

# CONTORNOS DO TURISMO RESIDENCIAL EM PORTUGAL

*Por Dulce Lopes(\*)*

*SUMÁRIO:*

**I.** Introdução. **II.** Autorização de utilização para fins turísticos. **III.** Modelos ou Paradigmas de Empreendimentos Turísticos. **IV.** Sujeição permanente ao regime de exploração turística. **V.** Obrigações associadas à potencial utilização turística. **VI.** Notas conclusivas.

## **I. Introdução**

A presente reflexão tem como objetivo caracterizar a figura do *turismo residencial* em Portugal no âmbito dos empreendimentos turísticos, apreciando em que medida o proprietário de um edifício ou fração com uso e destinação turística pode usá-la para habitação própria permanente ou estável, à luz do atual Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado, por último pelo Decreto-Lei 80/2017, de 30 de junho, doravante RJET).

Em especial analisaremos se os proprietários (sejam cidadãos nacionais, sejam cidadãos estrangeiros) podem residir a todo o tempo nas suas unidades de alojamento e dispor delas a seu gosto e quais são, afinal, as limitações à exploração da sua propriedade, bem como da eventual venda desta a terceiros. Debruçar-nos-emos igualmente sobre as questões controversas de saber como pode assegurar-se negocialmente aos potenciais

---

(\*) Professora Auxiliar da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, <dulcel@fd.uc.pt>.

compradores a possibilidade de estes usarem as unidades de alojamento com finalidades turísticas para uso pessoal, bem como que tipo de serviços tem a entidade exploradora de prestar e se pode aplicar tarifas diferenciadas a residentes que assegurem a manutenção da sua própria unidade de alojamento.

Relativamente a processos pendentes, que se encontrem ainda no âmbito de aplicação do n.º 2 do art. 76.º do RJET (o que, dada a morosidade destes processos, não é incomum de se verificar na prática) aferiremos ainda o sentido da previsão de apenas 50% das unidades de alojamento terem de se encontrar em exploração turística, e quais as vantagens e desvantagens desta possibilidade face à solução legislativa atual. Em termos práticos, avaliaremos como funcionam os dois regimes e quais as limitações, obrigações, riscos e direitos dos proprietários de unidades de alojamento e proprietários turísticos nos dois cenários.

## II. Autorização de utilização para fins turísticos

Sendo a utilização dos *edifícios* (ou das *frações autónomas de edifícios* ou de *unidades suscetíveis de utilização independente*), assumida pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado por último pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio (RJUE) como uma operação urbanística [cf. alínea j) do art. 2.º], a mesma está sujeita a um prévio controlo municipal, concretamente, a uma autorização (a autorização de utilização).

A função da autorização de utilização é a de atestar que o edifício ou a fração autónoma estão vocacionados para os usos que se lhes pretende dar por cumprirem as normas aplicáveis (incluindo as de planeamento). Esta função vale para a *primeira utilização do edifício* (isto é, para as situações de um edifício novo — acabado de construir — que ainda não dispõe dela), mas também para as situações em que o edifício tem autorização para uma determinada utilização, mas se pretende destiná-lo para um fim diferente.

Refira-se que embora o procedimento de autorização de utilização possa estar relacionado com o da realização das obras apresentando-se, a mais das vezes, como um procedimento subsequente a um procedimento relativo a obras de edificação (seja de licenciamento seja de comunicação prévia), o mesmo se assume como um procedimento autónomo em relação a eles, facto que é atestado por duas ordens de razões.

Primeiro, porque pode haver lugar à emissão de autorização não precedida de obras ou antecedida de obras não sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia: o caso de uma alteração de uso sem necessidade de realizar obras ou com obras no interior sem repercussão externa e que não toquem na estabilidade do edifício [art. 6.º, n.º 1, alínea *b*), do RJUE].

Segundo porque pode haver obras sujeitas a licença ou comunicação prévia que não desembocam num procedimento de autorização de utilização, bastando para tal que se trate de obras relativas a um edifício existente que já dispõe de autorização de utilização e em relação ao qual se pretenda manter o respetivo uso. Nesta situação, caso se toque nas prescrições da autorização de utilização já existente, deverá ser emitido um aditamento ao respetivo alvará, que, contudo, não se configura como uma alteração da autorização de utilização.

Do ponto de vista estritamente urbanístico, as autorizações de utilização devem ser emitidas para *usos genéricos* (usos urbanísticos), que devem ser aferidos pelos usos constantes dos planos e demais regulamentos urbanísticos em vigor (em regra, habitação, comércio, serviços, indústria, etc.).

No âmbito turístico, a autorização de utilização é emitida especificamente para este fim (ainda que incluído numa noção mais ampla de serviços de alojamento turístico), uma vez que em causa está um procedimento tipicamente complexo ou especial no qual participam — ainda que em momento e em velocidades distintas — duas entidades competentes para a decisão sobre a instalação e funcionamento de empreendimentos turísticos: o Turismo de Portugal I.P. e os municípios competentes<sup>(1)</sup>.

Note-se que neste domínio se tem verificado, ao longo dos anos, uma evolução na admissibilidade de usos nos edifícios, evolução que mais não é do que o reflexo de que o direito vai sempre procurando soluções para novos e cada vez mais complexos problemas que a vida em sociedade vai colocando.

