

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 FERRÊIRINHA
PAULA MARGARIDO
MARGARIDA OSÓRIO DE AMORIM
FRANCISCO PEREIRA MIGUEL
MARGARIDA ALMEIDA
FILOMENA DIEGUES
GABRIELA FIGUEIRAS

EDIÇÃO TEMÁTICA LUSÓFONA

TURISMO E ECONOMIA



ENTREVISTAS

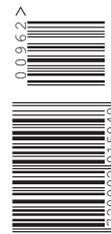
**JOÃO COTRIM
DE FIGUEIREDO**

Presidente do
Turismo de Portugal



ANDRÉ AURELIANO ARAGÃO

Presidente da União de
Advogados de Língua
Portuguesa





DIREITO SEM FRONTEIRAS EM LÍNGUA PORTUGUESA

ÁREAS DE ACTIVIDADE

EMPRESAS E CONSÓRCIOS

INVESTIMENTO ESTRANGEIRO

PROPRIEDADE INTELECTUAL

OPERAÇÕES FINANCEIRAS E FUNDOS DE INVESTIMENTO

AUDITORIAS LEGAIS

GOLDEN VISA E RESIDENTE NÃO HABITUAL

SECTORES DE INDÚSTRIA

IMOBILIÁRIO E URBANISMO

CENTROS COMERCIAIS E RETAIL PARKS

INDÚSTRIA E SERVIÇOS CONEXOS

EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

BANCA E SEGUROS

MEDIA E EVENTOS



RSA LP - Rede de Serviços de Advocacia de Língua Portuguesa

geral@rsa-lp.com . www.rsa-lp.com

Portugal . Angola . Brasil . Cabo Verde . Moçambique

VidaJudiciária

Nº 190
julho/agosto 2015
REVISTA BIMESTRAL

Proprietário

Vida Económica - Editorial, S.A.
Rua Gonçalo Cristóvão, 14 - 2º
4000-263 Porto
NIF 507 258 487

Diretor

João Carlos Peixoto de Sousa

Coordenador de edição:

Helder Almeida

Paginação

Flávia Leitão

Direção Comercial

Porto:
Teresa Claro
Madalena Campos

Assinaturas

Maria José Teixeira
E-mail: assinaturas@vidaeconomica.pt

Redação, Administração

Vida Económica - Editorial, S.A.
Rua Gonçalo Cristóvão, 14 r/c
4000-263 Porto
Telefone: 223 399 400
Fax 222 058 098
E-Mail: geve@vidaeconomica.pt

Delegação de Lisboa

Campo Pequeno, 50 – 4º Esq.
1000-081 LISBOA
Telefone: 210 129 550

Impressão

Uniarte Gráfica / Porto
Publicação inscrita no Instituto
da Comunicação Social nº 120738
Empresa Jornalística nº 208709
Periodicidade: bimensal
Depósito legal: Nº 366694/13

Desenvolver o potencial da advocacia de língua portuguesa

João Luís de Sousa

Diretor Adjunto

Existem 900 mil advogados de língua portuguesa. A constatação do Dr. André Aureliano Aragão, na entrevista concedida à Vida Judiciária, é por aí só reveladora do enorme potencial de cooperação entre os profissionais do foro na lusofonia.

Tal como salienta o presidente da União dos Advogados de Língua Portuguesa, o peso dos advogados brasileiros é significativo, representando 850 mil profissionais, ou seja, quase 95% do total dos advogados que falam e trabucam em português. Tudo indica que a proporção de advogados não brasileiros tenderá a aumentar.

De facto, uma primeira constatação prende-se com a diferença do peso da advocacia entre os vários países da lusofonia. Esse peso é muito elevado no Brasil e muito reduzido nos PALOP, traduzindo as diferenças entre o nível de desenvolvimento e a situação concreta da Justiça em cada país. Por exemplo, se Portugal tivesse uma proporção de advogados face à população total semelhante à do Brasil a Ordem dos Advogados contaria mais de 40 mil membros, ou seja, quase o dobro dos profissionais.

A cooperação entre advogados de língua portuguesa defendida pelo Dr. André Aureliano Aragão permite a partilha de experiências, melhorar o acesso e funcionamento da Justiça.

3-4 Nota de Abertura

A. BARRETO MENEZES CORDEIRO

Turismo: a saída da crise

14-19 Estudo

Turismo na Lusofonia

22-39 Opinião

Direito do Turismo: algumas questões da atualidade

CARLOS TORRES, Advogado, Professor

Importância do Turismo para uma região ultraperiférica como é a Região Autónoma da Madeira

EDUARDO JESUS

Secretário Regional da Economia, Turismo e Cultura da Região Autónoma da Madeira

Os Condomínios Turísticos

PEDRO FERREIRINHA, Sócio, VdA

Time sharing – uma forma de rentabilidade da operação hoteleira

PAULA MARGARIDO, Advogada RSA LP

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

MARGARIDA OSÓRIO DE AMORIM, Advogada, PLMJ

Alojamento local... um fenómeno urbano

FRANCISCO PEREIRA MIGUEL, Advogado

Precisa Portugal de marcas hoteleiras internacionais ou vice-versa?

