

RECENTES ALTERAÇÕES AO REGIME JURÍDICO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

(DECRETO-LEI N.º 15/2014, DE 23 DE JANEIRO)

1. INTRODUÇÃO

O Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro (“DL 15/2014”), que iniciou a sua vigência no dia 28 de janeiro de 2014, veio efetuar importantes modificações ao Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março (o “RJET”).

A presente nota visa salientar as alterações que se afiguram de maior relevo.

A título introdutório, cumpre salientar que, tal como se afirma no preâmbulo do DL 15/2014, a diretriz subjacente ao impulso legislativo foi a prossecução do objetivo de “*proceder a ajustes e alterações que a aplicação do regime em vigor, face à atual conjuntura económica e necessidade de imprimir maior eficiência, simplificação diminuição de custos de contexto e liberalização de procedimentos, demonstra serem necessários*”.

2. ALTERAÇÕES NO CONCEITO DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO E DE ALOJAMENTO LOCAL

O DL 15/2014 veio, *aparentemente*, proceder a uma alteração do conceito de empreendimento turístico, ao dispor que não constituem empreendimentos turísticos as instalações e estabelecimentos “*que não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos*”, pareceria ter restringido o conceito face ao existente no regime anterior.

No entanto o alcance desta alteração é bastante limitado, uma vez que o legislador rapidamente qualifica as instalações e estabelecimentos a que se refere a alínea b) do n.º 2, como alojamento local.

Por outro lado, as alterações ao art. 2.º do RJET poderão não ser tão inócuas quanto se pense, ao nível do conceito de alojamento local. E isto porque, no regime anterior, para que uma instalação ou estabelecimento se qualificasse como alojamento local, teria apenas de cumprir os requisitos constantes do art. 3.º do RJET. Agora bastará que uma instalação/estabelecimento não cumpra os requisitos para que seja qualificado como alojamento local, o que poderá resultar no alargamento desta noção.

Deve atentar-se, no entanto, no n.º 1 do art. 3.º do RJET, que permaneceu inalterado, o qual dispõe que se consideram “*estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mas não reúnam os requisitos*”.



IMOBILIÁRIO

No novo regime, além das moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem, será agora considerado alojamento local qualquer instalação/estabelecimento, para além daquelas, que não cumpra os requisitos aplicáveis aos empreendimentos turísticos

para serem considerados empreendimentos turísticos". Ora, parece que, no novo regime, além das moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem, será agora considerado alojamento local *qualquer* instalação/estabelecimento, para além daquelas, que não cumpra os requisitos aplicáveis aos empreendimentos turísticos.

Quanto ao alojamento local, o novo n.º 3 do art. 2.º do RJET remete a sua regulamentação para Decreto-Lei (o que, em si, é uma novidade), sendo razoável entender-se que o novo conceito – mais lato – de alojamento local vigorará a partir da entrada em vigor desse diploma.

Finalmente, será de salientar que o novo art. 4.º, n.º 1, do RJET, suprime a antiga alínea h) do mesmo preceito, deixando os empreendimentos turísticos de se poderem configurar como empreendimentos de turismo da natureza, passando o novo n.º 3 a dispor que qualquer dos tipos (ainda) existentes poderá ser reconhecido como turismo de natureza, desde que desenvolva a sua atividade em áreas com valores naturais e seja reconhecido como tal pelo Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (art. 20.º, n.º 2, do RJET).

3. NOVIDADES EM MATÉRIA DE INSTALAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

A principal novidade nesta sede corresponde ao n.º 2 do art. 23.º do RJET, que passa a permitir ao promotor da edificação de um empreendimento turístico optar pelo pedido de licença quando, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, a forma do procedimento de controlo prévio da edificação seja a da comunicação prévia.

Outra novidade constante do DL 15/2014 resulta na alteração ao art. 10.º do RJET, passando agora a prever-se requisitos mais exigentes para a instalação de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, dado que a nova regulamentação impõe a sujeição desses estabelecimentos a toda a legislação que lhes seja aplicável.

