

# LAW LAW LAND

LAW & TOUR ZINE  
NUMERO 24  
ABRIL/JUN  
2025

BY BC ABOGADAS

EMPRENDIMIENTOS TURÍSTICOS

TURISMO DE INVERSIÓN

SEIZE  
THE  
OPPORTUNITY

TURISMO & NEGÓCIOS

---

# CHECK IN

---

03

Editorial

Mobilidade e edifícios -  
Cidades neutras em  
carbono

13

Tuck Tuck - Limitação de  
circulação

04

O IVA Turístico

09

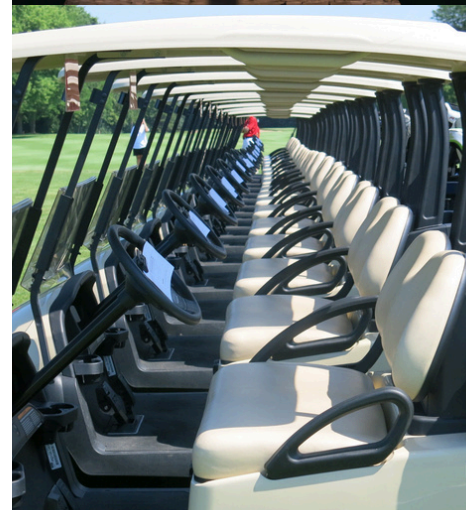
Na aquisição de um imóvel,  
paga-se sempre IMT?

15

Regime jurídico de acesso  
e exercício de atividades  
de comércio, serviços e  
restauração

17

THE TIP  
Encargos e despesas de  
imóvel arrendado. o seu  
a seu dono



## LAW LAW LAND

EDITORIAL POR CARLA BESELGA

Nesta 24.<sup>a</sup> edição da *Law Law Land*, trazemos mais uma seleção de artigos que, desta feita versam sobre temas variados.

Iniciamos com uma abordagem ao IVA Turístico e a preocupação dos principais sectores sobre este imposto.

A seguir, papel da mobilidade urbana e dos edifícios na transição para cidades neutras em carbono.

Vamos também dar a conhecer as regras relativas ao pagamento de IMT, bem como as suas isenções.

Seguimos com um artigo que aborda o projeto-piloto inicial em Julho 2024 tendo sido implementado pela Câmara do Porto de modo a limitar o número de *Tuck Tucks* e autocarros turísticos no centro histórico.

A seguir, exploramos o Regime jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração.

E na nossa rubrica *The Tip*, desvendamos quem é o responsável por cada despesa: O se

Como sempre, esperamos que estes temas sejam úteis e esclarecedores aos nossos leitores.

Votos de boas leituras!

---

# O IVA TURÍSTICO

CARLA BESELGA

Os Hotéis, agências de viagens, operadores turísticos, alojamento local, restauração, entre outros têm muito interesse no IVA Turístico.

O mesmo acontece para sujeitos passivos estabelecidos fora da comunidade económica europeia, isto porque quando as pessoas singulares ou coletivas não estabelecidas no território da Comunidade, que no respetivo País sejam sujeitos passivos de IVA ou de um imposto geral sobre o volume de negócios, no exercício de uma atividade económica, podem solicitar o reembolso do IVA liquidado

Neste caso, tem de ser nomeado um “representante fiscal residente em território nacional, munido de procuração com poderes bastantes, que deve cumprir as obrigações decorrentes do regime respondendo solidariamente com o representado pelo seu cumprimento. Apresentar conjuntamente com o pedido de reembolso um certificado emitido pelo Estado onde se encontra estabelecido, que comprove a qualidade de sujeito passivo inscrito para o exercício de uma qualquer atividade económica. Existência do reconhecimento ou acordo de reciprocidade entre o Estado de estabelecimento/residência e o Estado Português. Indicação de conta bancária incluindo o número de conta bancária internacional (IBAN) e o código identificador a bancária internacional (IBAN) e o código identificador bancário (BIC), localizada no Espaço Económico Europeu.

Outros operadores dentro do setor do turismo, vêem o IVA turístico como um tema importante, bem como os turistas estrangeiros, que visitam Portugal.



---

Este tema, do IVA turístico, foi também uma das preocupações abordadas pelo Secretário de Estado do Turismo, como forma de “mitigar o aparecimento da taxa turística”, questão que já foi desenvolvida em anteriores LLL, sendo evidente o seu aumento em termos de valor e de concelhos a aplicar a taxa turística, de ano para ano.

Este IVA em específico refere-se a um regime aplicável a atividades relacionadas com o turismo, incluindo taxas reduzidas ou isenções, e também ao reembolso de IVA para turistas não residentes na UE.

