que sejam integradas ou possam ser classificadas em qualquer dos tipos de empreendimentos previstos no Decreto-Lei 167/97, de 4 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 55/2002 de 11 de Março; o Decreto-Lei 47/99, de 16 de Fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 56/2002, de 11 de Março; o Decreto-Lei n.º 54/2002, de 11 de Março.

#### **Artigo 2º**

##### **Classificação**

As modalidades e classificação de alojamento e serviço de hospedagem consideradas por este regulamento são:

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

#### **Artigo 3º**

##### **Hospedarias**

São hospedarias os estabelecimentos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente independentes, situadas em edifício ou fracção autónoma, 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 4º**

##### **Casas de Hóspedes**

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

## **Artigo 5º** **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.

## **CAPITULO II**

### **Da instalação e licenciamento**

#### **Artigo 6º** **Regime Aplicável**

1. O processo de licenciamento ou de autorização dos estabelecimentos e unidades de alojamento considerados neste regulamento segue, com as especificidades por este introduzidas, o regime jurídico da urbanização e edificação.
2. O pedido de licenciamento ou 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 de utilização para hospedagem e quartos 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.
4. O pedido de licenciamento será indeferido e a licença será recusada quando os estabelecimentos de hospedagem ou quartos particulares não cumprirem o disposto neste regulamento e/ou não reunirem os requisitos indicados no Anexo II deste Regulamento.

#### **Artigo 7º** **Requisitos gerais**

Os estabelecimentos de hospedagem e quartos 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 proporcionarem privacidade aos utentes;
- d) Cada 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;
- e) Encontrarem-se ligado às redes públicas de abastecimento de água e esgotos, ou disporem de sistema de abastecimento de água e saneamento autorizado pela Câmara Municipal de Seia;

- f) Cumprirem todos os demais requisitos previstos no anexo II deste Regulamento.

### **Artigo 8º** **Licenciamento da utilização**

1. A vistoria prevista no nº 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 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. 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 deverão requerer vistorias em períodos não superiores a oito anos.

### **Artigo 9º** **Alvará de licença**

1. O alvará de licença deve especificar:
  - a) A identificação da entidade titular da licença;
  - b) A tipologia e designação ou o nome do estabelecimento;
  - c) A capacidade máxima do estabelecimento;
  - d) O período de funcionamento do estabelecimento.
  - e) O prazo de validade;
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 30 dias, requerer o averbamento ao respectivo alvará.

## **CAPITULO III**

### **DA EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO**

#### **Artigo 10º** **Identificação**

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

#### **Artigo 11º** **Arrumação e limpeza**

1. As unidades de alojamento dos estabelecimentos de hospedagem devem estar preparados e limpos no momento de ser ocupados 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 12º** **Instalações sanitárias**

Quando os quartos não estiverem dotados de instalações sanitárias privativas, o estabelecimento deverá possuir, pelo menos, uma casa de banho por cada dois quartos.

#### **Artigo 13º** **Zonas comuns**

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

#### **Artigo 14º** **Acessos**

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

#### **Artigo 15º** **Segurança**

Os estabelecimentos de hospedagem e os quartos 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 e extintores de CO<sub>2</sub>;

- b) Sempre que possível, devem ser utilizados materiais com características “não inflamáveis”;
- c) Nos estabelecimentos de hospedagem deverá existir, em cada unidade de alojamento, uma planta ou esquema gráfico que represente o caminho de evacuação em caso de incêndio e os números de telefone para serviço de emergência;
- d) Nos estabelecimentos de hospedagem, os acessos ao exterior dos edifícios deverão ser dotados de sistema de iluminação de segurança.

### **Artigo 16º** **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 17º** **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 18º** **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 obrigatório e imediatamente facultado ao utente que o solicite.
3. O original de cada reclamação registada deve ser enviada 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 do livro de reclamações é semelhante ao que se encontra em uso para os empreendimentos turísticos, devendo ser adaptado às especificidades da administração local.

### **Artigo 19º** **Estadia**

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

**Artigo 20º**  
**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.

**CAPITULO IV**  
**FISCALIZAÇÃO E REGIME SANCIONATÓRIO**

**Artigo 21º**  
**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 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 de 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 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, 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.

