

GUIA EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS

Regime Jurídico

TURISMO DO PORTO E NORTE DE PORTUGAL

portoenorte^{TEM}



GUIA EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Regime Jurídico

Edição

Turismo do Porto e Norte de Portugal, E.R.

Textos e Fotografias

TPNP, E.R.

Municípios

Impressão

Two Design

Edição

Tpnp © 2020

CONTEÚDOS

pág. 3	1. Introdução
pág. 4	2. Noção
pág. 5	3. Tipologias de empreendimentos turísticos
pág. 7	4. Requisitos gerais de instalação
pág. 9	5. Competências
pág. 10	6. Instalação dos empreendimentos turísticos
pág. 12	7. Licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas
pág. 13	8. Obras isentas de controlo prévio
pág. 15	9. Autorização ou comunicação de utilização para fins turísticos
pág. 17	10. Classificação
pág. 18	11. Revisão da classificação
pág. 19	12. Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos
pág. 20	13. Exploração e funcionamento
pág. 21	14. Propriedade plural em empreendimentos turísticos
pág. 22	15. Fiscalização e sanções
pág. 23	16. Legislação aplicável
pág. 25	17. Boletins de alojamento – Serviço de Estrangeiros e Fronteiras

1. Introdução

O [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), consagrou o novo regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, concentrado num único decreto-lei as disposições comuns a todos os empreendimentos, de modo a tornar mais fácil o acesso às normas reguladoras da atividade.

O sistema de classificação dos empreendimentos turísticos, nomeadamente **estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e hotéis rurais** são regulados pela [Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril](#) alterada pela [Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro](#).

Mais de nove anos volvidos sobre a publicação do novo regime jurídico Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março e prosseguindo a orientação do Programa de SIMPLEX+ designada «Licenciamentos Turísticos+ Simples», considera-se importante proceder a alguns ajustes pelo [Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho](#).

O [Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho](#), procede à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Lei números 228/2009, de 14 de setembro, 15/2014, de 23 de janeiro, 128/2014, de 29 de agosto e 186/2015, de 3 de setembro.



2. Noção

São considerados **empreendimentos turísticos** os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, e que reúnem os requisitos previstos no [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), com as alterações introduzidas pelo [Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho](#).

Não se **consideram** empreendimentos turísticos as instalações ou estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento, sejam explorados sem intuito lucrativo ou para fins exclusivamente de solidariedade social e cuja frequência seja restrita a grupos limitados.

As **instalações** ou os **estabelecimentos** que, embora destinados a proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos, **não** reúnem os **requisitos** para serem considerados **empreendimentos turísticos**, revestem a natureza de **alojamento local**, [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), alterado e republicado pelo [Decreto-Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto](#).



3. Tipologias de empreendimentos turísticos

TIPOLOGIAS

- ▶ Estabelecimentos hoteleiros
- ▶ Aldeamentos turísticos
- ▶ Apartamentos turísticos
- ▶ Conjuntos turísticos (resorts)
- ▶ Empreendimentos de turismo de habitação
- ▶ Empreendimentos de turismo no espaço rural
- ▶ Parques de campismo e de caravanismo

São **estabelecimentos hoteleiros** os empreendimentos turísticos destinados a proporcionar, mediante remuneração, serviços de alojamento e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições, e vocacionados a uma locação **diária**.

Existem **três** grupos de estabelecimentos hoteleiros com as seguintes categorias:

- ▶ Hotéis
- ▶ Hotéis-apartamentos
- ▶ Pousadas

São **aldeamentos turísticos** os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão **arquitetónica** coerente, com unidades de alojamento, situadas em espaços com continuidade territorial, com vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência, ainda que atravessadas por estradas municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas e **classificados** de 3, 4 e 5 estrelas.

São **apartamentos turísticos** os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto coerente de unidades de alojamento, do tipo apartamento, entendendo-se estas como parte de um edifício à qual se acede através de espaços comuns, nomeadamente **átrio, corredor, galeria** ou **patamar de escada**, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas e classificados de 3, 4 e 5 estrelas.

São **conjuntos turísticos (resorts)** os empreendimentos constituídos por núcleos de instalações funcionalmente interdependentes, situados em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessados por estradas municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas, sujeitos a uma administração comum de serviços partilhados e de **equipamentos** de utilização comum, que integrem pelo menos **dois** empreendimentos turísticos, sendo obrigatoriamente um deles **um** estabelecimento hoteleiro. Nos conjuntos turísticos (resorts) só **podem** instalar-se empreendimentos turísticos, ainda que de **diferentes** categorias.

4. Requisitos gerais de instalação

A instalação de empreendimentos turísticos deve cumprir as normas constantes do [Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro](#), com as alterações introduzidas pelo [Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro](#), bem como as normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, designadamente em matéria de segurança contra incêndio, saúde, higiene, ruído e eficiência energética, sem prejuízo do disposto no (RJET) e respetiva regulamentação.

O local escolhido para a instalação de empreendimentos turísticos deve obrigatoriamente ter em conta as restrições de localização legalmente definidas, com vista a acautelar a segurança de pessoas e bens face a possíveis riscos naturais e tecnológicos.

