
	Ficha Técnica de Fiscalização	FTF: PPC/01/UNO/17 Versão: 01/2017 Revisão: 00	
	EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	REALIZADO POR:	UNO 2017

IDENTIFICAÇÃO			
EMPREENDIMENTO TURÍSTICO			
Identificação			
Tipologia			
NIPC			
Localização	Morada		
	Código Postal:		
	Telefone/Fax:		
	E-mail		
Concelho			
Distrito			
Representante legal Responsável (riscar o que não interessa)			
Função			
Pessoa individual			
Filho de			
e de			
Data de nascimento		Natural da freguesia	
Concelho		Nacionalidade	
Documento de Identificação		N.º:	Estado civil
Morada			
	Código Postal		
	Telefone		
	E-mail		
Data da inspeção			

ASSINALAR AS SITUAÇÕES EM FALTA


REQUISITOS COMUNS

		SIM	NÃO
1. A oferta de serviços de alojamento possui título válido	Alvará de autorização de utilização para fins turísticos		
	Comprovativo de submissão do requerimento de concessão de autorização de utilização para fins turísticos e do pagamento da taxa, tendo sido esgotado os 20 dias para a câmara emitir a autorização de utilização para fins turísticos, caso não tenha efetuado vistoria, ou,		

	Ficha Técnica de Fiscalização	FTF: PPC/01/UNO/17 Versão: 01/2017 Revisão: 00	
	EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	REALIZADO POR:	UNO 2017

	quando se tenha realizado vistoria no prazo de 10 dias a contar da realização da mesma.		
	Título válido de abertura obtido anteriormente à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 39/2008 (6 de Abril de 2008) ¹		
2. São cumpridos os requisitos gerais de instalação?	A instalação do empreendimento turístico que envolva a realização de operações urbanísticas conforme definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação cumpre as normas constantes daquele regime, bem como as normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, designadamente em matéria de segurança contra incêndio, saúde, higiene, ruído e eficiência energética		
	O local escolhido para a instalação do empreendimento turístico tem obrigatoriamente em conta as restrições de localização legalmente definidas, com vista a acautelar a segurança de pessoas e bens face a possíveis riscos naturais e tecnológicos		
	O empreendimento turístico possui uma rede interna de esgotos e respetiva ligação às redes gerais que conduzam as águas residuais a sistemas adequados ao seu escoamento, nomeadamente através da rede pública, ou um sistema de recolha e tratamento adequado ao volume e natureza dessas águas, de acordo com a legislação em vigor, quando não fizerem parte das águas recebidas pelas câmaras municipais		
	Nos locais onde não exista rede pública de abastecimento de água, o empreendimento turístico está dotado de um sistema de abastecimento privativo, com origem devidamente controlada		
	Para efeitos do disposto na questão anterior, a captação de água possui as adequadas condições de proteção sanitária e o sistema é dotado dos processos de tratamentos requeridos para potabilização da água ou para manutenção dessa potabilização, de acordo com as normas de qualidade da água em vigor, sendo para o efeito efetuadas análises físico-químicas e ou microbiológicas		
3. Todas as unidades de alojamento estão identificadas no exterior da respetiva porta de entrada em local bem visível			
4. As portas de entrada das unidades de alojamento possuem um sistema de segurança que apenas permite o acesso ao utente e ao pessoal do estabelecimento			
5. As unidades de alojamento são insonorizadas e têm janelas ou portadas em comunicação direta com o exterior			

¹ Para empreendimentos turísticos, empreendimentos de turismo no espaço rural e casas de natureza existentes, só sendo substituído pelo alvará de autorização de utilização para fins turísticos na sequência de obras de ampliação, reconstrução ou alteração

	Ficha Técnica de Fiscalização	FTF: PPC/01/UNO/17 Versão: 01/2017 Revisão: 00	
	EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	REALIZADO POR:	UNO 2017