Assim, se inicialmente havia uma coincidência entre *um edifício e um uso* (portanto, uma autorização de utilização com identificação de um único uso urbanístico por cada edifício), admite-se hoje, expressamente, por um lado, que *um só edifício possa ter várias autorizações de utilização* — é o que se passa quando o edifício está constituído em propriedade horizontal bem como quando ele seja constituído por partes suscetíveis de uti-

---

(1) Cf. FERNANDA PAULA OLIVEIRA e DULCE LOPES, “Empreendimentos turísticos, planeamento e registo predial: A Concretização de um Desígnio Nacional”, nos *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Henrique Mesquita*, Coimbra, Coimbra Editora, 2010, pp. 367-369.

lização independente —(2), como se admite que *um só uso possa ser instalado em vários edifícios* nada obrigando, do ponto de vista jurídico, que exista uma *unidade física* para que possa existir uma *unidade funcional* a ponto de exigir emparcelamento entre prédios para neles instalar um único uso (v.g. um hotel)(3).

Acrescenta-se a estas situações a previsão, que consta atualmente de forma expressa do RJUE, de que um edifício ou fração pode admitir *utilizações mistas* (cf. n.ºs 1 e 2 do art. 62.º do RJUE, *in fine*). Situações que o legislador tem vindo a potenciar nos últimos tempos, principalmente quando se trata da instalação e o exercício de atividades económicas que, em nome do princípio da liberdade de iniciativa económica e com vista à captação de investimento e dinamização da economia, se tem pretendido impulsionar, facilitando a respetiva instalação.

De facto, o legislador tem permitido, cada vez mais frequentemente, uma maior *mistura de usos nos edifícios* a que corresponde, na verdade, a uma *mistura de atividades económicas*.

Assim, e desde logo, com o intuito de facilitar a instalação de certas atividades económicas ou de permitir uma flexibilidade de usos, a lei tem permitido que estas se alberguem em edifícios ou frações que à partida não a admitiriam.

É o caso, a título de exemplo, das *unidades privadas de saúde*: embora esta atividade seja qualificada pelo Decreto-Lei respetivo como *prestação de serviços*, a alínea *d*) do art. 11.º da Portaria n.º 615/2010, de 3 de agosto determina expressamente que o pedido para a sua instalação deve ser instruído com “*autorização de utilização para comércio ou serviços ou indústria ou outra finalidade mais específica emitida pela câmara municipal competente*”.

---

(2) Em qualquer destas situações tanto pode ser emitida uma única autorização de utilização para o edifício na sua totalidade, especificando-se nesta o uso de casa fração ou parte suscetível de utilização independente, como uma autorização de utilização para cada uma delas. Neste sentido, DULCE LOPES, “A Comunicação Prévia e os Novos Paradigmas de Controlo da Administração Privada” na revista *Direito Regional e Local*, n.º 14, 2011, pp. 26-38.

(3) Não deve, de facto, confundir-se *unificação funcional de edifícios* (no caso, para o exercício de uma atividade económica) com a sua *unificação urbanística*, quer em *termos físicos* (emparcelamento) quer em *termos de autorização de utilização* (do mesmo modo que não se pode confundir o *estabelecimento* — comercial ou destinado à prestação de serviços, por exemplo — com os *edifícios* ou *frações* onde o mesmo se vai instalar). Ou seja, incidindo a atividade sobre dois edifícios, cada um pode manter a sua autonomia do ponto de vista urbanístico, incluindo do ponto de vista das autorizações de utilização. Sobre a possibilidade, em geral, de ser dado um uso comum a vários edifícios ou frações, cf. FERNANDA PAULA OLIVEIRA e SANDRA PASSINHAS, “Junção de Frações ou Emparcelamento. Algumas Questões Jurídicas”, *O Municipal*, n.º 287, 2004, pp. 9-11.

É o caso, também, dos estabelecimentos industriais a que se refere a parte 2-B do anexo I ao Sistema de Indústria Responsável (SIR): ainda que esteja em causa uma atividade industrial, admite-se que a mesma possa instalar-se em edifício ou fração cujo alvará de utilização admita comércio, serviços ou armazenagem; e o caso dos estabelecimentos industriais a que se refere a parte 2-A do anexo I do SIR, cuja instalação pode ocorrer edifício ou fração autónoma com autorização de utilização para habitação.

Um outro exemplo é o do alojamento local: com vista a facilitar a sua instalação o legislador apenas exige que esta atividade, expressamente designada de serviços, se instale em edifício ou fração com *autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel*, sem que se faça qualquer particular exigência quanto a esta, o que significa, na nossa ótica, que tanto pode ser o uso habitacional, como de comércio, de serviços, etc.<sup>(4)</sup>. Fundamental é que o estabelecimento cumpra os requisitos exigidos para esta específica atividade de alojamento local (Decreto-Lei n.º 128/2014, alterado por último pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro).

Também na senda da promoção da compatibilidade legal de usos surge a possibilidade de em edifícios, frações ou unidades suscetíveis de utilização independente com utilização turística se ter passado a permitir o uso residencial permanente, usualmente enquadrado no típico uso habitacional, como analisaremos *infra*.

