

# LICENCIAMENTO DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

## IMOBILIÁRIO

### MOÇAMBIQUE

No âmbito do processo de licenciamento de empreendimentos turísticos a primeira escolha a ser feita é o tipo e a classificação do empreendimento para o qual o requerente pretende obter o licenciamento. Assim, o Regulamento de Turismo Moçambicano define os seguintes tipos de alojamento: (i) hotéis; (ii) hotéis resort; (iii) lodges; (iv) hotéis apartamentos; (v) hotéis residenciais; (vi) pensões; (vii) pensões residenciais; (viii) estalagens; (ix) motéis; (x) aldeamentos turísticos; (xi) parques de campismo; (xii) casas de hóspedes; (xiii) alojamentos particulares; (xiv) aluguer de quartos; (xv) quintas para fins turísticos; e (xvi) conjuntos turísticos, bem como os requisitos necessários para o licenciamento de cada um.

No entanto, para efeitos do presente briefing apenas nos debruçaremos sobre hotéis e hotéis *resort*.

Nos termos do referido regulamento, a entidade competente para conceder o licenciamento de um empreendimento turístico, no que respeita a hotéis e hotéis *resort* de três a cinco estrelas, é o Ministério do Turismo (“MITUR”). O pedido é feito a esta autoridade através de um anteprojecto, na forma de requerimento. Tal requerimento deve indicar o local do empreendimento e ser instruído com o comprovativo do Direito de Uso e Aproveitamento de Terras (“DUAT”) para fins turísticos. As especificidades de cada tipo de empreendimento constam dos anexos ao Regulamento do Turismo.

Caso o referido anteprojecto seja aprovado, o requerente deve apresentar o projecto executivo no prazo de 180 dias, o qual deve conter todos os elementos exigidos para o anteprojecto, bem como um conjunto de documentos melhor descrito no Regulamento supra referido.

“  
A entidade competente para conceder o licenciamento de um empreendimento turístico, no que respeita a hotéis e hotéis resort de três a cinco estrelas, é o Ministério do Turismo (“MITUR”)

Após a apresentação do projecto executivo, são efectuadas consultas e pedidos pareceres a várias entidades. No entanto, e apesar das referidas consultas, a decisão sobre o licenciamento não pode demorar mais do que 17 dias a ser comunicada ao requerente. Após a recepção da decisão, o requerente deve dar início à construção no prazo de um ano. O incumprimento deste prazo implica a caducidade da autorização e o conseqüente arquivamento do processo, notificando-se a autoridade responsável pela

emissão do DUAT de que a terra não está em uso. Também é durante esta fase que é proposta a classificação máxima a atribuir ao empreendimento, podendo esta ser alterada com base na vistoria final.

Quando a construção estiver concluída, o requerente deve solicitar por escrito uma vistoria, a emissão de um certificado de gestor e a aprovação da proposta de tabela de preços. Note-se que, o empreendimento só pode ser aprovado mediante aprovação unânime da comissão de vistoria. Finda a vistoria, a comissão elabora um auto de vistoria através do qual o projecto é aprovado ou são recomendadas alterações. Sendo a vistoria favorável à abertura do empreendimento turístico, emite-se o respectivo alvará. Paralelamente, o requerente deve submeter o pedido de classificação do empreendimento ao órgão de classificação competente.

#### PORTUGAL

No que diz respeito ao sistema jurídico português, o licenciamento de empreendimentos turísticos está previsto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, com as alterações realizadas em 2008 e 2009 (“RJIEFET”), nas portarias que o regulamentam e subsidiariamente no Decreto-Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações realizadas entre 2007 e 2010 (“RJUE”).

Assim, o procedimento relativo à instalação dos empreendimentos turísticos segue o regime jurídico do RJUE no que diz respeito ao licenciamento, à comunicação prévia e à informação prévia com as especificidades do RJIEFET.

