

## **Estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural**

**Portaria n.º 937/2008 - Diário da República n.º 160/2008, Série I de 2008-08-20**

*Estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural*

Portaria n.º 937/2008  
de 20 de Agosto

O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, que aprova o novo regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, determina, no seu artigo 17.º, que são empreendimentos de turismo de habitação os estabelecimentos de natureza familiar instalados em imóveis antigos particulares que pelo seu valor arquitectónico, histórico ou artístico sejam representativos de uma determinada época, nomeadamente palácios e solares, podendo localizar-se em espaços rurais ou urbanos.

Por seu turno, o artigo 18.º do citado diploma define como empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares, tendo em vista a oferta de um produto turístico completo e diversificado no espaço rural.

De acordo com a alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º do diploma referido, os requisitos específicos da instalação, classificação e funcionamento dos empreendimentos de turismo de habitação e dos empreendimentos de turismo no espaço rural são definidos por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo, da administração local e do desenvolvimento rural.

Assim:

Ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, manda o Governo, pelo Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local, pelo Secretário de Estado do Turismo e pelo Ministro da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas, o seguinte:

### **Secção I**

*Objecto e noções*

#### **Artigo 1.º**

*Objecto*

A presente portaria estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural.

#### **Artigo 2.º**

*Noção de empreendimentos de turismo de habitação*

1 - São empreendimentos de turismo de habitação os estabelecimentos de natureza familiar instalados em imóveis antigos particulares que, pelo seu valor arquitectónico, histórico ou artístico, sejam representativos de uma determinada época, nomeadamente palácios e solares, podendo localizar-se em espaços rurais ou urbanos.

2 - A natureza familiar é caracterizada pela residência do proprietário ou entidade exploradora ou do seu representante nos empreendimentos de turismo de habitação durante o período de funcionamento.

#### **Artigo 3.º**

*Noção de empreendimentos de turismo no espaço rural*

1 - São empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, dispondo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas, equipamentos e serviços complementares, tendo em vista a oferta de um produto turístico completo e diversificado no espaço rural.

2 - Os proprietários ou entidades exploradoras dos empreendimentos de turismo no espaço rural, bem como os seus representantes, podem ou não residir no empreendimento durante o respectivo período de funcionamento.

3 - Os empreendimentos de turismo no espaço rural classificam-se nos seguintes grupos:

- a) Casas de campo;
- b) Agro-turismo;
- c) Hotéis rurais.

#### **Artigo 4.º**

##### *Espaço rural*

1 - Para o efeito do disposto no presente diploma consideram-se como espaço rural as áreas com ligação tradicional e significativa à agricultura ou ambiente e paisagem de carácter vincadamente rural.

2 - A classificação como empreendimento de turismo no espaço rural atenderá ao enquadramento paisagístico, às amenidades rurais envolventes, à qualidade ambiental e à valorização de produtos e serviços produzidos na zona onde o empreendimento se localize.

3 - Para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, os órgãos municipais competentes podem solicitar parecer à direcção regional de economia respectiva sobre o uso e tipologia do empreendimento e à Direcção-Geral da Agricultura e Desenvolvimento Rural quanto à respectiva localização.

#### **Artigo 5.º**

##### *Noção de casa de campo*

São casas de campo os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que prestem serviços de alojamento a turistas e se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitectura típica local.

#### **Artigo 6.º**

##### *Turismo de aldeia*

Quando cinco ou mais casas de campo situadas na mesma aldeia ou freguesia, ou em aldeias ou freguesias contíguas sejam exploradas de uma forma integrada por uma única entidade, podem usar a designação de turismo de aldeia, sem prejuízo de a propriedade das mesmas pertencer a mais de uma pessoa.

#### **Artigo 7.º**

##### *Noção de agro-turismo*

São empreendimentos de agro-turismo os imóveis situados em explorações agrícolas que prestem serviços de alojamento a turistas e permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da actividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável.

#### **Artigo 8.º**

##### *Noção de hotel rural*

São hotéis rurais os hotéis situados em espaços rurais que, pela sua traça arquitectónica e materiais de construção, respeitem as características dominantes da região onde estão implantados, podendo instalar-se em edifícios novos que ocupem a totalidade de um edifício ou integrem uma entidade arquitectónica única e respeitem as mesmas características.