Os empreendimentos turísticos devem possuir uma rede interna de esgotos e respetiva ligação às redes gerais que conduzam as águas residuais a sistemas adequados ao seu escoamento, nomeadamente através da rede pública, ou de um sistema de recolha e tratamento adequado ao volume e natureza dessas águas, de acordo com a legislação em vigor, quando não fizerem parte das águas recebidas pelas câmaras municipais.

Nos locais onde não exista rede pública de abastecimento de água, os empreendimentos turísticos devem estar dotados de um sistema de abastecimento privativo, com origem devidamente controlada.

As condições de **acessibilidade** a satisfazer no projeto e na construção dos empreendimentos turísticos devem cumprir as normas técnicas previstas no [Decreto-Lei 163/2006, de 8 de agosto](#).

São **unidades de alojamento** os espaços delimitados destinados ao uso exclusivo e privativo dos utentes do empreendimento turístico.

As unidades de alojamento podem ser **quartos, suítes, apartamentos ou moradias**, consoante o **tipo** de empreendimento turístico.

Todas as **unidades** de alojamento devem ser **identificadas** no exterior da respetiva porta de entrada em local bem visível.

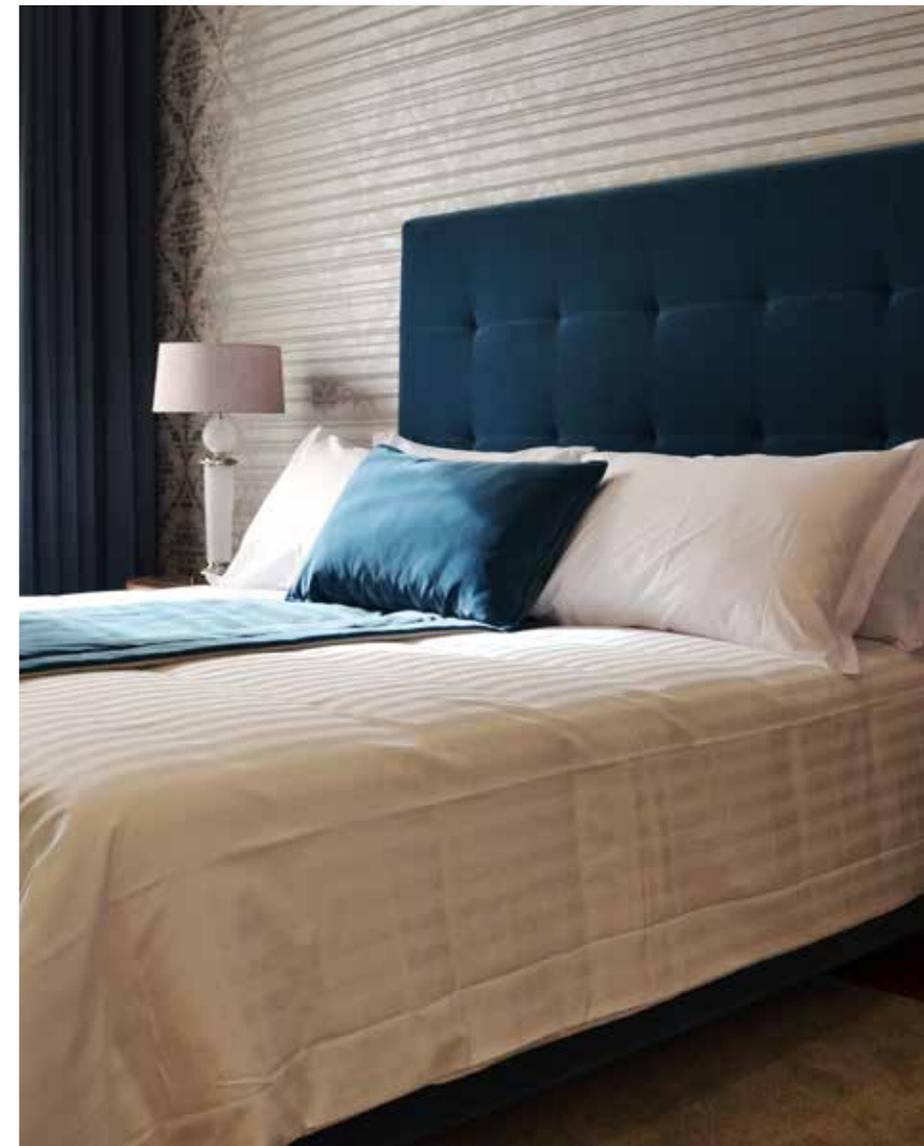
A **capacidade** dos empreendimentos turísticos com exceção dos parques de campismo e caravanismo, [Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro](#), é determinada pelo correspondente **número** de camas **fixas** instaladas nas unidades de alojamento.

Nas **unidades de alojamento** podem ser instaladas **camas** convertíveis desde que não **excedam** o número das camas fixas.

Nas unidades de alojamento podem ser **instaladas** camas **suplementares** amovíveis.

Os requisitos dos **equipamentos de uso comum** que integram os empreendimentos turísticos, com exceção dos requisitos de segurança, são definidos por [Portaria n.º 358/2009, de 6 de abril](#).