Assim, sem necessidade de alteração da autorização de utilização de turismo para habitação ou sem recurso ao mecanismo da desafetação, é possível usar legitimamente uma unidade de alojamento turística para enquadrar usos tipicamente residenciais, nos quais, mais do que uma ocupação temporária de um espaço neutro, típica da utilização turística, se pretende uma ocupação estável ou permanente de um espaço íntimo, que se assemelha a uma “casa”<sup>(5)</sup> ou, numa abordagem mais técnico-jurídica, a um domicílio.

Assim parece resultar inclusive do Decreto-Lei que estabelece as bases das políticas públicas de turismo, que, a par do turista (“a pessoa que passa pelo menos uma noite num local que não seja o da residência habitual e a sua deslocação não tenha como motivação o exercício de atividade profissional remunerada no local visitado”) individualiza, com similar

---

<sup>(4)</sup> Cf. FERNANDA PAULA OLIVEIRA e DULCE LOPES, *Alojamento Local — Regime Jurídico Comentado e Guia Prático*, Coimbra, Almedina, 2019.

<sup>(5)</sup> Sobre as exigências aliadas ao conceito de “casa” (*home*) por oposição ao de alojamento (“*housing*”), cf. D. BENJAMIN BARROS, “Home as a legal concept”, *Santa Clara Law Review*, Vol. 46, n.º 2, 2006; e Fox O’Mahony, “The Meaning of Home: From Theory to Practice”, *International Journal of the Built Environment*, Vol. 5, n.º 2, 2013.

estatuto de direitos e deveres, o utilizador de produtos e serviços turísticos (“a pessoa que, não reunindo a qualidade de turista, utiliza serviços e facilidades turísticas”) — cf. alínea *c*) e *d*) do art. 2.º do Decreto-Lei n.º 191/2009, de 17 de Agosto”.

### III. Modelos ou Paradigmas<sup>(6)</sup> de Empreendimentos Turísticos

De acordo com o disposto no anterior Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei 167/97, de 4 de julho (alterado, por último, pelo Decreto-Lei 54/2002, de 11 de março), distinguia-se entre o regime das unidades de alojamento afetadas à exploração turística (que o proprietário poderia ocupar por um período máximo de noventa dias anuais), e o regime das unidades de alojamento desafetadas dessa mesma exploração que poderiam ser ocupadas de forma permanente.

Quanto a estas unidades passíveis de desafecção devia-se respeito ao limite máximo fixado legislativamente (sob pena de caducidade da autorização turística do empreendimento), continuando as mesmas sujeitas à disciplina jurídica do empreendimento, designadamente na obrigação de contribuir para as despesas comuns, mas já não em suportar despesas relativas a instalações, equipamentos e serviços específicos da exploração turística em si, constantes do respectivo título<sup>(7)</sup>.

Porém, apesar de poder parecer atrativo, à primeira vista, cumular dois tipos de *produtos comerciais* num mesmo empreendimento (os turísticos e os mais estreitamente imobiliários) a prática veio demonstrar que nem sempre a fragmentação daí resultante trouxe os melhores resultados. Não só a legislação deixava dúvidas interpretativas relevantes sobre a relação entre os proprietários e os exploradores turísticos (trazendo consigo problemas relativamente à comparticipação nas despesas, à manutenção e conservação dos edifícios, etc.), como as consequências do não cumprimento das regras de desafecção (a caducidade global da autorização turísticas) se revelaram muito gravosas.

---

(6) Falando de um novo paradigma da “exploração turística” por oposição ao da “afecção à exploração turística” cf. CRISTINA SIZA VIEIRA, “Propriedade Plural e Gestão de Empreendimentos Turísticos”, *Empreendimentos Turísticos — Temas CEDOUA*, Coimbra, Almedina, 2010, pp. 180-185.

(7) Cf., designadamente, o Ac. do Tribunal de Relação de Évora, de 26 de março de 2009, proferido no proc. 2911/08-2.

E se é certo que as entidades exploradoras dos empreendimentos turísticos em propriedade plural cujos processos de loteamento, pedidos de informação prévia, de licenciamento de operações urbanísticas ou de classificação definitiva que tenham por objecto a instalação de empreendimentos turísticos e se encontrassem pendentes na data da entrada em vigor do RJET, poderiam optar pela aplicação do regime de exploração em vigor na data do início do procedimento ou pela aplicação do RJET (art. 76.º deste diploma), julgamos que a solução hoje vigente é mais flexível e mais clara.

De facto, de acordo com o disposto no atual Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, não há qualquer limitação para a utilização de unidades de alojamento para habitação própria permanente ou estável, sendo essa a posição assumida pelo Turismo de Portugal e amplamente divulgada por este Instituto, por corresponder a uma linha estratégica de desenvolvimento desta atividade no nosso país<sup>(8)</sup>, na medida em que proporciona estadias mais prolongadas e independentes dos ciclos turísticos habituais, cria uma procura constante de produtos e serviços durante todo o ano e contribui para atenuar a sazonalidade dos destinos e melhorar a sua qualidade.