6. As camas convertíveis instaladas nas unidades de alojamento não excedem o número das camas fixas		
7. Os empreendimentos turísticos respeitam a capacidade máxima determinada pelo correspondente número de camas fixas instaladas		
8. Os parques de campismo e de caravanismo respeitam a capacidade determinada pela área útil destinada a cada utilizador		
9. Nos parques de campismo e de caravanismo, as instalações de carácter complementar destinadas a alojamento não ultrapassam 25 % da área total do parque destinada aos campistas		
10. A entidade exploradora comunicou ao Turismo de Portugal, no prazo de 10 dias sobre a verificação, a alteração de nome, morada, período de funcionamento, identificação da entidade exploradora, mediante registo efetuado diretamente no RNET – Registo Nacional Empreendimentos Turísticos		


CLASSIFICAÇÃO

	SIM	NÃO
1. Foram declaradas e no prazo de 30 dias após a sua conclusão, ao Turismo de Portugal, quaisquer obras realizadas no empreendimento, não sujeitas a controlo prévio, e que alterem a classificação ou capacidade máxima ou que seja suscetíveis de prejudicar os requisitos mínimos exigidos para a classificação do empreendimento		
2. O empreendimento turístico tem afixado no exterior, junto à entrada principal, a placa identificativa da respetiva classificação, até 10 dias contados da data da notificação da sua classificação.		
3. A placa identificativa segue o modelo previsto na Portaria nº 1173/2010, de 15 de Novembro		

EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO

	SIM	NÃO
1. O nome do empreendimento turístico não sugere uma tipologia, ou características que não possua		
2. As denominações simples ou compostas que utilizem o termo «hotel» só são utilizadas por estabelecimentos hoteleiros e por hotéis rurais		
3. A expressão «resort» só é usada conjuntamente com o nome do empreendimento, para fins comerciais, por empreendimentos turísticos que disponham das infra-estruturas e equipamentos exigidos para os conjuntos turísticos (<i>resorts</i>) ²		


² Vias de circulação internas que permitam o trânsito de veículos de emergência; vias de circulação internas com uma largura mínima de 3 m ou 5 m, conforme sejam de sentido único ou duplo, quando seja permitido o trânsito de veículos

	Ficha Técnica de Fiscalização	FTF: PPC/01/UNO/17 Versão: 01/2017 Revisão: 00	
	EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	REALIZADO POR:	UNO 2017

4. A publicidade, documentação comercial e <i>merchandising</i> do empreendimento turístico indica o respetivo nome ou logótipo, não sugerindo uma tipologia, grupo, categoria ou características que o empreendimento não possua			
5. O empreendimento turístico é explorado por uma única entidade, responsável pelo seu integral funcionamento e nível de serviço e pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis			
6. As unidades de alojamento estão permanentemente em regime de exploração turística, sendo que a entidade exploradora assume a exploração continuada da totalidade das mesmas, ainda que ocupadas pelos respetivos proprietários ³			
7. A entidade exploradora assegura que as unidades de alojamento permanecem a todo o tempo mobiladas e equipadas em plenas condições de serem locadas para alojamento a turistas e que nelas são prestados os serviços obrigatórios da categoria atribuída ao empreendimento turístico			
8. Quando a propriedade e a exploração turística não pertençam à mesma entidade ou quando o empreendimento se encontre em regime de propriedade plural ³	A entidade exploradora obteve de todos os proprietários um título jurídico que a habilite à exploração da totalidade das unidades de alojamento		
	O título prevê os termos da exploração turística das unidades de alojamento, a participação dos proprietários nos resultados da exploração da unidade de alojamento, bem como as condições da utilização desta pelo respetivo proprietário		
	As unidades de alojamento não são exploradas diretamente pelos seus proprietários, nem são objeto de contratos que comprometam o uso turístico das mesmas, designadamente, contratos de arrendamento ou constituição de direitos de uso e habitação		
9. A entidade exploradora publicita os preços de tabela dos serviços de alojamento oferecidos, mantendo-os sempre à disposição dos utentes e, relativamente aos demais serviços, disponibiliza aos utentes os respetivos preços			
10. A entidade exploradora informa os utentes sobre as condições de prestação dos serviços e preços, previamente à respetiva contratação			
11. A entidade exploradora mantém em bom estado de funcionamento todas as instalações e equipamentos do empreendimento, incluindo as unidades de alojamento, efetuando as obras de conservação ou de melhoramento necessárias, tendo em vista o cumprimento dos requisitos gerais de instalação, bem como os requisitos obrigatórios comuns exigidos para a respetiva classificação em matéria de segurança, higiene e de saúde pública, sem prejuízo do disposto no título constitutivo de empreendimentos em propriedade plural quanto à responsabilização pela realização de obras em unidades de alojamento			