#### **Artigo 9.º**

##### *Actividades complementares*

1 - Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural podem ainda, nos termos do regime jurídico que regula a actividade das empresas de animação turística, exercer actividades de animação que se destinem exclusivamente à ocupação de tempos livres dos seus utentes e contribuam para a divulgação das características, produtos e tradições das regiões em que os mesmos se situam.

2 - Quando as actividades previstas no número anterior não se destinem exclusivamente à ocupação dos utentes dos

empreendimentos de turismo no espaço rural, devem as respectivas entidades promotoras licenciarem-se como empresas de animação turística.

## **Secção II**

### *Disposições comuns*

### **Subsecção I**

#### *Requisitos das instalações*

### **Artigo 10.º**

#### *Condições gerais de instalação*

- 1 - Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural devem observar os requisitos gerais de instalação previstos no artigo 5.º do Decreto-lei n.º 39/2008, de 7 de Março, bem como os previstos na presente portaria.
- 2 - A instalação das infra-estruturas, máquinas e, de um modo geral, de todo o equipamento necessário para o funcionamento dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural deve efectuar-se de modo que não se produzam ruídos, vibrações, fumos ou cheiros susceptíveis de perturbar ou, de qualquer modo, afectar o ambiente do empreendimento e a comodidade dos hóspedes.
- 3 - Os factores perturbadores ou ruidosos que decorram do exercício normal, corrente e regular das actividades próprias das explorações agrícolas não são considerados para os efeitos previstos no número anterior, devendo, no entanto, sempre que possível, ser minimizado o seu efeito.
- 4 - As unidades de alojamento dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural podem integrar-se num edifício ou num conjunto de edifícios, com excepção dos hotéis rurais que forem construídos de raiz, cujas unidades de alojamento devem estar situadas num único edifício ou em edifícios integrados numa entidade arquitectónica única.
- 5 - Nos casos em que as unidades de alojamento se situem em vários edifícios, estes deverão estar claramente identificados como fazendo parte integrante do empreendimento.

### **Artigo 11.º**

#### *Infra-estruturas e equipamentos*

Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural devem dispor das seguintes infra-estruturas e equipamentos:

- a) Sistema de iluminação e água corrente quente e fria;
- b) Quando o sistema de abastecimento de água seja privativo, os empreendimentos devem dispor de reservatórios com capacidade para satisfazer as necessidades diárias do empreendimento;
- c) Sistema e equipamentos de segurança contra incêndios nos termos de legislação específica;
- d) Sistema de climatização adequado às condições climáticas do local onde se encontra situado o estabelecimento;
- e) Zona de arrumos separada das zonas destinadas aos hóspedes;
- f) Sistema de armazenagem de lixos quando não exista serviço público de recolha;
- g) Equipamento de primeiros socorros;
- h) Área de estacionamento;
- i) Telefone fixo ou móvel com ligação à rede exterior na área de recepção ou, quando se trate de casas de campo, no escritório de atendimento a hóspedes previsto no n.º 2 do artigo 13.º

### **Artigo 12.º**

#### *Dispensa de requisitos*

1 - Para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 39.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, relativo à dispensa de requisitos para atribuição da classificação do empreendimento turístico, considera-se que possuem relevante valor arquitectónico ou artístico os imóveis característicos da região que:

- a) Em razão da sua antiguidade, da sua traça e dos materiais utilizados traduzam significativamente a arquitectura erudita

ou tradicional;

b) Sejam manifestações singulares de diferentes estilos arquitectónicos, reconhecidos e tipificados como tal no âmbito da história da arquitectura.

2 - Para o efeito do disposto no mesmo artigo, considera-se que possuem relevante valor histórico ou cultural os imóveis que, independentemente do seu estilo arquitectónico, tenham sido testemunho de importantes eventos históricos, culturais ou científicos ou possuam, em razão da sua natureza, interesse etnológico ou arqueológico.

### **Artigo 13.º**

#### *Zonas comuns*

1 - Nos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural deve existir uma área de recepção e atendimento a hóspedes, devidamente identificada e destinada a prestar os seguintes serviços:

a) Registo das entradas e saídas dos hóspedes;

b) Serviço de reservas de alojamento;

c) Recepção, guarda e entrega aos hóspedes das mensagens, correspondência e demais objectos que lhe sejam destinados;

d) Prestação de informação ao público sobre os serviços disponibilizados.

2 - Nas casas de campo os serviços previstos no número anterior podem ser prestados num escritório de atendimento situado na freguesia onde os estabelecimentos se situem.

