

# Vida Judiciária

Nº 190 - julho/agosto 2015 - 7,50 €

## EM FOCO

Oito juristas respondem, em dois painéis, a questões sobre empreendimentos turísticos, turismo e economia

## OPINIÃO

CARLOS TORRES  
EDUARDO JESUS  
PEDRO FERREIRINHA  
PAULA MARGARIDO  
MARGARIDA OSÓRIO DE AMORIM  
FRANCISCO PEREIRA MIGUEL  
MARGARIDA ALMEIDA  
FILOMENA DIEGUES  
GABRIELA FIGUEIRAS

EDIÇÃO TEMÁTICA LUSÓFONA

## TURISMO E ECONOMIA



### ENTREVISTAS

**JOÃO COTRIM  
DE FIGUEIREDO**

Presidente do  
Turismo de Portugal



**ANDRÉ AURELIANO ARAGÃO**

Presidente da União de  
Advogados de Língua  
Portuguesa



9 720002 015048



# A “Guerra dos Tronos”: empreendimentos *versus* alojamento no reino do turismo



Margarida Osório de Amorim  
Advogada, PLMJ

Os **players** do mercado turístico português mudaram, o turista adaptou-se e o turismo cresceu. O regime jurídico antecipou-se e ajudou à revolução e à mudança de paradigma. E já nada é como era.

De facto, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, os empreendimentos turísticos dão 1 a 0 aos alojamentos locais que depois conseguem um digno empate com o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto. Os regimes jurídicos estão agora traçados, mas a dinâmica da procura e da oferta no mercado turístico continua a baralhar as contas e o legislador nem sempre põe ordem na casa.

Vejam, então, o passado histórico destes dois *players*:

De acordo com o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março (na sua versão original), definiu-se o conceito de empreendimentos turísticos - são estes os “estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares” e esclareceu-se o que não era (porque não chegava lá). Nasceu, assim, pobre o conceito de alojamento local - as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário mediante remuneração, *mas não reúnam (ou, em sede de classificação, não consigam reunir) os requisitos para serem considerados empreendimento turístico* -, o qual ficou

regulamentado pela Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho.

Volvidos 6 anos, o alojamento local ganha “*dignidade*” legislativa, passando a ser regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto (entretanto alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril). Em termos conceptuais, nada parece mudar: alojamento local continua a referir-se àqueles estabelecimentos - moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem - que prestam serviços de alojamento temporário, mediante remuneração. Mas agora são definidos na positiva. Isto é, são alojamento local aqueles estabelecimentos que reúnam os requisitos previstos no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

Com efeito, o legislador percebeu, e bem, que o *boom* dos hostels (uma das modalidades de alojamento local) não é um fenómeno passageiro que está a competir *mano a mano* com os empreendimentos turísticos. Como tal, antecipou-se, criando uma regulamentação própria, mas à medida: sem burocracias asfíxiantes, mas com controlo adequado.

Os quadros normativos dos empreendimentos turísticos e do alojamento local são distintos e o legislador traça, preto no branco, algumas das suas diferenças. Senão vejamos:

(i) Os empreendimentos turísticos classificam-se nas categorias de uma a cinco estrelas, atendendo à qualidade do serviço e das instalações, de acordo com requisitos próprios e definidos em Portaria.

Os alojamentos locais não podem utilizar qualquer sistema de classificação.

(ii) A abertura de um empreendimento turístico ao público depende de um prévio (e moroso) processo de instalação e licenciamento e da consequente emissão de alvará de utilização para fins turísticos.

Nos alojamentos locais, o documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico contendo o número de registo do estabelecimento constitui o único título válido de abertura ao público. E a verdade é que a

**“(…) com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, os empreendimentos turísticos dão 1 a 0 aos alojamentos locais que depois conseguem um digno empate com o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto. Os regimes jurídicos estão agora traçados, mas a dinâmica da procura e da oferta no mercado turístico continua a baralhar as contas e o legislador nem sempre põe ordem na casa”**



obtenção deste documento está mesmo à distância de um clique, já que tudo é feito online através do Balcão Único Eletrónico.

(iii) O funcionamento e exploração dos empreendimentos turísticos obedecem a regras estritas que envolvem a criação de entidades exploradoras, administradoras, diretores de hotel e, em alguns casos – e com cominação expressa de nulidade – de títulos constitutivos e antecipação dos valores devidos a título de manutenção, conservação e funcionamento das zonas comuns e das suas próprias unidades de alojamento.

Nos alojamentos locais, cabe ao titular da exploração o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento respondendo o mesmo pelos danos causados aos destinatários dos serviços ou a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento.

(iv) Os nomes dos empreendimentos turísticos não podem sugerir uma tipologia, grupo, categoria ou características que os mesmos não possuam.

Os alojamentos locais devem identificar-se como estabelecimentos locais, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação de empreendimento turístico ou de qualquer tipologia dos mesmos.

Mas os opostos atraem-se e criam realidades cinzentas, que o turista não deteta, mas que o legislador algumas vezes antecipa e, noutras, parece aceitar.

Assim, e quando antecipa, proíbe expressamente a exploração como estabelecimentos de alojamento local de estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos, sob pena de – se não regularizada (com início de processo de autorização de utilização para fins turísticos no prazo de 30 dias prorrogável) – poder ser determinada a interdição temporária da exploração do alojamento local. Também cria mecanismos vários de controlo: (i) as câmaras municipais devem realizar uma vistoria para verificação dos requisitos estabelecidos para o registo do alojamento local; (ii) a Administração Tributária deve fiscalizar o cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade de exploração; (iii) a ASAE deve fiscalizar – junto com o Turismo de Portugal – o cumprimento da legalidade.

Quando aceita, altera a lei e cria confusão. É o caso dos apartamentos. Da primei-



ra vez (com o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto), e bem, o legislador limita a um máximo de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento, por edifício. A fronteira ficou traçada. Dez ou mais já é um empreendimento turístico do tipo apartamentos turísticos. Da segunda (com a alteração do Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril), o legislador esteve menos bem, criando uma percentagem de 75% do número de frações existentes no edifício. Não se entende, mas certamente que a ASAE e o Turismo de Portugal assegurarão a diferença.

A verdade é que já nada é como era e hoje o turista entra num hostel como há 10 anos entrava num hotel. São de facto produtos diferentes de um ponto de vista jurídico, mas que se adaptam às novas formas de viajar e que potenciam o crescimento do turismo em Portugal de forma inquestionável. É, de facto, bom que o legislador se vá adaptando de forma sólida para que mercados paralelos não brotem do escuro e não se perca esta onda de crescimento. É desejável que o controlo exista e que se diferencie o que é diferente. Para o turista, é crucial que o sistema funcione de forma sustentada e que, seja hostel ou hotel, a diferença esteja na lei e que, na prática, ganhem os dois porque assim todos ganhamos. É uma guerra dos tronos saudável.

**“A verdade é que já nada é como era e hoje o turista entra num hostel como há 10 anos entrava num hotel. São de facto produtos diferentes de um ponto de vista jurídico, mas que se adaptam às novas formas de viajar e que potenciam o crescimento do turismo em Portugal de forma inquestionável”**