O RJET intencionalmente integrou o conceito de “turismo residencial”<sup>(9)</sup>, sem se preocupar com uma sua definição<sup>(10)</sup>, permitindo a utilização das unidades de alojamento pelo seu proprietário sem peias de maior que não sejam as que resultam da garantia da compatibilidade ainda que potencial com a finalidade constante da autorização de utilização: a turística.

E é o próprio art. 48.º, n.º 3, alínea *a*) do RJET que aponta, inclusive, para “a possibilidade de afetação total ou parcial dos empreendimentos turísticos à utilização exclusiva por associados ou beneficiários das entidades proprietárias ou da entidade exploradora”. Esclarecendo o artigo 45.º, n.º 1, que “(...) as unidades de alojamento estão permanentemente em

---

(8) Cf. o Plano Estratégico Nacional de Turismo e o documento oficial *Turismo Residencial* na Estratégia de Turismo para Portugal, disponível em <<http://www.turismodeportugal.pt/Portugues/AreasAtividade/desenvolvimentoeinovacao/1/Documents/PPT-TR%20na%20estrategia%20do%20TP.pdf>>.

(9) Analisando a contradição nos termos que parece resultar da noção de “turismo residencial”, dada a noção estabilizada de turismo dada pelo Decreto-Lei n.º 191/2009, de 17 de agosto (Bases das Políticas Públicas de Turismo) e a sua clara consagração no RJET, cf. FERNANDA PAULA OLIVEIRA e ABÍLIO VASSALO ABREU, *Instalação de Empreendimentos Turísticos em Propriedade Plural: “Quid Est?”*, Coimbra, Almedina, 2014, pp. 78-84.

(10) Compreende-se que não se defina exaustivamente turismo residencial, uma vez que a sua caracterização é inerentemente controversa e objeto de múltiplas propostas (cf., por todos, CLÁUDIA ALMEIDA RIBEIRO, ANA MARIA FERREIRA e MAFALDA PATULEIA, “O Turismo Residencial — Contributos Conceptuais para a sua Análise”, *International Business And Economics Review*, 14, pp. 152-163, disponível em <<http://recil.grupolusofona.pt/bitstream/handle/10437/5343/14.pdf?sequence=1>>.

regime de exploração turística, devendo a entidade exploradora assumir a exploração continuada da totalidade das mesmas, ainda que ocupadas pelos respetivos proprietários” (sublinhado nosso).

Assim, é possível que o proprietário utilize para fins residenciais a unidade de alojamento durante todo o ano não sendo necessário que venha a afetar qualquer período *concreto* a usos turísticos (não se justificando, portanto, que nos contratos de exploração turística se venha a prever um qualquer período mínimo — determinado ou a determinar — de utilização turística).

O que significa, enfim, que o RJET, cumpridos determinados requisitos, torna compatível o uso habitacional com o uso turístico no âmbito de empreendimentos em propriedade plural, posto que este último possa sempre a vir a ter lugar, ainda que de forma puramente *potencial*.

Deste modo, os proprietários (seja cidadãos nacionais, seja estrangeiros) podem residir a todo o tempo nas suas unidades de alojamento e dispor delas a seu gosto, sem que esta fruição possa ser colocada em causa por terceiros.

Assim também, o estrangeiro titular de uma unidade de alojamento que nela resida deve ser equiparado a um residente para todos os efeitos legais, naturalmente dependendo o enquadramento que lhe seja dado do título de residência de que dispõe e que difere, essencialmente, da proveniência do adquirente (se se trata de um nacional de um dos países que integram o Espaço Económico Europeu ou de um país terceiro) ou da sua capacidade de investimento, sobretudo imobiliário, em Portugal (através, por exemplo, dos designados *golden visas*).

Em qualquer caso, porém, a aquisição de imóveis e o estatuto real dos mesmos encontram-se indissociavelmente ligados aos fins turísticos fixados na autorização de utilização respetiva (por muito que a intenção imediata seja a residencial), o que implicará, muito provavelmente, uma oneração fiscal acrescida desde logo em sede de imposto municipal sobre imóveis e a impossibilidade de aceder a benefícios fiscais, desde logo por não estar formalmente em causa a aquisição de habitação própria e permanente. Neste âmbito, existe já um Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, proferido no processo n.º 0961/13, de 12 de março de 2014, de acordo com o qual a aquisição de unidades de alojamento num empreendimento turístico, ainda que afetadas à exploração turística, não beneficia de quaisquer benefícios fiscais (uma vez que estes benefícios já tinham aproveitado ao proprietário/promotor do empreendimento)<sup>(11)</sup>.

---

<sup>(11)</sup> Cf., ainda, o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo n.º 3/2013, de 23 de janeiro de 2013, com anotação de FERNANDA PAULA OLIVEIRA e ABÍLIO VASSALO ABREU, *Instalação de Empreendimentos Turísticos em Propriedade Plural: “Quid Est?”*, Coimbra, Almedina, 2014.



Reportando-nos aos dois modelos ou paradigmas de empreendimentos turísticos, é inegável que o legislador estabeleceu, portanto, para processos pendentes à sua entrada em vigor, a possibilidade de opção entre o RJET atual e o regime anteriormente aprovado pelo Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de julho, que estabelecia a possibilidade de certas unidades de alojamento serem retiradas da exploração dos empreendimentos turísticos.