**CAPITULO V**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 25º**  
**Taxas**

1. O licenciamento dos estabelecimentos de hospedagem e quartos 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 26º**  
**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 27º**  
**Estabelecimentos de hospedagem e quartos particulares existentes**

1. O disposto no presente Regulamento aplica-se aos estabelecimentos de hospedagem e quartos 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 reconhecidos 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 28º**  
**Lei Habilitante**

O presente regulamento visa regulamentar o Decreto-Lei nº 167/97 de 4 de Julho e demais legislação aplicável.

**Artigo 29º**  
**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no prazo de 15 dias após 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) Outras peças escritas e desenhadas a escala adequada que descrevam e representem o estabelecimento;
- f) Outros elementos que se considerem necessários para a caracterização do pedido.

### 2 – Requerimento tipo

Ex.mo Senhor presidente da Câmara Municipal de Seia  
\_\_\_\_\_ (indicar o nome do requerente), na qualidade de \_\_\_\_\_ (proprietário, usufrutuário, locatário, titular do direito de uso, superficiário, mandatário), residente em \_\_\_\_\_, com o bilhete de identidade n.º \_\_\_\_\_ e contribuinte n.º \_\_\_\_\_, 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 junto 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 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 refeição.....

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 quartos particulares**

	Hospedarias	Casas de Hóspedes	Quartos Particulares
<b>1. Elementos caracterizadores do edifício, das instalações, equipamentos, mobiliário e serviços</b>			
1. Os estabelecimentos de hospedagem e os quartos particulares devem:			
1.1. Dispor de instalações, equipamento e mobiliário	S <sup>1</sup>	S <sup>2</sup>	S <sup>3</sup>
1.2 Possuir n.º de alojamentos	Até 15	De 4 a 8	Até 3
<b>2. Infra-estruturas básicas</b>			
2.1. Servidos por sistema público de abastecimento de água e tratamento de águas residuais ou autorizados pela CMS	S	S	S
2.2. Água corrente quente e fria	S	S	S
2.3 Sistema de iluminação de segurança	S	-	-
2.4. Telefone ligado ao exterior	S	S	-
2.5. Sistemas de climatização e ventilação			
2.5.1 Sistema de aquecimento central ou ar condicionado	S	-	-
2.5.2. Sistemas individuais de aquecimento (aquecedores s/ combustão de ar)	-	S	S
<b>3. Unidades de alojamento</b>			
3.1 Áreas e dimensões mínimas			
3.1.1 Quartos com uma cama individual (área mínima)	9m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
3.1.2 Quartos com duas camas individuais ou cama de casal (área mínima)	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
3.1.3 Pé direito livre mínimo	2,50 m	2,50 m	2,40 m
3.2 Instalações sanitárias integradas nos quartos			
3.2.1. Instalação sanitária privativa completa (c/banho) por cada quarto	1	-	-
3.2.2. Instalação sanitária completa por cada quarto	-	Uma por cada dois quartos	Uma por cada dois quartos
3.3. Equipamentos dos quartos			
3.3.1 Mesas de cabeceira ou soluções de apoio equivalentes	S	S	S
3.3.2 Luzes de cabeceira	S	S	S

3.3.3. Roupeiro com cruzetas	S	S	S
3.3.4 Cadeira ou sofá	S	S	S
3.3.5. Telefone com acesso à rede exterior	S	-	-
3.3.6. Tomadas de electricidade	S	S	S
3.3.7. Sistema de ocultação da luz exterior	S	S	S
3.3.8. Espelho	S	S	S
<b>4. Zonas de utilização comum</b>			
4.1 Átrio/recepção/portaria	S	-	-
4.2. Sala comum/ convívio	S	S	-
4.3 Instalações sanitárias comuns	S (M/F)	S (M/F)	De serviço aos quartos particulares exclusivamente
4.4. Sala de refeições	S	S	-

- 1 – Com bons padrões de qualidade, de modo a oferecer um aspecto geral e ambiente confortável.  
2 – Com boa qualidade, de modo a oferecer um ambiente confortável.  
3 – De suficiente qualidade.

### ANEXO III

Licença de utilização para estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares



#### CÂMARA MUNICIPAL DE SEIA

#### ALVARÁ DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO PARA ESTABELECIMENTO DE HOSPEDAGEM/QUARTO PARTICULAR

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 DE EMISSÃO DO ALVARÁ** \_\_\_\_\_

**ESTA LICENÇA É VÁLIDA ATÉ** \_\_\_\_\_

**O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SEIA**

## ANEXO IV

### PLACA IDENTIFICATIVA



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