Este reembolso pode ser solicitado no portal das finanças, que através de um guia de Regime de reembolso do IVA a sujeitos passivos não estabelecidos no Estado Membro de reembolso. E que IVA é reembolsado: *“O IVA relativo a atividades económicas realizadas fora do Estado-Membro do Reembolso, no caso dessas atividades estarem sujeitas a imposto ou isentas com direito a dedução no Estado-Membro se tiverem tido lugar nesse Estado e o IVA relacionado com as transmissões às quais se possa aplicar o regime do reembolso.”*

Em Portugal, temos três percentagens de taxas a aplicar em sede de IVA e o setor turístico beneficia destes três tipo de taxas de IVA diferenciadas, dependendo da atividade, sendo a taxa reduzida de 6%, o Alojamento em hotéis, pensões, alojamento local, entre outros. A taxa intermédia de 13%, as refeições em restaurantes (alimentação e bebidas não alcoólicas) e a taxa de normal de 23%, referente a serviços complementares (alguns transportes, eventos, bebidas alcoólicas, etc.).

O regime de IVA tem impacto direto na competitividade do turismo português e uma fiscalidade atrativa pode incentivar o turismo, especialmente em comparação com outros destinos europeus.

Algumas associações do setor defendem uma taxa única e reduzida para todo o setor, para promover o crescimento económico.

O IVA turístico revela-se um instrumento fiscal de grande relevância para o setor do turismo em Portugal, impactando diretamente a sua competitividade e atratividade a nível europeu e internacional. A existência de taxas diferenciadas (reduzida, intermédia e normal) permite adaptar a tributação à natureza dos diversos serviços prestados, beneficiando operadores como hotéis, agências de viagens, alojamento local, restauração, entre outros.

O regime de reembolso de IVA a turistas estrangeiros e a sujeitos passivos não estabelecidos na União Europeia constitui uma medida adicional que estimula o consumo e o investimento em território nacional. No entanto, o acesso a esse regime exige o cumprimento rigoroso de requisitos formais, como a nomeação de um representante fiscal e a comprovação da qualidade de sujeito passivo no país de origem, além da existência de acordos de reciprocidade com Portugal.

A crescente aplicação da taxa turística nos municípios portugueses levou também à necessidade de reflexão sobre mecanismos que mitiguem os seus efeitos, sendo o IVA turístico uma das alternativas discutidas pelas entidades públicas, como o Secretário de Estado do Turismo. Assim, este tema assume uma importância estratégica não só para os operadores económicos do setor, mas também para as políticas públicas que visam o equilíbrio entre a captação de receitas e a promoção sustentável do destino Portugal.

---



## MOBILIDADE E EDIFÍCIOS - CIDADES NEUTRAS EM CARBONO

LÚCIA DE JESUS BATISTA

O presente artigo analisa o papel da mobilidade urbana e dos edifícios na transição para cidades neutras em carbono, com foco nos instrumentos jurídicos disponíveis a nível nacional e europeu. Defende-se que o Direito deve constituir não apenas uma moldura regulatória, mas também um motor de transformação sustentável, integrando os princípios da responsabilidade ambiental, da prevenção e da justiça intergeracional. São ainda discutidos os desafios e oportunidades que se colocam à advocacia neste domínio.

Ora vejamos, as alterações climáticas constituem um dos maiores desafios jurídicos e sociais do século XXI. A concentração crescente de emissões de gases com efeito de estufa (GEE) no meio urbano impõe uma redefinição profunda das políticas públicas e da regulamentação aplicável à mobilidade e ao setor da construção.

As cidades, responsáveis por mais de 70% das emissões globais de carbono, estão no centro desta transição, sendo imperativo que evoluam para modelos de neutralidade carbónica até meados do século, conforme estabelecido no Acordo de Paris (2015) e reforçado pelo Pacto Ecológico Europeu (European Green Deal).

O Regulamento (UE) 2021/1119, de 30 de junho de 2021, estabelece o regime jurídico vinculativo da neutralidade climática até 2050 (“Lei Europeia do Clima”), impõe aos Estados-Membros a obrigação de adotar políticas internas coerentes com esse objetivo. No domínio da mobilidade, o pacote legislativo “Fit for 55” introduz medidas para acelerar a descarbonização dos transportes, como o reforço do sistema de comércio de licenças de emissão (ETS) e o regulamento relativo à infraestrutura para combustíveis alternativos (Regulamento (UE) 2023/1804).

No setor da construção, a proposta de revisão da Diretiva relativa ao desempenho energético dos edifícios (EPBD) estabelece metas ambiciosas, como a exigência de edifícios com zero emissões para novas construções a partir de 2030.