Ora, de acordo com este regime e nos termos do Decreto Regulamentar n.º 34/97 (art. 27.º), nos aldeamentos turísticos, pelo menos 50 % das unidades de alojamento deviam ser afetas à exploração turística do empreendimento. A venda, o arrendamento, constituição de direito de uso e habitação ou qualquer outra forma de transmissão da propriedade de uma fração autónoma afeta à exploração turística estavam sujeitas a autorização da Direção-Geral do Turismo, sob pena de nulidade do respetivo negócio jurídico, apenas não podendo ser emitida a autorização quando a mesma colocasse em causa aquela percentagem.

Aqui encontrava-se um critério temporal, de acordo com o qual as unidades de alojamento não se consideravam retiradas da exploração turística pelo facto de ter sido reservado aos respectivos proprietários o direito de as utilizarem em proveito próprio por um período não superior a 90 dias em cada ano, nos termos estabelecidos em contrato celebrado entre estes e a entidade exploradora do aldeamento turístico.

As unidades de alojamento que fossem retiradas da exploração de um empreendimento turístico não podiam ser objecto de outra exploração comercial, turística ou não, ficando os proprietários a ser responsáveis pelas despesas relativas às duas frações. Nestes casos, o proprietário da unidade de alojamento não teria direito à utilização das instalações e dos equipamentos comuns e dos serviços de utilização turística de uso comum.

Dada a dificuldade de conjugação entre as unidades de alojamento sujeitas a exploração turística e aquelas que dela foram retiradas (designadamente as dificuldades e conflitos decorrentes de existirem várias entidades responsáveis por questões tão essenciais como a manutenção dos espaços), o RJET deixou de prever a possibilidade de retirada de unidades de alojamento da exploração turística do empreendimento, consignando expressamente o *princípio da exploração permanente das unidades de alojamento* de todos os empreendimentos turísticos.

Uma solução como a hoje prevista gera alguma flexibilidade na ocupação das unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos, promovendo uma sua maior sustentabilidade (ao aumentar a sua taxa de ocupação e diminuir a sazonalidade) e comportando benefícios urbanísticos, ambientais e sociais para a área envolvente. Caberá, porém, à entidade

gestora controlar se a utilização do empreendimento continua a ser preordenada para a sua utilização turística, não desvirtuando esse fim.

Por outro lado, o reforço de deveres da entidade exploradora, sobretudo do ponto de vista de manutenção em bom estado de funcionamento de todas as instalações, equipamentos e serviços do empreendimento, incluindo unidades de alojamento, executando aquela as obras de conservação/manutenção necessárias para conservar a classificação respectiva, tem como principal fito a proteção do investidor, de modo a garantir as boas condições de instalação e funcionamento, a longo prazo, do empreendimento turístico<sup>(12)</sup>.

Note-se que o papel inicial do promotor será “substituído” pelo da entidade exploradora designada (pelo promotor) no título constitutivo [art. 55.º, n.º 1, alínea *a*)]<sup>(13)</sup>, sendo esta a administradora do empreendimento turístico (art. 58.º) ainda que possa ser destituída em assembleia de proprietários, o que evidencia a possibilidade de controlo da atividade daquela entidade.

Também a prestação periódica devida à entidade administradora do empreendimento, ao dever cobrir *sempre* as (*a*) despesas de manutenção e funcionamento do empreendimento (incluindo unidades de alojamento, instalações e equipamentos comuns e serviços de utilização comuns); a (*b*) remuneração devida pelos serviços de recepção permanente, de segurança e de limpeza das unidades de alojamento e partes comuns, bem como a; (*c*) remuneração dos serviços do revisor oficial de contas e da entidade administradora do empreendimento<sup>(14)</sup>, corresponde a um fator essencial da gestão coerente e sustentada de todo o empreendimento, assegurando os proprietários de que o investimento feito tem garantias de continuidade e qualidade.

Somos, assim, de opinião que o atual RJET adota uma posição menos formalista e, por isso, mais maleável, que pode ser favorável ao promotor e aos proprietários, tanto no caso de exploração do empreendimento (uma vez que reduz a possibilidade de conflito na gestão dos espaços, permi-

---

<sup>(12)</sup> Refira-se, ainda, que nos termos do RJET promotor (ou a entidade administradora do empreendimento turístico se for diferente), previamente à celebração de qualquer contrato promessa de compra e venda de unidades de alojamento, deverá, sob pena de nulidade, prestar uma caução de boa administração e conservação a favor dos proprietários das unidades de alojamento correspondente ao valor anual do conjunto das prestações periódicas devidas pelos proprietários (art. 59.º).

<sup>(13)</sup> Note-se que o essencial para que exista propriedade plural — e a designação de uma entidade exploradora — não é que todas as unidades de alojamento tenham sido alienadas, mas sim que o possam vir a ser (ou então que possam ser objeto de outros negócios jurídicos, como os de locação turística).

<sup>(14)</sup> Chegando estes créditos relativos a prestações periódicas a gozar de um privilégio creditório imobiliário (art. 56.º, n.º 8 do RJET).

tindo a sua “refuncionalização” quando tal se venha a revelar necessário: de fins residenciais para fins turísticos, nos casos em que o proprietário deixe de residir no local) como no caso, desejavelmente improvável, da caducidade da classificação como empreendimento turístico (caso em que a anterior exploração única e submissão a uma única propriedade plural pode ser determinante para uma posterior gestão condominial do empreendimento, que será muito provavelmente reafetado a fins habitacionais, se tal for permitido pelos instrumentos de ordenamento e de planeamento aplicáveis).