Nas piscinas de empreendimentos turísticos, quando utilizados **exclusivamente** pelos seus hóspedes e convidados, tem de ser assegurada vigilância e mantido disponível material e equipamento de informação e salvamento.



5. Competências

Compete ao Turismo de Portugal, I.P., exercer as competências previstas no [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), com as alterações introduzidas pelo [Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho](#), relativamente aos empreendimentos turísticos, designadamente **estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos (resorts) e hotéis rurais**.

- ▶ Compete ainda intervir na **elaboração** dos instrumentos de gestão territorial;
- ▶ Emitir **parecer** obrigatório sobre as operações de loteamento que contemplem a instalação de empreendimentos turísticos, limitado à área destes, exceto quando tais operações se localizem em zona abrangida por plano de pormenor em que tenha tido intervenção;
- ▶ Fixar a capacidade **máxima** e atribuir a **classificação** dos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º do Dec-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado e republicado pelo Dec-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho;

- ▶ Enquadrar nas tipologias de empreendimentos turísticos novas realidades de alojamento que surjam no mercado, identificando as regras no presente decreto-lei e respetiva regulamentação que lhes sejam aplicáveis, publicitando o enquadramento no sítio da internet do Turismo de Portugal, I.P.
- ▶ Para efeitos da instalação de empreendimentos turísticos, os contratos que tenham por objeto a elaboração de um projeto plano, sua alteração ou revisão, previsto no número [2 do artigo 6.º e no artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 80/2015](#), de 14 de maio, podem ser celebrados também com o Turismo de Portugal, I.P. e com mais entidades públicas representativas de interesse a ponderar no procedimento relativo ao futuro plano.



6. Instalação dos empreendimentos turísticos

O licenciamento ou autorização dos processos respeitantes à instalação dos empreendimentos turísticos decorre na câmara municipal da área da sua implantação e segue o regime jurídico dos empreendimentos turísticos (**RJET**), Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo [Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho](#) e está submetido ao regime jurídico da urbanização e da edificação (**RJUE**), Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Aplica-se à edificação de empreendimentos turísticos o procedimento de **comunicação prévia com prazo** previsto no artigo 23.º-A do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho ou, quando aplicável, a comunicação prévia prevista nos termos do regime jurídico da urbanização e edificação, podendo em qualquer caso, o promotor optar pelo procedimento de licenciamento.

O procedimento deve ser instruído nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, e respetiva regulamentação, acompanhado dos elementos constantes na [Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril](#), e a [Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho](#).

COMUNICAÇÃO PRÉVIA COM PRAZO

A edificação de empreendimentos turísticos está sujeita à apresentação de comunicação prévia com prazo, sem prejuízo da aplicação dos critérios de apreciação e de indeferimento dos procedimentos previstos (**RJUE**).

No prazo de 20 dias a contar da entrega da comunicação e demais elementos, nomeadamente a identificação do requerente, do pedido ou da localização da operação urbanística a realizar, o presidente da câmara municipal, decide sobre o pedido, devendo indeferir a comunicação quando verifique que a obra viola as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes do plano municipal de ordenamento do território, de alvará de loteamento, as normas técnicas de construção em vigor, ou os termos de informação prévia existente.

O prazo de 20 dias é alargado para 60 dias quando haja lugar a consulta a entidades externas.

Quando o presidente da câmara municipal defira o pedido ou não se pronuncie no prazo de 20 ou 60 dias, consoante o caso, o interessado pode dar início às obras, efetuando previamente o pagamento das taxas devidas através da autoliquidação. >>>

ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS E DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS

As disposições do (RJET) relativo à instalação dos empreendimentos turísticos são aplicáveis aos estabelecimentos comerciais e de restauração ou de bebidas que deles sejam partes integrantes.

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

Consiste num pedido de informação, a título prévio, sobre a possibilidade de instalar um empreendimento turístico e quais as respetivas condicionantes urbanísticas, nos termos previstos (**RJUE**).

PROCEDIMENTOS

- ▶ Requerimento entregue na câmara municipal territorialmente competente, através de sistema eletrónico;
- ▶ A câmara municipal consulta, em simultâneo, o Turismo de Portugal, I.P. e as outras entidades, as quais deverão emitir parecer referente ao empreendimento em questão. A não emissão de parecer por parte das entidades consultadas dentro do prazo legal entende-se como favorável.
- ▶ A câmara municipal pronuncia-se em definitivo, após a receção dos referidos pareceres ou após a data limite para a emissão dos mesmos.

Em alternativa, o **requerente** pode solicitar **previamente** o parecer ao **Turismo de Portugal, I.P.**, entregando-o, juntamente com os pareceres das outras entidades consultadas, com o requerimento inicial à câmara municipal.

A **informação prévia** tem a validade de um ano e uma vez aprovada vincula as entidades competentes aquando de um eventual pedido de **licenciamento** ou **autorização** da operação urbanística a que respeita.

O pedido de **informação prévia** relativo à possibilidade de instalação de um **conjunto turístico** (resort) abrange a totalidade dos empreendimentos, estabelecimentos e equipamentos que o integram.

Os pedidos de realização de **operações urbanísticas** relativos a empreendimentos turísticos devem ser instruídos com os elementos previstos na [Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril](#), com as especificidades constantes na [Portaria n.º 518/2008, de 25 de junho](#).