Os empreendimentos turísticos podem ser integrados num dos seguintes tipos: (i) estabelecimentos hoteleiros; (ii) aldeamentos turísticos; (iii) apartamentos turísticos; (iv) conjuntos turísticos (resorts); (v) empreendimentos de turismo de habitação; (vi) empreendimentos de turismo no espaço rural; (vii) parques de campismo e caravanismo; e (viii) empreendimentos de turismo da natureza.

Os empreendimentos turísticos estão sujeitos a avaliação de impacto ambiental quando localizados fora de zonas urbanas e urbanizáveis delimitadas pelo PDM, ou plano especial de ordenamento do território, e, quando abrangem uma área superior a 5ha e mais de 50hab./ha, no caso de aldeamentos turísticos e mais de 200 camas no caso de hotéis, hotéis apartamentos e apartamentos turísticos. Em áreas sensíveis estão sujeitos a avaliação de impacto ambiental aplica-se a todos os hotéis, hotéis apartamentos e apartamentos turísticos com mais de 20 camas.

No caso de operações de loteamento de empreendimentos turísticos, os pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia devem ser instruídos com (i) uma memória descritiva onde sejam especificadas a tipologia do empreendimento, classificação



*O procedimento relativo à instalação dos empreendimentos turísticos segue o regime jurídico do RJUE no que diz respeito ao licenciamento, à comunicação prévia e à informação prévia com as especificidades do RJIEFET*

## BRIEFING

DEZEMBRO 2011 | 03



*O pedido de licenciamento ou de comunicação prévia carece do parecer do Turismo de Portugal que é vinculativo sempre que seja desfavorável.*

e categoria pretendidas, o número de unidades de alojamento, o número e tipo de camas; (ii) uma planta síntese; e, (iii) fotografias do local.

A memória descritiva deve ainda conter, sempre que constituam requisitos exigíveis nos termos da legislação aplicável ou sejam opção do promotor, a seguinte informação: (i) identificação e características genéricas dos espaços verdes de utilização comum; (ii) capacidade prevista para outras utilizações, nomeadamente restaurantes, salas de reunião, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, equipamentos de animação autónomos, equipamentos de desporto e lazer e outros equipamentos complementares; e, (iii) especificação do número de lugares de estacionamento comum e do número de lugares de estacionamento privativo.

No caso das obras de edificação de empreendimentos turísticos, o pedido de licenciamento ou comunicação prévia deve ser apresentado com: (i) o tipo de empreendimento, a classificação e a categoria pretendidas; (ii) a especificação do número de unidades de alojamento e do número de camas (individuais ou duplas) fixas e convertíveis; (iii) capacidade prevista para outras utilizações, nomeadamente restaurantes, salas de reunião, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, equipamentos de animação autónomos, equipamentos de desporto e lazer e outros equipamentos complementares; (iv) especificação do número de lugares de estacionamento comum e do número de lugares de estacionamento privativo; (v) modo de cumprimento dos requisitos obrigatórios e dos opcionais e respectiva pontuação; (vi) a organização funcional do empreendimento e as suas circulações horizontais e verticais; (vii) plano de acessibilidades; e, (viii) calendarização da execução do empreendimento, no caso deste ser realizado por fases. Os pedidos de licenciamento devem ainda ser instruídos com os elementos previstos na Portaria 232/2008, de 11 de Março, que regulamentam o RJUE.

A título prévio e facultativo, pode ser solicitada à Câmara Municipal uma informação prévia sobre a possibilidade de instalar um empreendimento turístico e quais as respectivas condicionantes. Quando o resultado do pedido de informação prévia for favorável, o pedido de licenciamento ou de comunicação prévia deve ser efectuado no prazo de um ano após a decisão favorável daquele pedido.

O pedido de licenciamento ou de comunicação prévia carece do parecer do Turismo de Portugal que é vinculativo sempre que seja desfavorável. Cabe ainda ao Turismo fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos empreendimentos turísticos nos casos de estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos (*resorts*) e hotéis rurais. Nos outros tipos de empreendimentos turísticos esta competência é das Câmaras Municipais.