De modo a acompanhar esta tendência legislativa, na circunstância de se pretender ver aplicado o RJET ao empreendimento turístico, nos casos em que o mesmo possa ainda ser submetido à regulamentação anterior, um dos aspetos críticos a considerar prende-se com a elaboração do título constitutivo pelo promotor (art. 54.º, n.º 4 do RJET)<sup>(15)</sup> e do regulamento respetivo que deve ser suficientemente flexível, de modo a enquadrar as situações de residência permanente, em especial no que se refere às seguintes menções (art. 55.º): “i) O critério de fixação e atualização da prestação periódica devida pelos proprietários e a percentagem desta que se destina a remunerar a entidade responsável pela administração do empreendimento, bem como a renumeração dos encargos cobertos por tal prestação periódica; j) Os deveres dos proprietários, designadamente os relacionados com o tempo, o lugar e a forma de pagamento da prestação periódica; e l) Os deveres da entidade responsável pela administração do empreendimento, nomeadamente em matéria de conservação do empreendimento”.

Ainda assim, se o promotor pretender optar pelo regime de exploração aplicável à data do início do procedimento, nos termos do art. 76.º, n.º 2 do RJET, tal opção pode ocorrer mesmo que todo o processo urbanístico se refira apenas a finalidades puramente turísticas (até porque no âmbito do regime anterior, a exclusão da exploração turística poderia ocorrer posteriormente à exploração do empreendimento e não apenas no momento da sua aprovação). O que significa que terá aquela entidade de expressa e inequivocamente manifestar esta sua vontade até ao final do procedimento de classificação definitiva (n.º 3 do art. 76.º), sob pena de aplicação das disposições constantes no atual RJET aos processos penden-

---

<sup>(15)</sup> Que acaba por se identificar com aquele(s) que sobre as coisas beneficie(m) da presunção de titularidade que o registo predial confere (cf. MADALENA TEIXEIRA, “Empreendimentos Turísticos — Implicações Registrais”, *Empreendimentos Turísticos — Temas CEDOUA*, Coimbra, Almedina, 2010, p. 236).

tes (n.º 1 do art. 76.º). Portanto, terá o promotor de formalizar a sua opção por um dos regimes indicados, sendo que se não o fizer se aplica o modelo de empreendimento turístico hoje constante do RJET.

#### IV. Sujeição permanente ao regime de exploração turística

Aplicando-se o atual regime jurídico, a aceitação legislativa e a promoção no mercado do fenómeno do “turismo residencial” tem de ser devidamente coadunada com a imposição prevista no art. 45.º do RJET, de acordo com a qual todas as unidades de alojamento têm de estar permanentemente em regime de exploração turística, devendo a entidade exploradora assumir a exploração continuada da totalidade das mesmas, ainda que estas se encontrem ocupadas pelos respetivos proprietários.

Para ultrapassar esta aparente tensão entre uso residencial e afetação permanente à exploração turística, o legislador fornece critérios que preencham este “novo” conceito legal de exploração turística: por um lado, as unidades de alojamento permanecem a todo o tempo mobiladas e equipadas, em plenas condições de poderem ser locadas para alojamento a turistas; por outro lado, nelas são prestados os serviços obrigatórios da categoria do empreendimento turístico em apreço.

Há, porém, algumas limitações àquele uso, uma vez que estando as unidades de alojamento permanentemente em regime de exploração turística, ainda que ocupadas pelos respetivos proprietários (art. 45.º, n.º 1), *não é possível que:*

- i) sejam objeto de contratos que comprometam o uso turístico das mesmas, designadamente, contratos de arrendamento ou constituição de direitos de uso e habitação (art. 45.º, n.º 6, *in fine*). A legislação apenas menciona estes tipos contratuais, eventualmente por outras modalidades negociais, como o comodato ou, mesmo o usufruto, poderem vir a ser admitidas, ao não implicarem, no primeiro caso, uma exploração onerosa do imóvel que, por isso, não traz réditos ao seu proprietário, e, no segundo, por a posição do proprietário — e portanto também as limitações que sobre ele impendem — passar a ser assumida predominantemente pelo usufrutuário;
- ii) sejam exploradas diretamente pelo proprietário (art. 45.º, n.º 6), o que significa que não pode este afetar a sua unidade de aloja-

mento para fins turísticos ou para fins como os de alojamento local<sup>(16)</sup>, desde logo através de plataformas digitais (na verdade, este alojamento nunca poderia ter lugar em unidades de alojamento turístico, uma vez que são regimes que se excluem mutuamente). Assim, ou o proprietário usa a unidade adquirida para fins habitacionais na totalidade ou em parte do ano ou, *tertium non datur*, a coloca à disposição da entidade exploradora (única) para o afetar a utilização turística.

- iii) sejam destinadas a *qualquer outra finalidade* que não a prevista no título constitutivo, ou seja, nas unidades de alojamento não podem estabelecer outras atividades comerciais ou de serviços que não se enquadrem nos usos tipicamente residenciais.