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA EM SOLO RÚSTICO

Qualquer interessado pode pedir à câmara municipal, a título prévio, informação sobre a viabilidade de determinada operação urbanística de que dependa a instalação de empreendimento turístico em solo rústico, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos às infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cércuas, afastamentos e demais parâmetros aplicáveis à pretensão.

O pedido de informação prévia em solo rústico, o procedimento e decisão deve observar os elementos constantes dos artigos [25.º-A, 25.º-B e 25.º-C, do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), alterado e republicado pelo [Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho](#).



7. Licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas

Qualquer interessado pode requerer ao Turismo de Portugal, I.P., a emissão de **parecer** relativamente:

A pedido de informação prévia, à admissão de comunicação prévia ou de comunicação prévia com prazo e a pedido de licenciamento para realização de obras de edificação preferentes aos empreendimentos turísticos, excepto aos empreendimentos de turismo de habitação, de turismo no espaço rural e parques de campismo e caravanismo.

O parecer referido no parágrafo anterior destina-se a verificar o cumprimento das normas estabelecidas no Decreto-Lei 39/2008, de 7 de março, com as alterações do Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho e respetiva regulamentação, designadamente a adequação do empreendimento turístico previsto ao uso e tipologia pretendidos e implica, quando aplicável, a **apreciação** do projeto de arquitetura do empreendimento turístico, e a decisão relativa à dispensa de requisitos a que se referem os números [2 a 4 do artigo 39.º do DL n.º 39/2008, de 7 de março](#), na atual redação.

O parecer não é **vinculativo** e é comunicado pelo Turismo de Portugal, I.P., à câmara municipal territorialmente competente.

No âmbito de pedidos de licenciamento ou de comunicações prévias para a realização de obras de edificação, em fase de **projeto**, juntamente com o parecer, quando ele haja lugar, deve ser indicada a capacidade máxima do empreendimento e respetiva tipologia de acordo com o projeto apresentado.

As câmaras municipais notificam o turismo de Portugal, I.P., através da plataforma eletrónica prevista no artigo 74.º do DL 39/2008, de 7 de março, na nova redação, do pedido de informação prévia, à admissão de comunicação prévia ou de comunicação prévia com prazo e a pedido de licenciamento.

No que respeita aos **conjuntos turísticos (resorts)** a entidade promotora do empreendimento pode optar por submeter conjuntamente o licenciamento ou a comunicação prévia as operações urbanísticas referentes à instalação da totalidade dos componentes de um conjunto turístico (resort), ou, alternativamente, submeter tais operações a licenciamento ou comunicação prévia separadamente, relativamente a cada um dos componentes ou a distintas fases de instalação.

8. Obras isentas de controlo prévio



As obras realizadas nos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º, e na linha c) do número 3 do artigo 18.º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, na nova redação, que nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo **Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro**, estejam isentas de controlo prévio, são declaradas ao Turismo de Portugal, I.P., para os efeitos previstos no artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na nova redação, acompanhadas das respetivas peças desenhadas, caso existam, mediante formulário a disponibilizar na página na Internet do Turismo de Portugal, I.P., no prazo de **30 dias** após a sua conclusão, desde que:

- ▶ Tenham por efeito a alteração da classificação ou da capacidade máxima do empreendimento;
- ▶ Sejam suscetíveis de prejudicar os requisitos mínimos exigidos para a classificação do empreendimento, nos termos do presente decreto-lei e respetiva regulamentação.

Após a realização das obras referidas no parágrafo anterior, e, caso seja necessária a alteração de uso para fins turísticos, aplica-se o regime previsto no artigo [29.º-A do DL n.º 39/2008, de 7 de março](#), alterado e republicado pelo [DL n.º 80/2017, de 30 de junho](#).

O pedido da **autorização de utilização** para fins turísticos deve ser instruído com os seguintes elementos:

- ▶ Alvará de autorização de utilização do edifício existente ou certidão comprovativa da respetiva inexistência, caso se trate de edifício **anterior a 1951**;

- ▶ Documento emitido pelo Turismo de Portugal, I.P., relativo a dispensa de requisitos de instalação e funcionamento, quando aplicável;
- ▶ Termo de responsabilidade subscrito pelo diretor da obra ou diretor da fiscalização assegurando a conformidade da edificação ou da sua fração autónoma com os fins a que se destina e o respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis tendo em conta o uso e a classificação pretendida, atestando ainda que as alterações introduzidas são **isentas de controlo prévio** nos termos das [alíneas a\), b\) ou c\) do número 1 do artigo 6.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro](#), alterado e republicado pelo [Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro \(RJUE\)](#), juntando a memória descritiva e as telas finais respetivas.

Sem prejuízo do disposto nos artigos 64.º e 65.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na nova redação, com o **comprovativo** do pedido de autorização de utilização para fins turísticos e do **pagamento** da taxa devida através da autoliquidação, pode **iniciar-se** a atividade.

Caso se venha a verificar grave ou significativa desconformidade do empreendimento em funcionamento com as normas aplicáveis, o subscritor do **termo** de responsabilidade responde solidariamente com a entidade exploradora do empreendimento pelos danos causados por força da desconformidade em causa, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis.

