

NEWSLETTER

Nº28/25

07 JUNHO DE 2025

O REGIME JURÍDICO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS EM PORTUGAL

O turismo é um setor estratégico para o desenvolvimento económico e territorial em Portugal, exigindo um enquadramento legal claro, atualizado e funcional. Nesse sentido, o Decreto-Lei n.º 39/2008 veio consolidar o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, reunindo num único diploma normas que anteriormente se encontravam dispersas. Esta reforma, visa simplificar procedimentos administrativos e promover maior eficiência na gestão da atividade turística. O presente documento apresenta os principais aspetos deste regime, abordando a tipologia dos empreendimentos, os requisitos legais para a sua instalação, o processo de classificação e a importância do Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos (RNET).

Business Team



ENQUADRAMENTO

O Decreto-Lei n.º 39/2008 consagra o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos. Este Decreto-Lei teve como intuito reunir, num único diploma as disposições comuns a todos os empreendimentos, por forma a tornar mais fácil o acesso às normas reguladoras da atividade.

Esta iniciativa legislativa foi desenvolvida no seguimento do Programa de Simplificação Administrativa e Legislativa – SIMPLEX 2007, em estreita articulação com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), com o intuito de reapreciação do quadro legislativo da atividade turística e agilização e simplificação do procedimento de licenciamento dos empreendimentos turísticos.

A referida alteração legislativa instituiu o Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos, sob responsabilidade do Turismo de Portugal, I.P., o qual deve manter atualizada a listagem de todos os empreendimentos turísticos, estando essa informação acessível ao público.

OS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Consideram-se 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.

Os empreendimentos turísticos podem enquadrar-se em diferentes categorias, de acordo com as suas características e finalidades:

- Estabelecimentos hoteleiros – destinam-se a fornecer alojamento temporário, podendo também oferecer serviços complementares. Incluem-se nesta categoria os hotéis, os hotéis-apartamentos (ou aparthotéis) e as pousadas
- Aldeamentos turísticos – são conjuntos de instalações integradas num espaço contínuo, com coerência arquitetónica e ligações internas que permitam a circulação, incluindo de veículos de emergência. Apesar de poderem ser atravessados por estradas ou caminhos municipais e zonas naturais protegidas, são concebidos para oferecer alojamento e serviços de apoio ao turismo

- Apartamentos turísticos – constituem-se por um conjunto organizado de unidades de alojamento (apartamentos), inseridas num edifício com acessos comuns. Têm como objetivo prestar alojamento e serviços auxiliares aos turistas
- Conjuntos turísticos (resorts) – semelhantes aos aldeamentos turísticos, distinguem-se por terem uma gestão unificada dos serviços e infraestruturas comuns. Devem incluir, obrigatoriamente, pelo menos dois empreendimentos turísticos, sendo um deles um estabelecimento hoteleiro
- Empreendimentos de turismo de habitação – localizados em imóveis antigos de carácter familiar, com relevância arquitetónica, histórica ou artística (como solares ou palácios), estes empreendimentos destinam-se ao alojamento turístico e podem situar-se em contextos urbanos ou rurais
- Empreendimentos de turismo no espaço rural – inseridos em áreas rurais, proporcionam alojamento turístico valorizando o património local (arquitetónico, natural e paisagístico), através da recuperação, reabilitação ou ampliação de construções existentes. Podem assumir as formas de casas de campo, unidades de agroturismo ou hotéis rurais
- Parques de campismo e caravanismo – localizados em terrenos delimitados e equipados, permitem a instalação de tendas, caravanas ou autocaravanas. Podem ser de gestão pública ou privada e estão vocacionados para a prática de campismo e caravanismo

INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO: OS REQUISITOS E AS FORMALIDADES

A instalação de empreendimentos turísticos deve cumprir as regras previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), bem como as normas técnicas aplicáveis a edifícios em geral, nomeadamente nas áreas da segurança contra incêndios, saúde pública, higiene, controlo de ruído e eficiência energética.