## V. Obrigações associadas à potencial utilização turística

Aliadas à noção de exploração turística, a que os proprietários, ainda que residentes de forma permanente ou estável, se encontram vinculados, encontram-se as seguintes *obrigações legais*:

- i) o proprietário deve celebrar com a entidade exploradora um *título jurídico* que a habilite à exploração da totalidade das unidades de alojamento, exploração essa que, todavia, pode ser apenas potencial, não obrigando à indicação de quaisquer períodos temporais de sujeição a efetiva exploração turística. De facto, os n.ºs 3 e 4 do art. 45.º não impõem qualquer indicação desta natureza, apenas e genericamente que se faça referência aos termos da exploração turística das unidades de alojamento, da participação dos proprietários nos resultados da exploração da unidade de

---

<sup>(16)</sup> Como resulta de forma clara do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, o legislador veio reconhecer a existência do alojamento local como uma categoria autónoma (e não apenas residual) dos empreendimentos turísticos com vista a “*permitir a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos*”. Note-se, porém, que está vedado a via do alojamento local quando se verifiquem os requisitos para a existência de empreendimentos turísticos. Aliás, o legislador preocupou-se essencialmente com a manutenção e integridade do uso turístico perante as investidas do “alojamento local”. Por esse motivo, a legislação prevê que o Turismo de Portugal possa a qualquer momento controlar o *desvio* de uso, impondo a utilização turística sempre que o estabelecimento preencha os requisitos para o efeito.

alojamento, bem como as condições da utilização desta pelo respectivo proprietário.

É certo que, dada a complementaridade legal do uso turístico com o uso residencial, podem as unidades de alojamento ser afetadas à habitação do proprietário e sua família ao longo do ano, sem qualquer limite temporal. Não é necessário, por isso, ficcionar um “arrendamento consigo próprio”, nem disponibilizar a unidade para arrendamento por um determinado período (ainda que curto e eventual). O que é imprescindível é que seja celebrado um contrato com o promotor ou a entidade exploradora no qual sejam definidos 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 respectivo proprietário”.

O modelo contratual que normalmente se estabelece entre a entidade exploradora e o proprietário corresponde a uma cedência de exploração da unidade de alojamento, mediante o qual o proprietário cede a unidade de alojamento mobilada, acertando-se uma contrapartida que será calculada em função da ocupação da unidade de alojamento ou da disponibilidade desta. Este contrato pode cifrar-se, do ponto de vista operacional, pela reserva para o mesmo e sua família da utilização da unidade de alojamento, obrigando-se o proprietário a comunicar com um certo número de dias de antecedência os períodos para os quais deseja que a sua unidade seja explorada turisticamente (o que pode, como já aludimos, nunca vir efetivamente a ocorrer), estabelecendo-se desde logo os termos de remuneração dessa disponibilização da unidade para exploração turística.

Também não está impedido que o proprietário aliene a sua unidade de alojamento a terceiros. Na eventualidade dessa venda e supondo a constância do atual enquadramento jurídico, as restrições serão similares às que impendem sobre o proprietário inicial (designadamente as obrigações legais de não dar de arrendamento as unidades de alojamento ou de constituir um direito de uso e habitação mantêm-se). Aliás, o art. 54.º, n.º 8 do RJET estipula que o adquirente do direito sobre lote ou de fração autónoma em empreendimento turístico com base no qual tenha sido conferido à entidade exploradora do empreendimento o título referido no n.º 3 do art. 45.º sucede nos direitos e obrigações do transmitente daquele direito perante a entidade exploradora<sup>(17)</sup>.

---

<sup>(17)</sup> Naturalmente que o adquirente poderá celebrar com a entidade exploradora um novo título jurídico que habilite esta à autorização turística do espaço, sendo desejável, de modo a tornar

- ii) o proprietário deve pagar a *prestação periódica* prevista no art. 56.º e usufruir dos serviços obrigatórios da categoria do empreendimento. Os serviços mínimos a prestar dependem da categoria do empreendimento nos termos do previsto no art. 35.º do RJET e na Portaria 327/2008, incluindo em geral serviços de receção e portaria; de limpeza e lavandaria; de alimentação e bebidas; e serviços complementares<sup>(18)</sup>. A este propósito, há que ter em especial consideração a questão dos serviços de limpeza e arrumação das unidades de alojamento, que estão incluídas (a títulos diferenciados) nos serviços obrigatórios dos empreendimentos turísticos e que integram o montante da prestação periódica. Não obstante, julgamos possível, desde que devidamente regulamentado, que o valor desta prestação oscile de acordo com a modalidade (e intensidade ou frequência) de acesso aos serviços de limpeza e arrumação por que o proprietário opte<sup>(19)</sup>.
- iii) o proprietário deve cumprir a qualquer momento, na sua unidade de alojamento, os *requisitos (pelo menos os obrigatórios)* previstos na Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, alterada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, de modo a manter aquela unidade em condições de, em qualquer momento, poder ser explorada. Tal não significa, porém, que o proprietário não possa decorar e organizar a seu gosto a unidade de alojamento, apenas que há comodidades que devem sempre existir no edifício ou fração.

