



1 de outubro de 2015

## REGIME JURÍDICO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

### RECENTES ALTERAÇÕES

#### ***1. Enquadramento***

O quadro legal aplicável aos empreendimentos turísticos foi recentemente alterado pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro e pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro.

O Decreto-Lei n.º 186/2015 procedeu à quarta alteração ao regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, bem como à segunda alteração ao regime das condições de acesso e de exercício da atividade das empresas de animação turística e dos operadores marítimo-turísticos.

A alteração ao regime dos empreendimentos turísticos visou essencialmente atualizar o regime referente aos empreendimentos turísticos de natureza. Contudo, aproveitou-se a presente alteração para proceder igualmente a outras modificações no regime geral dos empreendimentos turísticos, as quais se sintetizam abaixo.

## **2. Classificação**

Foi estabelecido que a classificação se destina a atribuir, confirmar ou alterar a tipologia e quando aplicável, o grupo e a categoria dos empreendimentos turísticos. Assim, poderão existir situações nas quais o empreendimento não tenha categoria - as comuns “estrelas”. Ainda no âmbito da classificação, clarificou-se que se, por motivos imputáveis ao interessado, a auditoria de classificação não se realizar na data marcada ou tenha que ser repetida a nova auditoria fica sujeita ao pagamento de taxa destinada exclusivamente a suportar as despesas. O valor da taxa será definido em portaria a aprovar. Há igualmente lugar ao pagamento de taxa nos casos em que o interessado pretenda a revisão da classificação fora dos períodos de classificação oficiosa.

De notar que, por outro lado, através da Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, alterou-se a Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, relativa ao sistema de classificação de estabelecimentos hoteleiros, de aldeamentos turísticos e de apartamentos turísticos. Visou-se com esta alteração: (i) estender o âmbito de aplicação aos hotéis rurais; (ii) regulamentar os termos em que é possível a dispensa de categoria dos empreendimentos; e (iii) fixar os requisitos obrigatórios e opcionais para as categorias dos estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos.

## **3. Dispensa de requisitos para a fixação de classificação**

O novo enquadramento legislativo determina ainda os termos em que pode haver dispensa dos requisitos exigidos para a fixação da classificação. Assim, os mesmos podem ser dispensados, oficiosamente ou a requerimento quando o seu cumprimento: a) afete as características arquitetónicas ou estruturais de: (i) edifícios que estejam classificados ou em vias de classificação como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal; (ii) edifícios que se situem em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal; (iii) edifícios que se situem dentro de zonas de proteção de monumentos, conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal ou (iv) edifícios que possuam valor histórico, arquitetónico, artístico ou cultural; b)

afete vestígios arqueológicos existentes ou que venham a ser descobertos durante a instalação do empreendimento turísticos e c) prejudicar ou impedir classificação de projetos inovadores e valorizantes da oferta turística.

#### **4. Título constitutivo**

Previu-se igualmente a comunicação ao Turismo de Portugal do registo do título constitutivo na Conservatória do Registo Predial. Este registo deve ser feito preferencialmente por via eletrónica.

#### **5. Dispensa de categoria**

Conforme referido, o Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro permitiu a dispensa de categoria dos empreendimentos turísticos. Importa analisar os termos em que se processa esta dispensa. Aos estabelecimentos hoteleiros é-lhes atribuída a categoria de 1 a 5 estrelas, de acordo com os requisitos constantes do anexo I da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, conforme última redação dada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro (a “Portaria”). Por outro lado, aos aldeamentos e aos apartamentos turísticos é-lhes atribuída a categoria de 3 a 5 estrelas, de acordo com os requisitos constantes dos anexos II e III da citada Portaria e aos hotéis rurais é-lhes atribuída a categoria de 3 a 5 estrelas de acordo com os requisitos constantes do anexo I da mencionada Portaria.