MARGARIDA ALMEIDA, Gestora de Empreendimentos Turísticos

Alojamento local: um fenómeno “renovado”

FILOMENA DIEGUES, Coordenadora de Gabinete na AHRESP/Jurista

Organização Societária e Governança no setor hoteleiro

GABRIELA DE ALMEIDA FIGUEIRAS, Sócia-gestora da Equipa Empresarial do Escritório Queiroz

6-9 Entrevista



João Cotrim de Figueiredo, presidente do Turismo de Portugal

“Continuaremos a registar um crescimento sustentado e harmonioso”

10-13 Entrevista

André Aureliano Aragão, presidente da União dos Advogados de Língua Portuguesa

Trabalhar para eliminar as pendências judiciais e melhorar o acesso à justiça na Lusofonia

42-46 A fechar

- Jovens advogados criticam novas regras
- Votação em plenário foi adiada
- Abreu Advogados vai ter nova sede
- Nova licenciatura dirigida por Vera-Cruz Pinto
- Fundo de Investimento Imobiliário lançado em Cabo Verde
- Rock'n'Law juntou 70.000€ em ação solidária

20/21 40/41 Em foco

52-55 **Legislação**

• Síntese

56 **Publicações**

• Seleção de alguma bibliografia essencial

Os Condomínios Turísticos



Pedro Ferreirinha
Sócio, VdA

“Assistimos, primeiro, à alteração da noção de empreendimento turístico, de onde foi eliminada a referência ao carácter temporário do alojamento que estes se destinavam a proporcionar (...) a que sobreveio a alteração profunda do paradigma da exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos”

A expressão “condomínios turísticos” é normalmente utilizada para referir o que, do ponto de vista legal, corresponde aos empreendimentos turísticos em propriedade plural. Estes empreendimentos encontram-se definidos, nos termos do artigo 52º do Regime Jurídico da Instalação, Funcionamento e Exploração dos Empreendimentos Turísticos (RJIFET), constante do Dec.-Lei 39/2008, de 7 de Março¹, como *“aqueles [empreendimentos turísticos] que compreendem lotes e ou frações autónomas de um ou mais edifícios”*, e que, por isso, podem ser detidos por diferentes proprietários.

O regime jurídico aplicável a este tipo de empreendimentos² – onde se torna necessário conciliar a propriedade privada dos lotes ou das frações autónomas que os integram, com a existência de infraestruturas, equipamentos e serviços comuns que, por força do fim específico [turístico] do empreendimento, exigem uma gestão una e vinculada – foi significativamente influenciado pela opção recente de apostar no turismo como um dos setores estratégicos para a recuperação económica do País e, muito em particular, pela definição da qualidade da oferta e do produto turismo residencial como fundamentais para esse objetivo.

Assistimos, primeiro, à alteração da noção de empreendimento turístico, de onde foi eliminada a referência ao carácter temporário do alojamento que estes se destinavam a proporcionar (acolhendo-se dessa maneira, claramente, o turismo residencial), a que sobreveio a alteração profunda do paradigma da exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, que passou a estar baseado na unidade e continuidade da exploração do estabelecimento pela entidade exploradora, e pela permanente afetação de todas as unidades de alojamento à exploração turística, independentemente do regime de propriedade em que assentam e da possibilidade de utilização das mesmas pelos respetivos proprietários (de forma continuada).

A natureza especial destes “condomí-

¹ Alterado pelos Decs.-Lei 14/2014, de 23 de janeiro, e 128/2014, de 29 de agosto.

² O RJIFET e, subsidiariamente, o regime da propriedade horizontal.

nios” afetos a uma função especial – turística – revela-se de várias formas e em diversas disposições do RJIFET, cabendo aqui destacar algumas das que consideramos mais representativas, e que se referem, de forma a geral, (i) ao conteúdo do direito de propriedade dos “condóminos”, (ii) à prestação periódica a que cada um se encontra vinculado, (iii) às obrigações do promotor da instalação do empreendimento em propriedade plural e, finalmente, (iv) aos deveres da entidade exploradora.

Em coerência com o novo paradigma de permanente exploração turística das frações autónomas que constituem as unidades de alojamento (artº 49º do RJIFET), e separando, claramente, a propriedade das frações da sua exploração, exige-se à entidade exploradora do empreendimento que obtenha de cada proprietário um título jurídico que a habilite a fazê-la. Este título é normalmente um contrato de exploração turística onde, para além de acordarem nos termos da divisão do resultado dessa exploração, as partes acordam nas condições de utilização da fração pelo seu proprietário (art. 45º do RJIFET).

Este é o primeiro indício das restrições que o direito de propriedade sobre uma fração autónoma que constitua uma unidade de alojamento num empreendimento turístico apresenta, face a uma outra fração autónoma num condomínio residencial.