### **A nível nacional (Portugal)**

Portugal tem vindo a transpor a legislação europeia através de instrumentos como o RSECE – Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios (DL n.º 101-D/2020) e o Plano Nacional Energia e Clima 2030 (PNEC 2030).

---

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e o Código dos Contratos Públicos (CCP) também integram disposições relevantes para a sustentabilidade ambiental, incentivando a eficiência energética e a adoção de critérios ecológicos na contratação pública.

### **Mobilidade Urbana Sustentável**

A mobilidade urbana representa uma das principais fontes de emissão de GEE. A resposta legal deve incidir em múltiplas frentes: eletrificação da frota automóvel, descarbonização dos transportes públicos, incentivo à mobilidade ativa (pedonal e ciclável) e desenvolvimento de infraestruturas de carregamento elétrico.

Instrumentos como o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS) e os regulamentos municipais de zonas de emissões reduzidas são mecanismos legais com impacto crescente. A legislação deve ainda salvaguardar os direitos fundamentais, como o acesso universal à mobilidade e a não discriminação, conforme previsto na Constituição da República Portuguesa (art. 13.º e art. 66.º).

### **Sustentabilidade no Setor dos Edifícios**

O setor dos edifícios, responsável por aproximadamente 40% do consumo energético europeu, exige uma reformulação do seu enquadramento jurídico. A promoção de edifícios de elevado desempenho energético, a reabilitação do parque edificado e a obrigatoriedade de certificação energética são medidas-chave.

Isso envolve a implementação de políticas de transporte sustentável, como incentivos à bicicleta e transporte público eficiente, e a adoção de práticas de construção e materiais que minimizem as emissões.

Vejam as possibilidades inerente à mobilidade e à edificação, necessárias para obtermos cidades neutras em carbono:

### **Mobilidade**

#### **1. Transporte público:**

Aprimorar a rede de transporte público com opções eficientes e acessíveis, como autocarros e comboios elétricos, e incentivar o seu uso através de políticas de preço e promoção.

#### **1. Incentivo ao ciclismo:**

Criar infraestruturas de ciclismo seguras e bem conectadas, como ciclovias, e promover o uso da bicicleta como meio de transporte, por exemplo, através de programas de apoio à compra de bicicletas e incentivos fiscais.

#### **1. Veículos elétricos:**

Incentivar a adoção de veículos elétricos, seja através de subsídios à compra ou de programas de apoio à instalação de infraestruturas de carregamento.

#### **1. Mobilidade ativa:**

Promover a caminhada e o uso da bicicleta, através da criação de espaços verdes, ruas mais seguras para peões e ciclistas, e campanhas de sensibilização.

---

---

## Edifícios

### 1. Edifícios de baixo carbono:

Projetar e construir edifícios com materiais de baixo impacto ambiental e com tecnologias eficientes, como sistemas de aquecimento e ventilação com fontes de energia renovável.

### 1. Renovação de edifícios:

Aprimorar a eficiência energética de edifícios existentes através de reformas e melhorias na sua estrutura e sistemas, como isolamento térmico e renovação de sistemas de aquecimento e ventilação.

### 1. Energias renováveis:

Incentivar a utilização de fontes de energia renovável, como energia solar, eólica e geotérmica, em edifícios, através de políticas de apoio e incentivos fiscais.

### 1. Materiais sustentáveis:

Priorizar a utilização de materiais de construção sustentáveis, como madeira de reflorestamento, produtos reciclados e materiais com baixo impacto ambiental.



## Exemplos de cidades neutras em carbono

### 1. Copenhaga, Dinamarca:

Apresenta uma política ambiciosa de sustentabilidade, com o objetivo de se tornar neutra em carbono até 2025, com investimentos em infraestruturas cicloviárias e transporte público eficiente.

### 1. Buenos Aires, Argentina:

Tem como meta se tornar neutra em carbono até 2050, com investimentos na melhoria do transporte público e no incentivo ao ciclismo.

### 1. Lisboa, Portugal:

Apoia a transição para a neutralidade climática, com o objetivo de reduzir as emissões de carbono e melhorar a qualidade de vida dos seus cidadãos.

A neutralidade carbónica das cidades constitui um objetivo coletivo que depende de soluções jurídicas robustas, coerentes e eficazes, bem como requer um esforço conjunto de governos, empresas e cidadãos, com foco na redução das emissões de carbono em áreas como mobilidade e edifícios.

A transição para cidades neutras em carbono representa uma oportunidade para melhorar a qualidade de vida dos habitantes, criar novas oportunidades de negócio e contribuir para um futuro mais sustentável.