9. Autorização ou comunicação de utilização para fins turísticos

Concluída a obra, o interessado requer a **concessão de autorização de utilização** para fins turísticos, nos termos do artigo 62.º e seguintes do regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE) Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo [Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro](#).

- ▶ O pedido de **concessão de autorização de utilização** para fins turísticos, instruído nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, deve ser submetido à câmara municipal territorialmente competente, devendo a **autarquia** dele dar conhecimento ao **Turismo de Portugal, I.P.**, através do **sistema informático** com recurso ao **balcão único eletrónico** previsto no [Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho](#), e [Decreto-Lei n.º 48/2011 de 1 de abril](#), com as alterações introduzidas pelo [Decreto-Lei n.º 141/2012, de 11 de julho](#), e [Portaria n.º 284/2012, de 20 de setembro](#), acessível através do Portal do Cidadão, ou ao **sítio** na Internet do Turismo de Portugal, I.P., e das câmaras municipais, articulado com o sistema informático previsto no artigo 8.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo [Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro](#).

- ▶ O **prazo** para a decisão sobre a **concessão de autorização de utilização** para fins turísticos e emissão do respetivo **alvará** é de **10 dias** a contar da data da apresentação do requerimento, **salvo** quando há lugar à **vistoria** prevista no artigo 65.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, em que o **prazo** é de **cinco dias** após a realização da **vistoria**.

O **alvará de autorização de utilização** para fins turísticos, **único** para a totalidade do empreendimento, deve conter:

- ▶ Identificação do titular;
- ▶ Identificação do edifício ou fração autónoma;
- ▶ O uso a que se destina o edifício ou fração autónoma;
- ▶ A capacidade máxima;
- ▶ A classificação

O **alvará** é dado conhecimento ao **Turismo de Portugal, I.P.**, através do sistema informático com recurso ao **balcão único eletrónico** dos serviços.

Os **conjuntos turísticos (resorts)** dispõem de um **único** alvará de autorização para fins turísticos quando se tenha optado por submeter conjuntamente a **licenciamento** ou **comunicação** prévia as operações urbanísticas referentes à instalação da **totalidade** dos componentes de um conjunto turístico.

A **instalação** dos empreendimentos turísticos pode ser **autorizada** por fases.

COMUNICAÇÃO DE ABERTURA EM CASO DE AUSÊNCIA DE EMISSÃO DE AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO PARA FINS TURÍSTICOS

Decorridos os **prazos** previstos no [número 3 do artigo 30.º do DL n.º 39/2008, de 7 de março](#), na nova redação, sem que tenha sido **proferida** decisão expressa ou emitido o **alvará de autorização de utilização** para fins turísticos, o interessado pode **comunicar** à câmara municipal, com conhecimento ao Turismo de Portugal, I.P., a sua decisão de **abrir** ao público.

Caso se venha a verificar grave ou significativa desconformidade do empreendimento em funcionamento com o **projeto** aprovado, os subscritores dos termos de responsabilidade entregues na câmara municipal respondem solidariamente com a entidade exploradora do empreendimento, pelos danos causados por força da desconformidade em causa, sem prejuízo das demais sanções aplicáveis.

Constitui **título válido de abertura** do empreendimento qualquer dos seguintes documentos:

- ▶ Alvará de autorização de utilização para fins turísticos do empreendimento;
- ▶ Comprovativo de ter efetuado a comunicação prevista no número 1 do artigo 31.º -A do DL n.º 39/2008, de 7 de março, na nova redação, e da regular submissão do requerimento de concessão de autorização para fins turísticos prevista no artigo 30.º do DL n.º 39/2008, de 7 de março, na nova redação, bem como do comprovativo do pagamento da taxa devida através de autoliquidação.



10. Classificação

O Turismo de Portugal, I.P., no caso dos **estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais**, determina a realização de uma **auditoria de classificação** do empreendimento turístico no prazo de **60** dias a contar da data da disponibilização da informação relativa ao **título válido** de abertura do empreendimento, no **balcão único eletrónico** dos serviços ou da data do conhecimento, por qualquer outra forma, da existência do **título**.

CATEGORIAS

Os empreendimentos turísticos referidos nas [alíneas a\) a c\) do número 1 do artigo 4.º do Dec-Lei n.º 39/2008, de 07/03, alterado e republicado pelo Dec-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho](#), classificam-se de **uma a cinco** estrelas, atendendo à qualidade do serviço e das instalações, de acordo com os requisitos definidos na [Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril](#), alterada e republicada pela [Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro](#).

Tais requisitos devem incidir sobre:

- ▶ Características das instalações e equipamentos;
- ▶ Serviços de receção e portaria;
- ▶ Serviço de limpeza e lavandaria;

▶ Serviço de alimentação e bebidas;

▶ Serviços complementares.

PROCESSO DE CLASSIFICAÇÃO

▶ A **auditoria de classificação** é realizada pelo Turismo de Portugal, I.P., com **isenção** de taxa;

▶ Nos casos em que as **auditorias** não se realizem na data marcada, por **motivos** que sejam imputáveis ao **interessado**, uma nova **auditoria** fica sujeita ao **pagamento** de taxa.