automóveis, salvo quando admitidos limites mínimos inferiores em plano municipal de ordenamento do território aplicável; áreas de estacionamento de uso comum; espaços e áreas verdes exteriores envolventes para uso comum; portaria; piscina de utilização comum; equipamentos de desporto e lazer.

³ Os empreendimentos turísticos em propriedade plural existentes à data da entrada em vigor do Decreto-Lei nº 39/2008, de 7 de Março (6 de Abril de 2008) mantêm o regime de exploração turística previsto na legislação vigente aquando do respetivo licenciamento, salvo se por decisão unânime de todos os seus proprietários se optar pelo regime de exploração turística previsto no presente decreto-lei.


	Ficha Técnica de Fiscalização	FTF: PPC/01/UNO/17 Versão: 01/2017 Revisão: 00	
	EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	REALIZADO POR:	UNO 2017

12. A entidade exploradora facilita às autoridades competentes o acesso ao empreendimento e o exame de documentos, livros e registos diretamente relacionadas com a atividade turística		
13. A entidade exploradora cumpre as normas legais, regulamentares e contratuais relativas à exploração e administração do empreendimento turístico		
14. O acesso ao empreendimento turístico é livre, salvo o seguinte: a) Pode ser recusado o acesso ou a permanência nos empreendimentos turísticos a quem perturbe o seu funcionamento normal b) Há possibilidade de afetação total ou parcial dos empreendimentos turísticos à utilização exclusiva por associados ou beneficiários das entidades proprietárias ou da entidade exploradora, e a reserva temporária de parte ou da totalidade do empreendimento turístico, desde que devidamente publicitado c) Pode ser reservado para os utentes neles alojados e seus acompanhantes o acesso e a utilização dos serviços, equipamentos e instalações do empreendimento, desde que devidamente publicitado		
15. A entidade exploradora publicita devidamente as regras de funcionamento e acesso aos empreendimentos turísticos		
16. O empreendimento turístico em propriedade plural é encerrado com o consentimento da maioria dos proprietários		
17. O período de funcionamento dos empreendimentos turísticos encontra-se devidamente publicitado e afixado em local visível ao público do exterior do empreendimento, salvo quando o empreendimento esteja aberto todos os dias do ano		
18. Nas informações de caráter geral relativas ao empreendimento turístico e aos serviços que nele são oferecidos são usados os sinais normalizados constantes de tabela aprovada pela Portaria 1068/97, de 23 de Outubro		

PROPRIEDADE PLURAL EM EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS^{4 5}

⁴ Empreendimentos que compreendem lotes e/ou frações autónomas de um ou mais edifícios.


⁵ Em processos pendentes (operações de loteamento, pedidos de informação prévia e pedidos de licenciamento de operações urbanísticas e pedidos de classificação definitiva que tenham por objeto a instalação de empreendimentos turísticos, de empreendimentos de turismo no espaço rural e de casas de natureza), as entidades promotoras ou

	Ficha Técnica de Fiscalização	FTF: PPC/01/UNO/17 Versão: 01/2017 Revisão: 00	
	EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	REALIZADO POR:	UNO 2017