Neste âmbito, tal medida, longe de ser um mero instrumento de conformidade, deve assumir-se como um catalisador de mudança social e económica, promovendo a sustentabilidade, a equidade e o bem-estar das gerações presentes e futuras.

---



## NA AQUISIÇÃO DE UM IMÓVEL, PAGA-SE SEMPRE IMT?

JOANA DE JESUS TEIXEIRA

Ao longo deste artigo irei fazer uma breve análise sobre o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas, mais conhecido por IMT, de forma a percebermos quando é que pagamos ou não este imposto.

Desde logo, o artigo 2.º do CIMT, dispõe que este Imposto “incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional.”

São ainda sujeitas a IMT, nos termos do art 3.º do respectivo Código, as transmissões de bens imóveis:

- a)** Por meio de doações com entradas ou pensões a favor do doador, ou com o encargo de pagamento de dívidas ao donatário ou a terceiro, nos termos do artigo 964.º do Código Civil;
- b)** Por meio de sucessão testamentária com o encargo expresso do pagamento de dívidas ou de pensões devidas ao próprio herdeiro ou legatário, ou a terceiro, tenham-se ou não determinado os bens sobre que recai o encargo e desde que, quanto ao herdeiro, o seu valor exceda a respectiva quota nas dívidas.

Relativamente à incidência subjetiva, o artigo 4.º faz questão de nos esclarecer quem são os sujeitos passivos deste imposto. Assim desde logo, o IMT é devido pelos adquirentes dos bens imóveis. Salvo:

- a)** Nas divisões e partilhas, o imposto é devido pelo adquirente dos bens imóveis cujo valor exceda o da sua quota nesses bens;
- b)** Nos contratos para pessoa a nomear, o imposto é devido pelo contraente originário, sem prejuízo de os bens se considerarem novamente transmitidos para a pessoa nomeada se esta não tiver sido identificada ou sempre que a transmissão para o contraente originário tenha beneficiado de isenção;
- c)** Nos contratos de troca ou permuta de bens imóveis, qualquer que seja o título por que se opere, o imposto é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor, entendendo-se como de troca ou permuta o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros;



**d)** Nos contratos de promessa de troca ou permuta com tradição de bens apenas para um dos permutantes, o imposto será desde logo devido pelo adquirente dos bens, como se de compra e venda se tratasse, sem prejuízo da reforma da liquidação ou da reversão do sujeito passivo, conforme o que resultar do contrato definitivo, procedendo-se, em caso de reversão, à anulação do imposto liquidado ao permutante adquirente;

**e)** Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo primitivo promitente adquirente e por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes, não lhes sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, ainda que a parte do preço paga ao promitente vendedor ou ao cedente corresponda a qualquer dos escalões previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 17.º, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 17.º e no n.º 3 do artigo 22.º;(Redação do Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25/07)

**f)** Nas situações previstas nas alíneas c) e d) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo procurador ou por quem tiver sido substabelecido, não lhe sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 22.º;

**g)** Na situação prevista na alínea e) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo contraente originário, não lhe sendo aplicável qualquer isenção, excluindo-se, porém, a incidência se o mesmo declarar no prazo de 30 dias a contar da cessão da posição contratual ou do ajuste de revenda que não houve lugar ao pagamento ou recebimento de qualquer quantia, para além da que constava como sinal ou princípio de pagamento no contrato-promessa, demonstrando-o através de documentos idóneos ou concedendo autorização à administração fiscal para aceder à sua informação bancária.

A incidência de IMT é limitada pela existência de isenções previstas no artigo 6.º a 9.º do CIMT.

Desde logo, o artigo 6.º, dispõe que estão isentos de IMT as aquisições constantes das alíneas a) a m).

---

O Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis prevê que estão isentas de imposto as aquisições de prédios para revenda, desde que, entre outras condições, a aquisição tenha como finalidade a revenda e que esta se concretize no prazo de três anos, contados desde a aquisição e não se destine novamente para revenda artigos 7.º e 11.º, n.º 5 do CIMT.

A posição tradicional da AT é a seguinte: a revenda pressupõe a transmissão do prédio através do contrato de compra e venda.

Assim, nesta interpretação as i) permutas ii) dações em pagamento, não permitem consolidar a isenção do imposto.

A caducidade do benefício pode ocorrer por:

1. Os prédios não terem sido revendidos no prazo de três anos;
2. Ter sido dado um destino diferente —“desvio do fim”;
3. Apesar de revendidos no prazo de três anos, foram novamente para revenda.

A Questão do “desvio do fim”: É determinante apurar a vontade do sujeito passivo para aferir se mantém o interesse na revenda ou se pelo contrário pretende colocar o bem em reserva ou para fruição.