▶ Após a realização da **auditoria**, o Turismo de Portugal, I.P., fixa a **classificação** do empreendimento turístico.

▶ Em todos os empreendimentos turísticos é **obrigatória** na afixação no exterior, junto à entrada principal, da **placa** identificativa da respetiva classificação, no **prazo** máximo de **10** dias após a notificação ao interessado da **classificação** atribuída.

A Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, que aprovou o **sistema de classificação** distingue entre os requisitos **mínimos** e os requisitos **opcionais**, cujo somatório permite alcançar a pontuação necessária para a obtenção de determinada **classificação**.



11. Revisão da classificação

A **classificação** dos empreendimentos turísticos deve ser **oficiosamente** revista de **cinco** em **cinco** anos.

▶ A **revisão da classificação** é precedida de uma **auditoria de classificação** efetuada pelo Turismo de Portugal, I.P., está **isenta** de qualquer taxa;

▶ A classificação pode, ainda, ser **revista** a todo o tempo, **oficiosamente** ou a pedido do interessado;

▶ Pela realização de **auditoria de revisão de classificação** efetuadas pelo **Turismo de Portugal, I.P.**, a pedido do interessado é **devida** uma **taxa** a fixar por portaria.

O **Turismo de Portugal, I.P.**, pode conceder **dispensa** da atribuição da **categoria** dos empreendimentos turísticos, sempre que verificado o cumprimento dos requisitos para esse efeito previstos na [Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril](#), alterada pela [Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro](#).

Os requisitos exigidos para a fixação da **classificação** podem ser dispensados, **oficiosamente** ou a **requerimento**.

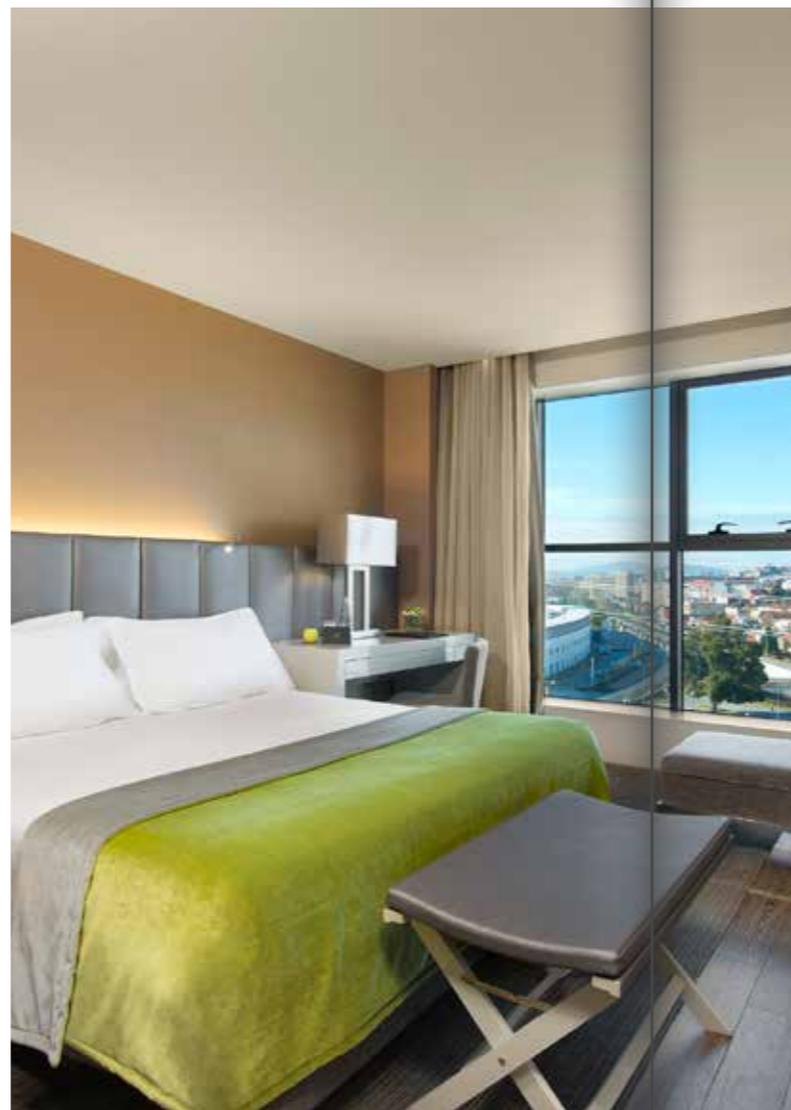
O cumprimento dos **requisitos** é verificado em **sede** de **auditoria de classificação**.

12. Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos

O Turismo de Portugal, I.P., disponibiliza no seu portal o registo nacional dos empreendimentos turísticos (RNET), dos empreendimentos turísticos com **título válido**, da qual consta o **nome**, a **classificação**, a **capacidade**, a **localização** do empreendimento, as respetivas coordenadas geográficas, a morada e os períodos de funcionamento, bem como a identificação da respetiva entidade exploradora.