		SIM	NÃO
1. Os proprietários de lotes ou frações autónomas em empreendimentos turísticos em propriedade plural não	Dão utilização diversa da prevista no título constitutivo		
	Alteram a sua volumetria ou a configuração arquitetónica exterior		
	Praticam quaisquer atos ou realizam obras, incluindo pinturas, que afetem a continuidade ou unidade urbanística, ou paisagística, do empreendimento, ou que prejudiquem o funcionamento ou utilização de instalações e equipamentos de utilização comum		
	Praticam quaisquer atos ou realizam obras que afetem a tipologia ou categoria do empreendimento		
	Impedem a realização de obras de manutenção ou conservação da respetiva unidade de alojamento, por parte da entidade exploradora		
2. A entidade exploradora do empreendimento tem acesso às unidades de alojamento do empreendimento, a fim de proceder à respetiva exploração turística, prestar os serviços de utilização comum e outros previstos no título constitutivo, proceder às vistorias convenientes para efeitos de conservação ou de executar obras de conservação ou reposição			
3. A entidade administradora do empreendimento presta caução de boa administração e conservação a favor dos proprietários das frações autónomas ou lotes ⁶			
4. A entidade administradora do empreendimento organiza anualmente as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas e submete-as à apreciação de um revisor oficial de contas			
5. O relatório de gestão e as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas são enviados a cada proprietário, juntamente com a convocatória da assembleia geral ordinária, acompanhados do parecer do revisor oficial de contas			
6. A entidade administradora faculta aos proprietários, na assembleia geral destinada a aprovar o relatório de gestão e as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas, a análise das contas de exploração, bem como dos respetivos elementos justificativos			

exploradoras podem optar pelo regime constante do Decreto-Lei n.º 39/2008 ou pelo regime aplicável à data do início do procedimento.

⁶ Através de depósito bancário, seguro ou garantia bancária emitida por uma entidade seguradora ou financeira da União Europeia, sendo o respetivo título depositado no Turismo de Portugal, I. P.

	Ficha Técnica de Fiscalização	FTF: PPC/01/UNO/17 Versão: 01/2017 Revisão: 00	
	EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	REALIZADO POR:	UNO 2017


7. A entidade administradora do empreendimento turístico em propriedade plural elabora um programa de administração e de conservação do empreendimento para cada ano ⁷		
---	--	--

OUTRAS QUESTÕES

	SIM	NÃO
1. O empreendimento dispõe de Livro de Reclamações		
2. O letreiro do Livro de Reclamações encontra-se devidamente afixado e em local bem visível		
3. A proibição de fumar no interior dos empreendimentos turísticos é assinalada mediante a afixação de dístico		
4. As áreas onde é permitido fumar estão expressamente previstas para o efeito e obedecem aos seguintes requisitos: a) Estão devidamente sinalizadas, com afixação de dísticos em locais visíveis; b) São separadas fisicamente das restantes instalações, ou dispõem de dispositivo de ventilação, ou qualquer outro, desde que autónomo, que evite que o fumo se espalhe às áreas contíguas; c) É garantida a ventilação direta para o exterior através de sistema de extração de ar que proteja dos efeitos do fumo os trabalhadores e os clientes não fumadores		
5. A proibição de venda de produtos de tabaco a menores com idade inferior a 18 anos consta de aviso impresso em caracteres facilmente legíveis, sobre fundo contrastante, e afixado de forma visível nos locais de venda dos produtos do tabaco		
6. Encontra-se afixado de forma visível nos locais onde se venda e/ou se possa consumir bebidas alcoólicas, proibição de venda a menores. e a quem se apresente notoriamente embriagado ou aparente possuir anomalia psíquica		

Nota Final:

⁷ O programa é enviado a cada proprietário juntamente com a convocatória da assembleia geral ordinária em que se procede à respetiva aprovação para o ano seguinte.

	Ficha Técnica de Fiscalização	FTF: PPC/01/UNO/17 Versão: 01/2017 Revisão: 00	
	EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	REALIZADO POR:	UNO 2017

Como apoio à ação inspetiva e diligências subsequentes poderá/deverá ser consultado o Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos (RNET, no site do Turismo de Portugal em :

<https://acesso.turismodeportugal.pt/wssso/faces/Login.jsp> O Turismo de Portugal, I.P.

O RNET é constituído pela relação atualizada dos empreendimentos turísticos com título de abertura válido, da qual consta, entre outros, o nome, a classificação, a capacidade, a localização do empreendimento, as respetivas coordenadas geográficas, a morada, os períodos de funcionamento, bem como a identificação da respetiva entidade exploradora.