Outros exemplos deste tipo de restrições – ao uso e fruição plena da sua propriedade – surgem em diferentes disposições do RJIFET, onde se proíbe ao proprietário a sua exploração direta (artº 45º), a realização de obras sem autorização da entidade exploradora, a prática de quaisquer atos ou obras que prejudiquem a tipologia ou categoria do empreendimento e ainda se garante o acesso desta à fração para que a possa explorar, prestar serviços, fazer reparações, mobilar etc. (artº 57º), atribuindo-se finalmente aos créditos resultantes da realização de obras pela entidade exploradora – de acordo com o RJIFET ou com o título constitutivo de empreendimento em causa – privilégio creditório sobre o lote ou fração em causa.

Não menos esclarecedor da especial

natureza destes condomínios, e sobretudo da prevalência do interesse público de manutenção da qualidade da oferta turística sobre o direito de propriedade individual, é a imposição, a cada proprietário, do pagamento à entidade administradora do empreendimento (que no caso dos empreendimentos em propriedade plural é, obrigatoriamente, a entidade exploradora) da designada prestação periódica (artº 56º)³.

Esta prestação destina-se a fazer face às despesas de manutenção, conservação e funcionamento do empreendimento, incluindo das unidades e alojamento, das instalações e equipamentos de utilização comuns e dos serviços de utilização comuns do empreendimento, bem com a remunerar os serviços de receção permanente, segurança e limpeza das unidades e alojamento e das partes comuns do empreendimento e, finalmente, a remunerar a entidade administradora, o revisor oficial de contas e o que demais se previr no título constitutivo do empreendimento.

Uma referência especial aos serviços de utilização comum – que variam consoante a categoria do empreendimento⁴ – de que os proprietários beneficiam mesmo quando decidem usar permanentemente a sua fração.

Os empreendimentos turísticos regem-se, nos termos do artigo 54º, por um título constitutivo que não pode ter disposições incompatíveis com o previsto em alvará de loteamento ou título constitutivo de propriedade horizontal dos imóveis que integram o empreendimento mas, quando relativo a edifício ou edifícios localizado num único lote, ainda não submetidos ao regime da propriedade horizontal, e desde que sob a forma legalmente adequada, este título consubstancia também o título de constituição da propriedade horizontal sobre tais imóveis, assumindo assim a natureza de ato com eficácia *erga omnes*.

Do título deve constar um regulamento de administração que disponha sobre a conservação, fruição e funcionamento das unidades de alojamento do empreendimento, das suas instalações e dos equi-

pamentos e serviços de utilização comum.

Este título, a elaborar pelo promotor da operação urbanística de instalação do empreendimento, ou pelo titular da sua autorização de utilização, é registado nos serviços de registo predial (dispensando-se agora a aprovação prévia do Turismo de Portugal), destacando-se o facto de a lei sancionar com a nulidade quaisquer contratos (incluindo de promessa) relativos à transmissão de lotes ou frações autónomas localizados em empreendimentos turísticos que não tenham em anexo cópia simples do título registado e do contrato de exploração turística, bem como a menção do montante da prestação periódica a suportar pelos proprietários no primeiro ano.

Compreende-se a nulidade imposta tendo em conta o efeito modelador (sobretudo restritivo) do título constitutivo sobre os direitos e deveres do proprietário, e que resulta claro se atentarmos nas matérias que dele devem constar obrigatoriamente previstas no artº 55º do RJIFET – composição do empreendimento, identificação da entidade exploradora, identificação das frações autónomas ou lotes que o integram e o respetivo fim, os serviços de utilização comum e as infraestruturas urbanísticas, o montante da prestação periódica e os deveres dos proprietários relativos a esta, bem como os critérios da fixação da referida prestação e o modo de resolução de conflitos entre eles.

Nos empreendimentos turísticos em propriedade plural a entidade exploradora é também, obrigatoriamente, a entidade administradora do empreendimento, concentrando assim a responsabilidade pelas tarefas (previstas no artº 46º do RJIFET) relativas à exploração, manutenção e funcionamento do estabelecimento destinado a prestar serviços de alojamento, e por aquelas que normalmente competem ao administrador de um condomínio, nos termos do regime da propriedade horizontal, cabendo-lhe nessa qualidade, manter, cuidar e administrar os espaços, serviços, instalações e equipamentos comuns ou de utilização coletiva (quando estes tenham natureza privada), conforme previsto no artº 58º do RJIFET, e ficando obrigada a prestar caução e a prestar contas aos proprietários, individualmente e em assembleia geral de proprietários.

“Não menos esclarecedor da especial natureza destes condomínios, e sobretudo da prevalência do interesse público de manutenção da qualidade da oferta turística sobre o direito de propriedade individual, é a imposição, a cada proprietário, do pagamento à entidade administradora do empreendimento (...) da designada prestação periódica (...)”

³ Os créditos relativos a prestações periódicas, e os juros sobre os mesmos, gozam igualmente de privilégio creditório sobre o lote ou fração a que se referem, vincando assim a importância atribuída pelo legislador à manutenção da qualidade da oferta turística.

⁴ Atualmente definidos na Portaria 327/2008, de 28 de Abril