O processo de instalação segue o regime estabelecido no Decreto-Lei aplicável e está sujeito ao RJUE, abrangendo todas as operações urbanísticas nele previstas. O pedido deve ser instruído de acordo com este regime e a sua regulamentação, acompanhado dos documentos definidos em portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território. O requerente deve ainda indicar a classificação turística pretendida para o empreendimento.

A construção está sujeita à apresentação de uma comunicação prévia com prazo. Após a entrega do pedido e dos documentos exigidos, o Presidente da Câmara Municipal (ou quem este delegar) tem 20 dias para se pronunciar. Findo esse prazo sem rejeição ou indeferimento, considera-se que a comunicação foi aceite, sendo esta informação disponibilizada no sistema informático que gere os procedimentos urbanísticos.

Qualquer interessado pode solicitar à Câmara Municipal informação prévia sobre a possibilidade de instalar um empreendimento turístico, bem como sobre as condicionantes urbanísticas aplicáveis.

No caso de conjuntos turísticos (resorts), o pedido de informação deve abranger a totalidade dos empreendimentos e equipamentos que o integram.

A Câmara tem 60 dias para comunicar a decisão sobre o pedido, contados a partir da data de receção do mesmo ou da entrega de documentos adicionais solicitados. Pode decidir desfavoravelmente, considerando a viabilidade do projeto.

O Turismo de Portugal, I.P., enquanto Autoridade Turística Nacional, desempenha um papel central no processo. Entre as suas competências está a emissão de pareceres não vinculativos, que podem ser solicitados por qualquer interessado relativamente a:

- pedidos de informação prévia
- apresentação de comunicação prévia (com ou sem prazo)
- pedidos de licenciamento de obras para empreendimentos como hotéis, aldeamentos, apartamentos turísticos, resorts e hotéis rurais

Estes pareceres têm como objetivo verificar o cumprimento das normas legais e regulamentares, avaliando se o projeto é adequado ao uso turístico e à tipologia pretendida. Nos casos de licenciamento ou comunicação prévia de obras, o parecer deve indicar a capacidade máxima e a tipologia do empreendimento com base no projeto apresentado.

Após a conclusão das obras, o promotor deve solicitar à Câmara Municipal a autorização de utilização para fins turísticos, sendo a autarquia responsável por comunicar esta informação ao Turismo de Portugal, I.P.

O prazo para decisão e emissão do respetivo alvará é, regra geral, de 10 dias após a apresentação do requerimento. Se esse prazo terminar sem decisão expressa ou emissão do alvará, o interessado pode comunicar à Câmara e ao Turismo de Portugal, I.P. a sua intenção de abrir o empreendimento ao público.

Considera-se então título válido para a abertura do empreendimento:

- o alvará de autorização de utilização para fins turísticos, ou
- o comprovativo da comunicação da decisão de abrir ao público, acompanhado da prova da entrega do requerimento e do pagamento da taxa devida

A autorização de utilização para fins turísticos caduca quando (i) o empreendimento não inicia atividade no prazo de um ano após a emissão da autorização, (ii) é dado um uso diferente daquele previsto no alvará, (iii) o empreendimento não reúne, ou deixa de reunir, as condições para ser classificado como turístico.

Quando ocorre a caducidade a Câmara Municipal promove a apreensão do título de abertura, o que pode ocorrer por iniciativa própria, nos casos de parques de campismo, turismo de habitação e turismo no espaço rural (exceto hotéis rurais) ou a pedido do Turismo de Portugal, I.P., nos restantes casos, com comunicação à ASAE (Autoridade de Segurança Alimentar e Económica).

Nesses casos, o empreendimento deve encerrar, após notificação da entidade exploradora.

A CLASSIFICAÇÃO

No âmbito da classificação dos empreendimentos turísticos, o Decreto-Lei n.º 39/2008 introduziu alterações significativas no regime legal aplicável à instalação, exploração e funcionamento destes empreendimentos.

Embora se tenha mantido um sistema de classificação obrigatória, este tornou-se mais flexível, deixando de se focar apenas nas características físicas das infraestruturas, passando a considerar também a qualidade dos serviços prestados.