Esse apuramento deve assentar na análise e verificação de factos que indiciem essa alteração da vontade da empresa, no que respeita ao destino do imóvel.

O critério é, portanto, que da intervenção no imóvel não resulte a alteração substancial da sua estrutura externa ou da disposição interna do edifício.

Estão igualmente isentos de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, os atos de venda, permuta ou cessão da empresa ou de estabelecimentos desta integrados no âmbito de planos de insolvência, de pagamentos ou de recuperação ou praticados no âmbito da liquidação da massa insolvente.

Estão isentas de IMT não apenas as transmissões da empresa ou de estabelecimentos da empresa, mas igualmente as transmissões dos imóveis que integrem a empresa ou o estabelecimento.

O legislador pretendeu fomentar e apoiar a venda rápida dos bens que integram a massa insolvente por óbvias razões de interesse dos credores, mas, também do interesse público de retoma do normal funcionamento do mundo empresarial em que cada processo de insolvência se apresenta como elemento perturbador, dando incentivos fiscais a quem adquirir os bens imóveis que integram a massa insolvente e que serão vendidos em fase de liquidação

São ainda isentas do IMT, nos termos do n.º 1 do artigo 8.º, as aquisições de imóveis por instituições de crédito ou por sociedades comerciais cujo capital seja directa ou indirectamente por aquelas dominado, em processo de execução movido por essas instituições ou por outro credor, bem como as efectuadas em processo de falência ou de insolvência, desde que, em qualquer caso, se destinem à realização de créditos resultantes de empréstimos feitos ou de fianças prestadas.

Por fim, foi recentemente publicado o Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho, o qual isenta de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (“IMT”) e Imposto do Selo a primeira compra de habitação própria e permanente por jovens até aos 35 anos.