Concluída a obra, o requerente deve solicitar à Câmara Municipal competente, a concessão da autorização de utilização para fins turísticos, e a emissão do respectivo

## BRIEFING

DEZEMBRO 2011 | 04



*O regime Moçambicano centraliza as decisões sobre o licenciamento de hotéis e hotéis resort no MITUR, ao passo que em Portugal essas decisões são descentralizadas, sendo da competência das Câmaras Municipais*

alvará, o qual deve ser concedido no prazo de 20 dias, salvo quando haja lugar a vistoria. O alvará de utilização para fins turísticos deve ser comunicado ao Turismo de Portugal e deve conter os elementos constantes do n.º 5 do artigo 77.º do RJUE. Uma vez concluído este procedimento o alvará de utilização para fins turísticos depende apenas do pagamento da respectiva taxa.

## CONCLUSÃO

Os regimes jurídicos previstos em cada um dos países para o licenciamento de empreendimentos turísticos são muito diferentes. A primeira grande diferença respeita à propriedade, visto em Moçambique não existir propriedade privada mas apenas um direito de uso. O regime jurídico Português é muito mais regulamentado que o regime jurídico Moçambicano. O regime Moçambicano centraliza as decisões sobre o licenciamento de hotéis e hotéis resort no MITUR, ao passo que em Portugal essas decisões são descentralizadas, sendo da competência das Câmaras Municipais onde se localiza o empreendimento turístico, cabendo no entanto ao Turismo de Portugal um papel fundamental, visto o seu parecer ser vinculativo no que se refere a estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos (*resorts*) e hotéis rurais.

## Contactos

Filipa Arantes Pedroso | fapedroso@mlgts.pt  
Margarida da Silva | msilva@scan.co.mz  
Raquel Santos | rsantos@mlgts.pt

MLGTS LEGAL CIRCLE  
INTERNATIONAL TIES WITH THE PORTUGUESE-SPEAKING WORLD

*Procurando responder às necessidades crescentes dos seus Clientes um pouco por todo o mundo, nomeadamente nos países de expressão portuguesa, a MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA estabeleceu parcerias institucionais com sociedades de advogados líderes de mercado no Brasil, Angola, Moçambique e Macau.*

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS  
SOCIEDADE DE  
ADVOGADOSSCAN  
ADVOGADOS & CONSULTORES

## LISBOA

Rua Castilho, 165  
1070-050 Lisboa  
Tel.: (+351) 213 817 400  
Fax: (+351) 213 817 499  
mlgtslisboa@mlgts.pt

## PORTO

Av. da Boavista, 3265 - 5.2  
Edifício Oceanvs – 4100-137 Porto  
Tel.: (+351) 226 166 950  
Fax: (+351) 226 163 810  
mlgtsporto@mlgts.pt

## MADEIRA

Avenida Arriaga,  
Edifício Marina Club, 73, 2º  
Sala 212 – 9000-060 Funchal  
Tel.: (+351) 291 200 040  
Fax: (+351) 291 200 049  
mlgtsmadeira@mlgts.pt

## MOÇAMBIQUE

SCAN – Advogados & Consultores  
(Em parceria)  
Av. Julius Nyerere, 2399  
Maputo – Moçambique  
Tel.: (+258) 2149 1580 | 2149 1587/8  
Fax: (+258) 2149 1576  
scan@scan.co.mz

São Paulo, Brasil (em parceria)  
Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr.  
& Quiroga Advogados

Luanda, Angola (em parceria)  
Filipe Duarte, Helena Prata & Associados

Macau, Macau (em parceria)  
MdME | Lawyers | Private Notaries

MEMBER  
LEX MUNDI  
THE WORLD'S LEADING ASSOCIATION OF INDEPENDENT LAW FIRMS

www.mlgts.pt