Neste contexto, a Portaria n.º 327/2008 define os critérios específicos de instalação, classificação e funcionamento dos empreendimentos turísticos, estabelecendo as condições a cumprir para que possam ser enquadrados numa das categorias que variam de uma a cinco estrelas.

A atribuição desta classificação — aplicável a estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos — baseia-se numa avaliação da qualidade dos serviços e das instalações, segundo os requisitos previstos na referida portaria.

Para alcançar determinada categoria, os empreendimentos devem cumprir um conjunto de requisitos comuns, nomeadamente:

- condições adequadas de higiene, limpeza, conservação e funcionamento das instalações e equipamentos
- insonorização da maquinaria ruidosa nas zonas acessíveis aos clientes, especialmente elevadores e sistemas de climatização
- existência de sistema de armazenamento de resíduos, sempre que não haja recolha pública
- iluminação de segurança em caso de emergência
- medidas de prevenção de incêndios
- fornecimento de água corrente quente e fria
- disponibilidade de telefone com ligação à rede exterior

Estes requisitos aplicam-se aos diversos serviços oferecidos pelo empreendimento, como limpeza e lavandaria, alimentação e bebidas, e receção e portaria.

O processo de classificação inclui uma auditoria obrigatória, a realizar no prazo de 60 dias após a disponibilização da informação sobre o título válido de abertura do empreendimento:

- nos casos de hotéis, aldeamentos, apartamentos turísticos, resorts e hotéis rurais, a auditoria é da responsabilidade do Turismo de Portugal, I.P.
- para os parques de campismo e caravanismo, os empreendimentos de turismo de habitação e os empreendimentos de turismo no espaço rural, a auditoria é efetuada pelo Presidente da Câmara Municipal

Com base na auditoria, a classificação oficial é atribuída pela entidade competente (Turismo de Portugal ou câmara municipal, conforme o caso).

Após a notificação da classificação, o empreendimento deve, no prazo máximo de 10 dias, afixar junto à entrada principal uma placa com a indicação da classificação atribuída.

A revisão da classificação deve ocorrer obrigatoriamente de cinco em cinco anos, ou a qualquer momento, caso seja solicitada por um interessado. Esta revisão será sempre precedida por uma nova auditoria de classificação, realizada pela entidade competente ou por uma entidade acreditada.

O REGISTO NACIONAL DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

O Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos (RNET) é disponibilizado online pelo Turismo de Portugal, I.P., através do seu site oficial.

Este registo reúne uma lista atualizada de todos os empreendimentos turísticos com título de abertura válido, incluindo informação como: nome do empreendimento, classificação atribuída, capacidade de alojamento, localização (com coordenadas geográficas), morada, períodos de funcionamento e identificação da entidade responsável pela exploração.

Sempre que haja alterações ao nome, morada, períodos de funcionamento ou à entidade exploradora, estas devem ser comunicadas pela entidade exploradora ao Turismo de Portugal, I.P., no prazo de 10 dias após a ocorrência da alteração, através de registo direto na plataforma do RNET.

CONCLUSÃO

A legislação aplicável aos empreendimentos turísticos em Portugal representa um esforço significativo de simplificação, transparência e modernização do setor. Ao definir regras claras para a instalação, exploração e classificação dos empreendimentos, o regime jurídico em vigor contribui para uma oferta turística mais qualificada, segura e competitiva.

Simultaneamente, ferramentas como o RNET garantem o acesso público a informação fiável e atualizada, promovendo a confiança dos consumidores e a responsabilidade dos operadores turísticos. Assim, o quadro legal estabelecido constitui um pilar essencial para o desenvolvimento sustentável do Turismo em Portugal.

Rogério Fernandes Ferreira
Marta Machado de Almeida
Patrícia Largueiras
Inês Dias de Pinho
Miriam Vicente
Carolina Gomes Alves

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)
1250-146 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact.

**

Awards & recognitions 2025: Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | Lexology Index | Leaders League and others.