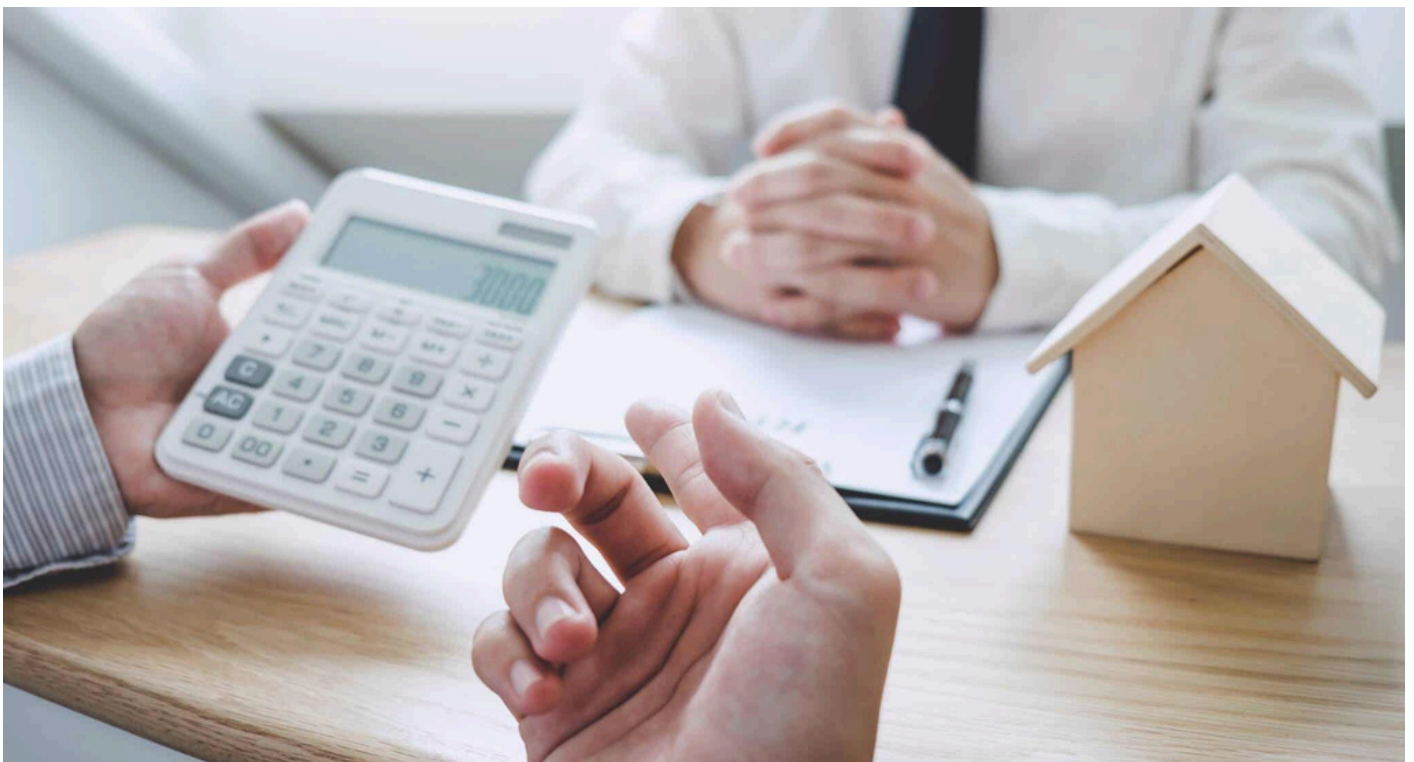
---

A isenção é aplicável quando se verificarem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- Esteja em causa a primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;
- O valor da transação e que servirá de base à liquidação de IMT não exceda os € 316 772;

Caso excedido esse valor, e até ao máximo de € 633 453, haverá lugar à liquidação de IMT e Imposto do Selo apenas sobre a diferença, às taxas de 8% e 0,8%, respetivamente:

- O sujeito passivo tenha até 35 anos, inclusive, à data da transmissão;
- O sujeito passivo não seja considerado, no ano da transmissão, como dependente para efeitos de IRS; e
- O sujeito passivo não seja titular de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito (e.g. usufruto), sobre outro prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos 3 anos anteriores.





O que significa a regulamentação de tuck tucks no Porto?

O ponto de partida foi o projeto-piloto inicial em Julho 2024 tendo sido implementado pela Câmara do Porto de modo a limitar o número de tuck tucks e autocarros turísticos no centro histórico. Permitiram-se apenas duas licenças para autocarros "hop-on hop-off" e cinco para tuck tucks (cada licença permite até 8 veículos), restringindo o total a cerca de 40 tuck tucks e 24 autocarros.

A iniciativa visava proteger os residentes e melhorar a mobilidade, evitando "o caos" causado pelo excesso de veículos turísticos.

Todavia, uma providência cautelar foi interposta, a janeiro de 2025, por 12 operadores de tuck tucks contra a decisão da Câmara Municipal do Porto que pretendia limitar a circulação dos veículos no centro histórico da cidade. Os objetivos da providência visavam suspender os efeitos imediatos das novas regras impostas pela Câmara, contestando a atribuição limitada de licenças e as restrições de circulação impostas por regulamento municipal com o fundamento de que as medidas eram ilegais e discriminatórias, colocando em risco a sua atividade económica.





É certo que uma restrição desta natureza e dimensão poderá comprometer a viabilidade do negócio dos operadores, não obstante, também é certo que a circulação dos inúmeros veículos no centro da cidade causam um impacto negativo para os moradores e até mesmo turistas que não os utilizam, comprometendo a via de circulação e aumentando o caos que se sente numa grande cidade. Coloca-se em causa o ordenamento e segurança da cidade, já que a circulação descontrolada dos veículos turísticos tem impacto na mobilidade urbana.

Ainda no que concerne à providência cautelar, o tribunal deu razão aos operadores, ordenando a suspensão imediata das restrições aplicadas, não só aos autores da providência, mas a todos os operadores, para garantir o princípio da igualdade de tratamento.

*Como se encontra a situação atualmente?*

Mesmo com a suspensão judicial, a Câmara prepara novas medidas locais, bem como a definição de áreas restritas apenas a licenças específicas (veículos elétricos, dísticos, GPS para acompanhamento), estabelecimento de dias ou horários de funcionamento limitados e, igualmente, a criação de zonas de embarque/desembarque autorizadas, tudo isto aliado a pedidos de reforma da legislação nacional para reforçar competências municipais.

A ideia é lançar um sistema municipal robusto, mas dada a decisão judicial, a circulação está momentaneamente livre. A Câmara conta ainda com o apoio político interno e vai mobilizar argumentos para influenciar uma mudança legislativa nacional.

É de referir, ainda, que os partidos políticos PSD, CDU, e BE apoiaram as restrições, defendendo um equilíbrio entre turismo, residentes e comerciantes, de modo a respeitar o conflito de direitos aqui presente. Por outro lado, nas redes sociais, nomeadamente *Reddit*, muitos foram os residentes que expressaram satisfação com a limitação, criticando o excesso de tuck tucks como uma "praga" no centro da cidade.

O processo judicial principal (ação principal) ainda decorre, e só ele decidirá se a Câmara pode ou não aplicar restrições de forma permanente.

---

# REGIME JURÍDICO DE ACESSO E EXERCÍCIO DE ATIVIDADES DE COMÉRCIO, SERVIÇOS E RESTAURAÇÃO

LEONOR LOPES



Num contexto em que se exigia uma maior agilidade da Administração Pública e estímulo ao empreendedorismo, o Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Atividades de Comércio, Serviços e Restauração (RJACSR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, reflete perfeitamente esta mudança de paradigma.