A dispensa é feita mediante solicitação expressa. Contudo, esta dispensa não dispensa o cumprimento dos requisitos previstos nos anexos I, II e III, cumprimento o qual se mantém exigível. Assim, no caso dos estabelecimentos hoteleiros e dos hotéis rurais a dispensa pressupõe o cumprimento dos requisitos para a atribuição da categoria de 3, 4 ou 5 estrelas, nos termos previstos no anexo I da Portaria, devendo 20% da pontuação obtida por via de requisitos opcionais resultar do cumprimento de requisitos constantes da secção 5 – Qualidade e Sustentabilidade desse mesmo anexo. Por seu turno, os aldeamentos turísticos devem cumprir os requisitos para a atribuição da categoria de 4 ou 5 estrelas, nos termos previstos no anexo II da Portaria, devendo 20% da pontuação obtida por via de requisitos opcionais resultar do cumprimento de requisitos sobre Qualidade e Sustentabilidade fixados nesse mesmo anexo. Por fim, no caso dos apartamentos turísticos devem ser respeitados os requisitos para a

atribuição da categoria de 4 ou 5 estrelas, nos termos previstos no anexo III da Portaria, devendo 20% da pontuação obtida por via de requisitos opcionais resultar do cumprimento de requisitos em matéria de Qualidade e Sustentabilidade.

Aprovada a dispensa pelo Turismo de Portugal, o empreendimento está isento de publicitar a sua categoria. Contudo, e uma vez que a presente dispensa não isenta o cumprimento dos requisitos de cada categoria, o empreendimento poderá sempre recorrer ao método da equiparação para informar terceiros sobre a sua categoria.

## **6. Requisitos**

Ao nível dos requisitos, saúda-se a forma como a introdução dos novos requisitos de cada empreendimento foi feita, isto é, por recurso ao acréscimo de letras a cada número permitindo-se assim facilmente proceder à respetiva identificação. Da análise global aos novos aditamentos destaca-se o acréscimo de requisitos no âmbito da qualidade e sustentabilidade, todas com caráter opcional, a saber: (i) restaurante com prémio nacional ou internacional; (ii) processo formal de resposta interna a reclamações; (iii) processo sistemático facultado aos clientes para submeter opinião no sítio na Internet do empreendimento; (iv) processo de cliente mistério realizado por entidades externas acreditadas, pelo menos uma vez em cada período de dois anos e meio; (v) soluções inovadoras na oferta de espaços, equipamentos e serviços; (vi) rede alargada de parcerias com fornecedores locais numa lógica de sustentabilidade e responsabilidade local; (vii) empreendimento instalado em edifício classificado ou em vias de classificação como de interesse público ou de interesse municipal ou inserido em conjunto ou sítio com essa classificação; (viii) sistemas que promovam o consumo eficiente de água nos empreendimentos interiores e exteriores, incluindo a utilização de fontes de água alternativas (reutilização de água, água da chuva, etc.); (ix) utilização de espécies autóctones da região nas áreas verdes do empreendimento; (x) adoção e implementação de política de informação sobre práticas de turismo sustentável por parte dos utentes e (xi) utilização na sua frota de veículos automóveis ligeiros de passageiros e/ou mercadorias maioritariamente elétricos.

Por último, relativamente aos requisitos destaca-se a imposição de áreas mínimas para quartos triplos, áreas as quais não se aplicam aos empreendimentos turísticos que já tenham projeto de arquitetura aprovado.

## **7. Balanço geral**

As alterações ao quadro legal do regime dos empreendimentos turísticos visam, no seu todo, uma maior flexibilidade do sistema sem descurar a fixação de patamares mínimos nas regras relativas ao setor. Numa altura em que o sector imobiliário e turístico ainda atravessa um processo de retoma após a crise financeira iniciada em 2007, pensa-se que seria igualmente adequado regular futuramente um mecanismo de dispensa temporária dos requisitos em situações em que a entidade exploradora do empreendimento entre em processo de insolvência. Comprovada a situação de insolvência, os proprietários poderiam solicitar ao Turismo de Portugal a dispensa de requisitos da sua categoria por um período de 1 ano prorrogável a fim de nomearem uma nova entidade exploradora ou em alternativa solicitarem a redução da sua categoria ou conversão, quando legalmente admissível, em alojamento local.

Joana Pinto Monteiro  
[jpm@servulo.com](mailto:jpm@servulo.com)