Quaisquer factos que constituam **alteração** ao **nome**, à **morada**, aos **períodos** de funcionamento e à **identificação** da entidade exploradora dos empreendimentos turísticos devem ser **comunicados** pela entidade ao Turismo de Portugal, I.P., no prazo de **10** dias sobre a sua verificação, mediante **registo** efetuado diretamente no sítio na Internet www.turismodeportugal.pt

A **caducidade** da autorização de utilização para fins turísticos, determina o **cancelamento** da inscrição do **empreendimento** no (RNET).



13. Exploração e funcionamento

Os **nomes** dos empreendimentos turísticos **não** podem sugerir uma **tipologia**, **grupo**, **categoria** ou características que os mesmos **não** possuam;

A **publicidade**, documentação **comercial** e **merchandising** dos empreendimentos turísticos **devem** indicar o respetivo **nome** ou **logotipo**, não podendo sugerir uma **tipologia**, **grupo**, **categoria** ou características que o **empreendimento** não possua;

Na **oferta** de alojamento turístico, com **exceção** do **alojamento local**, apenas os **empreendimentos turísticos** podem **prestar** serviços de **alojamento** turístico;

DIVULGAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO

As plataformas eletrónicas que **disponibilizem**, divulguem ou **comercializem** alojamento, nomeadamente **estabelecimentos hoteleiros**, **aldeamentos turísticos**, **apartamentos turísticos**, **conjuntos turísticos (resorts)**, **hotéis rurais**, **empreendimentos de turismo de habitação**, **empreendimentos de turismo no espaço rural**, **parques de campismo e caravanismo** e **estabelecimentos de alojamento local**, devem exigir e exibir na plataforma o respetivo número de **RNT – Registo Nacional de Turismo**.

Presume-se **existir** prestação de serviços de **alojamento turístico** quando um **imóvel** ou **fração** deste esteja **mobilado** e **equipado** e sejam oferecidos ao público em geral, **além** da dormida, **serviços** de limpeza e receção, por **períodos** inferiores a **30** dias;

O **período** de funcionamento dos empreendimentos turísticos **deve** ser devidamente **publicitado** e afixado em **local** visível ao público do exterior, **exceto** quando o empreendimento esteja **aberto** todos os **dias** do ano;

Os empreendimentos turísticos devem **dispor** de **livro de reclamações** nos termos e condições estabelecidos no [Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro](#), alterado pelos [Decreto-Lei n.º 371/2007, de 6 de novembro](#), [Decreto-Lei n.º 118/2009, de 19 de maio](#), [Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro](#), [Decreto-Lei n.º 242/2012, de 7 de novembro](#) e [Decreto-Lei n.º 74/2017, de 21 de junho](#).

O **original** da folha de **reclamação** deve ser enviada à **ASAE** entidade competente para **fiscalizar** e instruir os processos de **contra-ordenação**;

A **ASAE** deve facultar ao Turismo de Portugal, I.P., o acesso às **reclamações** dos empreendimentos turísticos, nos termos de **protocolo** a celebrar.

14. Propriedade plural em empreendimentos turísticos

NOÇÃO

Consideram-se empreendimentos turísticos em **propriedade plural** estabelecimentos que compreendem **lotes** e ou **frações** autónomas de um **ou** mais **edifícios**.

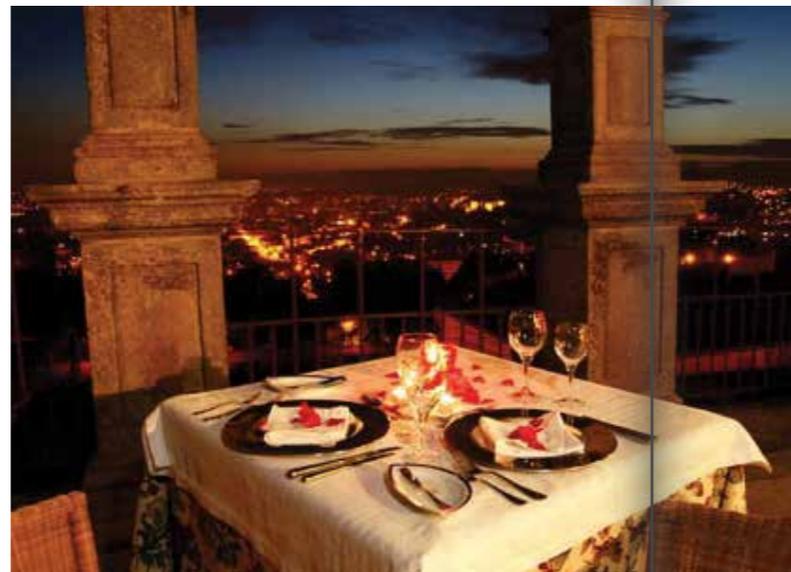
REGIME APLICÁVEL

Às relações entre os proprietários dos empreendimentos turísticos em **propriedade plural** é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na nova redação e, subsidiariamente, o **regime** de propriedade **horizontal**.

TÍTULO CONSTITUTIVO

Os empreendimentos turísticos em propriedade plural regem-se por um **título constitutivo**;

O título constitutivo de empreendimento turístico que se encontra instalado em edifício ou edifícios implantados num único **lote** consubstancia o título constitutivo da **propriedade horizontal** do empreendimento;



O título constitutivo é registado nos serviços do **registo predial** previamente à celebração de qualquer contrato de transmissão ou contrato-promessa de transmissão dos **lotes** ou **frações** autónomas e é **oficiosamente** comunicado ao Turismo de Portugal, I.P..