Desde licenciamentos comerciais e estabelecimentos de restauração até agências funerárias e vendas ambulantes, o RJACSR regula uma vasta gama de atividades, tentando evitar que os regimes aplicáveis estivessem dispersos por diversos diplomas, o que dificultaria o acesso à informação por parte dos comerciantes.

Posto isto, estes são os traços principais deste regime jurídico que todos os comerciantes devem respeitar no acesso e exercício de atividades comerciais.

O art. 3.º/1 consagra o princípio geral da liberdade de acesso e exercício destas atividades, o que significa que, salvo exceções expressamente previstas, não é necessário qualquer permissão administrativa específica.

No entanto, os requisitos de controlo que não regulamentam especificamente a atividade, como o controlo urbanístico, uso de domínio público, gestão de resíduos, avaliação de impacto ambiental, controlo fiscal ou de segurança social, não se enquadram como específicas permissões administrativas por não regularem diretamente a atividade em si, mas sim aspetos complementares ao seu exercício.

Para iniciar a atividade, existem 2 tipos de procedimentos. Por norma, só é necessário a mera comunicação prévia ao balcão do empreendedor (artigos 4º e 7º). Esta comunicação, porém, não substitui o cumprimento das regras regulamentares ou urbanísticas que a atividade pode estar subordinada.

Dependendo da exploração comercial, o balcão remete a comunicação para o município competente ou para a Direção Geral das Atividades Económicas. Como exemplos de atividades que só necessitam da mera comunicação temos estabelecimentos de restauração, lavandarias e oficinas.

---

Tanto a falta de comunicação do início da atividade, como do seu encerramento constituem contraordenações leves, esta solução justifica-se pelo baixo risco associado ao desenvolvimento destas áreas de comércio.

As atividades elencadas no artigo 5º ficam sujeitas a autorização pelo município competente. Temos como exemplo a exploração de comércio de carne, peixe ou leite e produtos à base destes alimentos que exijam condições de temperatura controlada. Diferentemente das comunicações prévias, a falta de autorização constitui uma contraordenação muito grave, pois existe um grave perigo para a saúde pública, segurança, ambiente ou ordem pública associado a estas atividades.

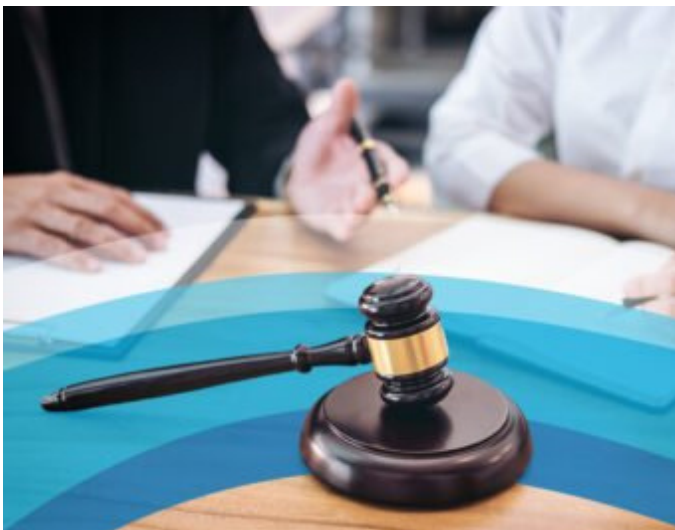
Os agentes que exerçam as atividades abrangidas pelo RJACSR estão sujeitos às obrigações elencadas pelos artigos 10º a 39º. Como exemplos meramente indicativos, os comerciantes devem cumprir as regras de afixação de informação obrigatória ao público (horários, preços, livro de reclamações), os requisitos urbanísticos, técnicos e legais aplicáveis às instalações e ao funcionamento da atividade, como ainda devem respeitar os direitos dos consumidores e as disposições relativas à fixação de preços, substituição de produtos e responsabilidade por produtos defeituosos.

Dependendo do tipo de estabelecimento, o RJACSR elenca obrigações adicionais consoante a atividade exercida, regulando mais de 10 tipos de explorações, referindo ainda a legislação adicional que têm de cumprir e impondo vistorias adicionais nos locais onde desenvolvem tais atividades.

Em suma, o regime presente mostra uma vontade de reduzir a burocracia no acesso e exercício de atividades comerciais, mostrando uma maior confiança na iniciativa privada, sem negligenciar a proteção do interesse público que particulares atividades poderiam pôr em causa.