O legislador, em particular a Portaria que aprova o aprovou o sistema de classificação de estabelecimentos hoteleiros, de aldeamentos turísticos

---

mais transparente e estável a colocação no mercado das unidades de alojamento, que aquele título siga um modelo base previamente estabelecido.

<sup>(18)</sup> Há a possibilidade de serem dispensados alguns requisitos (art. 39.º do RJET). No entanto, os motivos justificativos desta dispensa prendem-se essencialmente com razões arquitetónicas que não se vê como possam justificar a dispensa de serviços considerados obrigatórios pela legislação e que, sobretudo no caso de empreendimentos turísticos construídos de raiz, não têm um impacto excessivo sobre a área de construção autorizada.

<sup>(19)</sup> No entanto, há que ter em atenção que a prestação periódica a prestar pelos proprietários deve assegurar a compensação pelos serviços prestados (ou potencialmente prestados) pela entidade exploradora, designadamente os de limpeza das unidades de alojamento. Por isso, mesmo que seja o proprietário a custear os seus próprios serviços não poderá ser eximido totalmente daquela prestação, ainda que o seu montante possa ser escalonado ou possa ser convencionado um montante além da prestação periódica mínima, nos casos em que haja efetiva utilização dos serviços do empreendimento ou durante o tempo em que essa utilização ocorra.

e de apartamentos turísticos não estabelece qualquer requisito em conformidade com a decoração e mobília das unidades de alojamento seja idêntica ou siga o mesmo *lay out* ou modelo. O que tem de se salvaguardar é a existência do equipamento obrigatório previsto naquela Portaria (e o equipamento opcional ou outro similar que justificou a atribuição de categoria ao empreendimento), deixando-se, porém, ao proprietário ou à entidade exploradora (consoante o por eles concertado) a decoração dos espaços.

De anotar que nada impede que o promotor aplique um desconto na venda da unidade de alojamento caso o adquirente mobile a sua própria unidade, pois tanto entra no âmbito da autonomia das partes. No entanto, na medida em que, aquando da auditoria de classificação, se demanda que os equipamentos mínimos já estejam colocados na unidade de alojamento, de modo a assegurar a sua possível afetação a exploração turística, é muito provável que aquela unidade já tenha de estar minimamente mobilada antes da sua alienação, se esta ocorrer em data posterior àquela auditoria.

- iv) o proprietário deve solicitar a *autorização prévia* da entidade administradora do empreendimento para a realização de quaisquer obras, mesmo no interior das unidades de alojamento e ainda que não se trate de alterações estruturais do imóvel (devendo ainda, nas situações previstas no art. 29.º, comunicá-las ao Turismo de Portugal), nos termos do art. 57.º, n.º 2 do RJET. Esta intervenção da entidade administradora do empreendimento vai para além das típicas possibilidades de intervenção do condomínio em sede de propriedade horizontal e das exigências de controlo municipal em sede do RJUE, justificando-se pela necessidade de manter externa e internamente o empreendimento em propriedade plural permanentemente “pronto” e “apto” para a exploração turística<sup>(20)</sup>.

Ao que acresce que o proprietário deve, mesmo que resida na unidade de alojamento, *suportar* alguma intervenção da entidade exploradora ou de terceiros, desde logo para a realização de auditorias de classificação, que ocorrerão oficiosamente de cinco em cinco anos, de acordo com o

---

<sup>(20)</sup> De acordo com o art. 57.º, n.º 1, os proprietários de lotes ou frações autónomas em empreendimentos turísticos em propriedade plural não poderão alterar a sua volumetria ou a configuração arquitetónica exterior; praticar quaisquer atos ou realizar 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; ou praticar quaisquer atos ou realizar obras que afetem a tipologia ou categoria do empreendimento.



art. 38.º, n.º 1 do RJET, ou para a realização de obras de manutenção ou conservação da respetiva unidade de alojamento, por parte da entidade exploradora [art. 57.º, n.º 1, alínea e)].

## VI. Notas conclusivas

Tendo dado conta do modo de funcionamento do presente regime de exploração turística, estabelecido pelo RJET, com a indicação das principais limitações, obrigações, riscos e direitos dos proprietários de unidades de alojamento, estamos em crer que é a amplitude e flexibilidade do modelo legal, bem como as possibilidades de funcionamento complementar de mecanismos negociais, que o tornam no paradigma de empreendimentos turísticos mais ajustado à consideração de realidades como a do “turismo residencial”.

Um turismo que, afinal, serve de segunda ou mesmo de primeira habitação permanente ou estável a quem pretenda ou tenha, por motivos vários, de abraçar um estilo de vida diferente do habitual, e que encontrou em Portugal um local privilegiado para o seu desenvolvimento<sup>(21)</sup>.

---

(21) De acordo com o noticiado em 6 de junho de 2018, um estudo independente, comissionado pela Associação Portuguesa de Resorts (APR) e cofinanciado pelo COMPETE 2020, atribui a Portugal e aos resorts portugueses o primeiro lugar numa avaliação de 26 empreendimentos de turismo residencial em 9 países, segundo 54 critérios em 10 categorias (cf. <<http://www.construir.pt/2018/06/06/portugal-lidera-turismo-residencial-europeu-2/>>).