15. Fiscalização e sanções

Sem prejuízo das competências das câmaras municipais, previstas no regime jurídico da urbanização e edificação, compete à **ASAE** fiscalizar o cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na nova redação, bem como instruir os respetivos processos, **exceto** no que se refere a matéria de **publicidade** cuja competência pertence à **Direção-Geral do Consumidor**;

Compete ao presidente da câmara municipal **embargar** e **ordenar** a demolição de obras realizadas em violação do disposto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na nova redação, por sua **iniciativa** ou mediante **comunicação** do Turismo de Portugal, I.P., ou da **ASAE**;

A **ASAE** é competente para determinar a interdição temporário do **funcionamento** dos empreendimentos turísticos e dos estabelecimentos de alojamento local, na sua totalidade ou em parte, quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a **segurança** dos utilizadores ou a **saúde** pública;

A **Tramitação** dos procedimentos é **realizada** informaticamente com recurso ao **balcão único eletrónico** do portal da empresa **ou** do portal do Turismo de Portugal, I.P., e das câmaras municipais **articulado** com o sistema informático previsto no regime jurídico da urbanização e da edificação;

O Turismo de Portugal, I.P., tem acesso **permanente** a toda a **informação** relativa a empreendimentos turísticos constante do sistema informático;

Quando por **motivos** de indisponibilidade das **plataformas** eletrónicas, **não** for possível a tramitação dos procedimentos, pode ser **utilizado** qualquer outro meio legalmente admissível.

16. Legislação aplicável

A legislação aplicável à exploração dos empreendimentos turísticos é o [Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março](#), alterado pelos [Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro](#), [Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro](#), [Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto](#), [Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 setembro](#) e [Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho](#).



17. Boletins de alojamento – Serviço de Estrangeiros e Fronteiras

De acordo com o regime jurídico de **entrada, permanência, saída e afastamento** de estrangeiros do território nacional, as empresas exploradoras de estabelecimentos hoteleiros, apartamentos turísticos, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos, turismo no espaço rural ou turismo de habitação, bem como **todos aqueles que facultem, a título oneroso, alojamento** a cidadãos **estrangeiros**, ficam **obrigadas** a

comunicá-lo, no prazo de **três dias úteis**, por meio de **boletim de alojamento**, ao **SEF** ou, nas localidades onde este **não** exista, à **Guarda Nacional Republicana** ou à **Polícia de Segurança Pública**.

Após a saída do cidadão estrangeiro do referido alojamento, o facto deve ser **comunicado**, no mesmo prazo, às **entidades** mencionadas no parágrafo anterior.



BOLETIM DE ALOJAMENTO

O boletim de alojamento **destina-se** a permitir o **controlo** dos *cidadãos estrangeiros* em território nacional.

Por **cada** cidadão estrangeiro, **incluindo** os nacionais dos **outros** Estados membros da **União Europeia**, é **preenchido** e assinado pessoalmente um **boletim** de alojamento.

Não é **obrigatório** o preenchimento e a assinatura pessoal dos **boletins** por **ambos** os cônjuges e menores que os acompanhem, bem como por todos os membros de um grupo de viagem, podendo esta **obrigação** ser cumprida por **um** dos cônjuges ou por um **membro** do referido grupo.

Com vista a simplificar o envio dos boletins de alojamento, os **“estabelecimentos de alojamento local”** devem proceder ao seu **registo** junto do **Serviço de Estrangeiros e Fronteiras (SEF)** através do sítio www.sef.pt como utilizadores do **Sistema de Informação de Boletins de Alojamento (SIBA)**, através de: <http://siba.sef.pt>, por forma a poderem proceder à respetiva comunicação eletrónica em condições de segurança.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AOS BOLETINS DE ALOJAMENTO

A [Lei n.º 102/2017, de 28 de agosto](#) procede à **quinta** alteração à [Lei n.º 23/2007, de 4 de julho](#), que aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional.

O [Decreto Regulamentar n.º 9/2018, de 11 de setembro](#) procede à **quarta** alteração ao [Decreto Regulamentar n.º 84/2007, de 5 de novembro](#), que regulamenta a entrada e saída de território nacional.

[Portaria n.º 287/2007, de 16 de março](#) – Determina que os estabelecimentos hoteleiros e similares devam proceder ao seu registo junto do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras como utilizadores do sistema de informação de boletins de alojamento (**SIBA**).

[Portaria n.º 415/2008, de 11 de junho](#) – Aprova o modelo de boletim de alojamento e as regras de comunicação eletrónica em condições de segurança, nos termos da Lei n.º 23/2007, de 4 de julho, que aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional.



TURISMO DO PORTO E NORTE DE PORTUGAL

portoenorte^{TEM}



Turismo do Porto e Norte de Portugal, ER
Castelo de Santiago da Barra
4900-360 Viana do Castelo
turismo@portoenorte.pt
investidor@portoenorte.pt
tel.: +351 258 820 270
www.portoenorte.pt