3 - O edifício principal dos empreendimentos de turismo de habitação deve dispor de uma sala de estar destinada aos hóspedes que pode ser a destinada ao uso do proprietário ou seu representante, quando ali residente.

### **Artigo 14.º**

#### *Unidades de alojamento*

1 - As unidades de alojamento dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural são quartos ou suites e devem dispor, no mínimo, de cama, mesa de cabeceira ou solução de apoio equivalente, espelho, armário, iluminação de cabeceira e tomada eléctrica.

2 - Nos empreendimentos de agro-turismo as unidades de alojamento podem ainda ser edifícios autónomos nos termos previstos no n.º 3 do artigo 24.º do presente diploma.

3 - Quando as unidades de alojamento dos empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural dispuserem de salas privadas, a área mínima exigida para as mesmas é de 10 m<sup>2</sup>.

### **Artigo 15.º**

#### *Cozinhas*

1 - As cozinhas ou pequenas cozinhas (kitchenettes) dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural devem estar equipadas, no mínimo, com frigorífico, fogão, placa ou microondas, lava-loiça, dispositivo para absorver fumos e cheiros e armários para víveres e utensílios.

2 - As cozinhas dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural destinadas a confeccionar refeições para os hóspedes nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 18.º podem ser as destinadas ao uso do proprietário do empreendimento ou seu representante, quando ali residente.

3 - Os empreendimentos de turismo no espaço rural podem fornecer directamente aos seus utentes, a estabelecimentos de comércio a retalho ou a estabelecimentos de restauração ou de bebidas pequenas quantidades de produtos primários, transformados ou não, nos termos da legislação nacional que estabelece e regulamenta derrogações aos regulamentos comunitários relativos à higiene dos géneros alimentícios.

### **Artigo 16.º**

#### *Instalações sanitárias*

1 - As instalações sanitárias afectas ou integradas em unidades de alojamento devem dispor, no mínimo, de sanita, duche ou banheira, lavatório, espelho, ponto de luz, tomada de corrente eléctrica e de água corrente quente e fria.

2 - As instalações sanitárias afectas ou integradas em unidades de alojamento devem ainda estar equipadas, no mínimo, com sabonete ou gel de banho.

## **Subsecção II**

### *Requisitos do funcionamento*

#### **Artigo 17.º**

##### *Informações*

Os empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural devem disponibilizar aos hóspedes informação escrita, em português e em pelo menos outra língua oficial da união europeia, sobre:

- a) Condições gerais da estada e normas de utilização do empreendimento, incluindo preços dos serviços disponibilizados e respectivos horários, bem como equipamentos existentes à disposição dos hóspedes para a prática de desportos ou de outras actividades de animação turística e regras para a sua utilização;
- b) Áreas do empreendimento de acesso reservado ao seu proprietário, explorador ou legal representante;
- c) Produtos comercializados, sua origem e preço;
- d) No caso dos empreendimentos de agro-turismo, actividades agro-turísticas disponibilizadas, o seu funcionamento, horário e condições de participação;
- e) Património turístico, natural, histórico, etnográfico, cultural, gastronómico e paisagístico da região onde o empreendimento se localiza;
- f) Localização dos serviços médicos e das farmácias mais próximas;
- g) Meios de transporte público que sirvam o empreendimento e vias de acesso aos mesmos.

#### **Artigo 18.º**

##### *Serviço de refeições*

- 1 - Nos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural é obrigatório o serviço de pequeno-almoço.
- 2 - Devem ainda ser disponibilizados almoços e jantares, mediante solicitação prévia, sempre que não exista estabelecimento de restauração a menos de 5 km, excepto quando se trate de casas de campo não habitadas pelo proprietário, explorador ou seu representante.
- 3 - As refeições servidas nos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural devem corresponder à tradição da cozinha portuguesa e utilizar, na medida do possível, produtos da região ou da exploração agrícola do empreendimento.

#### **Artigo 19.º**

##### *Comercialização de produtos artesanais e gastronómicos*

Nos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural é permitida a comercialização de produtos artesanais e gastronómicos produzidos no próprio empreendimento ou na região em que se insere.

#### **Artigo 20.º**

##### *Fornecimentos incluídos no preço diário do alojamento*

No preço diário do alojamento está incluído, obrigatoriamente, o pequeno-almoço, o serviço de arrumação e limpeza e o consumo ilimitado de água e de electricidade, desde que inerente aos serviços próprios do empreendimento.