4. MODIFICAÇÕES QUANTO À AUTORIZAÇÃO OU COMUNICAÇÃO DE UTILIZAÇÃO PARA FINS TURÍSTICOS

Novidade nesta matéria é a revogação do art. 31.º do RJET, que permitia ao interessado comunicar à câmara municipal a sua decisão de abrir ao público. Aliás, do exercício desta faculdade ficava dependente a existência de título válido de abertura do empreendimento, bem como o recurso ao mecanismos da intimação judicial para a prática de ato legalmente devido (antigo art. 31.º, n.º 3).

Ora, na nova redação do RJET, não apenas se extingue aquele mecanismo, como a nova alínea b) do art. 32.º do RJET consagra agora um verdadeiro deferimento tácito ao estipular que constitui título válido de abertura do empreendimento o "*comprovativo de regular submissão do requerimento de concessão de autorização de utilização para fins turísticos, acompanhado do comprovativo de pagamento da taxa devida, esgotado o prazo fixado no n.º 3 do artigo 30.º, sem que tenha sido proferida decisão expressa*". Cumpre alertar que, não obstante o ato de deferimento em si, o interessado apenas está autorizado a utilizar o empreendimento após o pagamento da respetiva taxa, como resulta inequivocamente do art. 30.º, n.º 6, do RJET.

5. ALTERAÇÕES QUANTO À FISCALIZAÇÃO E MATÉRIA CONTRAORDENACIONAL

Em matéria contraordenacional, cumpre desde logo chamar a atenção para o aumento do catálogo das situações subsumíveis ao ilícito de mera ordenação social, constante do art. 67.º do RJET. É ainda de salientar que, não obstante a diminuição do limite

Principal novidade nesta sede corresponde ao n.º 2 do art. 23.º do RJET, que passa a permitir ao promotor da edificação de um empreendimento turístico optar pelo pedido de licença

Ao aumento dos poderes de fiscalização da Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (a “ASAE”), à qual é agora atribuída competência para a aplicação das mencionadas coimas aos empreendimentos turísticos e, bem assim, aos estabelecimentos de alojamento local

mínimo das coimas aplicáveis, os números 2, 3 e 4 do art. 67.º procederam a um aumento substancial dos limites máximos da moldura sancionatória pelo cometimento de qualquer dos ilícitos contraordenacionais.

Nesta sede, cabe ainda uma nota quanto ao aumento dos poderes de fiscalização da Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (a “ASAE”), à qual é agora atribuída competência para a aplicação das mencionadas coimas aos empreendimentos turísticos e, bem assim, aos estabelecimentos de alojamento local (art. 70.º, n.º 1, alínea a), do RJET), sendo certo que adquire também competência para determinar a interdição temporária do funcionamento dos estabelecimentos locais, e já não apenas dos empreendimentos turísticos, ao abrigo e verificadas as condicionantes previstas no novo art. 73.º do RJET.

6. CONCLUSÕES

O DL 15/2014 veio operar algumas alterações ao RJET, com consequências sobre a realidade turística e de alojamento local que a prática se encarregará de aclarar.

É significativo e patente, contudo, o intuito de simplificar procedimentos, desonerando os particulares nos seus contactos com as entidades administrativas, tanto jurídica, como economicamente. É ainda manifesta a preocupação do legislador em clarificar preceitos que, face ao regime anterior, se mostravam de entendimento mais complexo ou que a prática acabou por estabelecer em determinado sentido.

Finalmente, é ainda de salientar o aumento da fiscalização sobre o setor e incidente sobre o cumprimento dos procedimentos e o refinamento do aparelho sancionatório em caso de violação dos mesmos.

Contacto

Filipa Arantes Pedroso | fapedroso@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 em Angola, Macau (China) e Moçambique.

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

LISBOA

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

Luanda, Angola (em parceria)
Angola Legal Circle Advogados

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

Maputo, Moçambique (em parceria)
Mozambique Legal Circle Advogados

MADEIRA

Avenida Arriaga, 73, 1.º, Sala 113
Edifício Marina Club – 9000-060 Funchal
Tel.: +351 291 200 040
Fax: +351 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

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

Member

LexMundi
World Ready

www.mlgts.pt