A decisão de uniformizar e unificar diversas atividades num só regime, após 10 anos de vigência do presente diploma, mostrou-se uma decisão funcional, simplificando o acesso aos empreendedores das disposições aplicáveis aos seus negócios.

Apesar de que uma unificação podia criar um regime demasiado amplo e, por isso, potencialmente perigoso, visto que, ao querer agrupar diversas atividades distintas, corria o risco de ser omissivo com atividades que carecem de uma regulação mais rigorosa. Contudo, o diploma mostra uma honrosa cautela ao atender a diversas particularidades de várias atividades, assim, assegurando um equilíbrio entre a simplificação e a proteção do interesse geral.



# THE TIP

## ENCARGOS E DESPESAS DE IMÓVEL ARRENDADO: O SEU A SEU DONO QUEM É O RESPONSÁVEL POR CADA DESPESA – SENHORIO OU INQUILINO?

*Soraia Quarenta*

Nesta edição, a *The Tip* traz um tema que é recorrente para quem decide potencializar os seus investimentos imóveis através do recurso ao arrendamento tradicional: afinal quem é o responsável pelas despesas decorrentes da própria existência de um imóvel, senhorio ou inquilino?

A celebração de um contrato de arrendamento levanta frequentemente dúvidas sobre quem deve suportar as várias despesas associadas ao imóvel: o proprietário (senhorio) ou o inquilino (arrendatário).

Para que, no decorrer da relação negocial, não existam conflitos e para que ambas as partes saibam “as linhas com que se cosem”, é fundamental conhecer os princípios legais aplicáveis e as práticas mais comuns no ordenamento jurídico português.

### **Regra: a responsabilidade como reflexo do uso ou da propriedade**

O Código Civil determina que o inquilino deve pagar a renda e conservar o imóvel como se fosse seu, enquanto o senhorio deve assegurar o gozo útil do mesmo. Deste modo, ficam a cargo do senhorio despesas como impostos e taxas sobre o imóvel (IMI, taxas camarárias e/ou de saneamento), obras de conservação estrutural e grandes reparações (telhados, canalizações principais, estruturas, fachadas, etc.) e tudo o que se afigure necessário para que o imóvel se mantenha em condições de habitabilidade, bem como caso se aplique, a subscrição e manutenção de um seguro obrigatório.

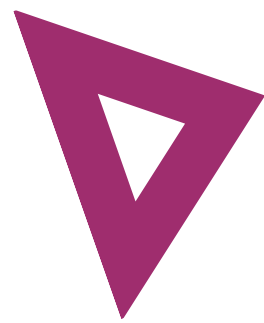
Já o inquilino tem como principais responsabilidades o pagamento das despesas correntes de consumos (água, luz, gás, telecomunicações e outras utilidades que considere necessárias), bem como pequenas despesas de conservação menores ou de uso (por exemplo: substituição de lâmpadas, estores, etc.).

No que respeita às quotas de condomínio, há que ter em atenção a sua natureza. Por acordo escrito vertido no contrato de arrendamento, as partes podem convencionar que o pagamento das quotas ordinárias fique a cargo do inquilino, porém, as quotas extraordinárias ou de obras estruturais serão sempre da responsabilidade do senhorio.

E bem se percebe, pelo que já acima foi dito, esta divisão: de facto, as quotas ordinárias serve para fazer face à vida corrente do condomínio (limpeza de escadas, eletricidade das zonas comuns, manutenção de elevadores, etc.), cujo beneficiário é o inquilino. Já as quotas extraordinárias, tendencialmente são para fazer face a obras que beneficiam o prédio, com um carácter permanente, que se irão manter no prédio mesmo depois do contrato de arrendamento cessar e, por isso, em última análise, é o senhorio/proprietário o beneficiário de tais melhorias.

Assim, a lógica que deve presidir na divisão das despesas com um imóvel arrendado é sempre a seguinte: quem é o maior beneficiário das mesmas? Se for o senhorio, então a responsabilidade é dele, se for o inquilino, então a este competirá o seu pagamento.

Muito importante para evitar qualquer divergência futura (da qual nunca nos lembramos no início de qualquer relação, mas que, no fim da mesma, poderá ser o factor que trará dissabores às partes), é que o contrato de arrendamento a celebrar seja extremamente claro e transparente naquilo que vão ser as obrigações mútuas das partes, para que cada um saiba exatamente o papel que lhe compete.



# BQ ADVOGADAS



BQ

*Trabalhamos com o sonho sempre na palma das nossas mãos e com o sentido de responsabilidade que esta profissão exige, por isso não perca a próxima edição.*

Rua Professor Vítor Fontes, 17 A,  
Telheiras  
1600-670 Lisboa  
Tel.: 21 096 30 17