#### **Artigo 21.º**

##### *Arrumação e limpeza*

- 1 - Nos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, as instalações e os equipamentos devem ser mantidos em boas condições de higiene, limpeza e funcionamento.
- 2 - As unidades de alojamento devem ser arrumadas e limpas diariamente.
- 3 - As roupas de cama e as toalhas das casas de banho das unidades de alojamento devem ser substituídas:
  - a) Pelo menos duas vezes por semana;
  - b) Sempre que o hóspede o solicite;
  - c) Sempre que haja mudança de hóspede.

### **Secção III**

#### *Disposições específicas*

#### **Subsecção I**

##### *Empreendimentos de turismo de habitação*

#### **Artigo 22.º**

##### *Especificidades das unidades de alojamento*

- 1 - Nos empreendimentos de turismo de habitação todas as unidades de alojamento devem estar dotadas de instalações sanitárias privativas.
- 2 - Podem ser instaladas unidades de alojamento fora do edifício principal, em edifícios contíguos ou próximos daquele e que com ele se harmonizem do ponto de vista arquitectónico e da qualidade das instalações e equipamentos, quando pelo menos duas dessas unidades se situem naquele edifício.
- 3 - Nas situações previstas no número anterior as unidades de alojamento podem, até ao limite de três, integrar-se num edifício autónomo e dispor, no mínimo, de sala privativa, pequena cozinha (kitchenette) e de uma instalação sanitária por cada unidade de alojamento.
- 4 - A área mínima dos quartos individuais é de 10 m<sup>2</sup> e a dos quartos duplos de 12 m<sup>2</sup>.

#### **Subsecção II**

##### *Empreendimentos de turismo no espaço rural*

#### **Artigo 23.º**

##### *Casas de campo*

- 1 - Nas casas de campo deve existir, pelo menos, uma instalação sanitária para cada três quartos.
- 2 - Nas casas de campo a área mínima dos quartos individuais é de 7 m<sup>2</sup> e a dos quartos duplos de 9 m<sup>2</sup>.

#### **Artigo 24.º**

##### *Agro-turismo*

- 1 - Nos empreendimentos de agro-turismo deve existir, pelo menos, uma instalação sanitária por cada duas unidades de alojamento.
- 2 - Podem ser instaladas unidades de alojamento fora do edifício principal, em edifícios contíguos ou próximos daquele e que com ele se harmonizem do ponto de vista arquitectónico e da qualidade das instalações e equipamentos.
- 3 - As unidades de alojamento previstas no número anterior podem integrar até ao limite de três quartos e devem dispor, no mínimo, de sala privativa com ou sem cozinha ou pequena cozinha (kitchenette), de uma instalação sanitária quando disponha de um ou dois quartos e de duas instalações sanitárias quando disponha de três quartos.
- 4 - A área mínima dos quartos individuais é de 7 m<sup>2</sup> e a dos quartos duplos de 9 m<sup>2</sup>.

#### **Artigo 25.º**

##### *Hotéis rurais*

- 1 - Os hotéis rurais devem cumprir os requisitos comuns aos empreendimentos de turismo no espaço rural previstos na presente portaria e classificam-se nas categorias de 3 a 5 estrelas de acordo com o disposto na portaria prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, devendo também observar os requisitos nela previstos.
- 2 - Os hotéis rurais devem ainda dispor de instalações, equipamentos e, pelo menos, de uma unidade de alojamento que permitam a sua utilização por utentes com mobilidade condicionada.

### **Secção IV**

#### *Disposições finais*

### **Artigo 26.º**

#### *Informação estatística*

1 - Para a actualização do Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos, as câmaras municipais comunicam ao Turismo de Portugal, I. P., os dados relativos aos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com excepção dos hotéis rurais, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 30.º e no artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março.

2 - O Turismo de Portugal, I. P., comunica os dados referidos no número anterior à Direcção-Geral da Agricultura e do Desenvolvimento Rural.

### **Artigo 27.º**

#### *Entrada em vigor*

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Em 4 de Agosto de 2008.

### **Assinatura**

Pelo Ministro da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas, Ascenso Luís Seixas Simões, Secretário de Estado do Desenvolvimento Rural e das Florestas. - O Secretário de Estado Adjunto e da Administração Local, Eduardo Arménio do Nascimento Cabrita. - O Secretário de Estado do Turismo, Bernardo Luís Amador Trindade.

DRE