

LAW LAND

LAW & TOUR ZINE
NÚMERO 25
JUL/SET
2025

BY BQ ADVOGADAS

EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

TURISMO DE INVESTIMENTO

SEIZE
THE
OPPORTUNITY

CHECK IN

03

Editorial

04

Código de Conduta para as
Avaliações Fíáveis e
Comentários Online de
Alojamento Turístico

08

Regras da Propriedade
Horizontal

06

Licença ambiental vs
avaliação ambiental

15

THE TIP

A Diretiva Europeia de Due
Diligence Empresarial em
Sustentabilidade (CSDDD)

11

Que direitos engloba o
direito de propriedade?



INOVAÇÃO

EDITORIAL POR JOANA DE JESUS TEIXEIRA

Nesta 25.^a edição da *Law Law Land*, trazemos mais uma seleção de artigos que, desta feita, giram em torno do sector do imobiliário.

Iniciamos com uma abordagem sobre o Código de conduta para as avaliações fiáveis e comentários online de alojamento turístico.

A seguir, analisamos as diferenças entre a licença ambiental e a avaliação ambiental.

Vamos também dar a conhecer as Regras da Propriedade Horizontal.

Ainda dentro da Propriedade Horizontal, segue-se uma abordagem quanto aos direitos que englobam o direito de propriedade.

E concluímos com a “The Tip”, que dá a conhecer a Diretiva Europeia de Due Diligence Empresarial em Sustentabilidade (CSDDD)

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

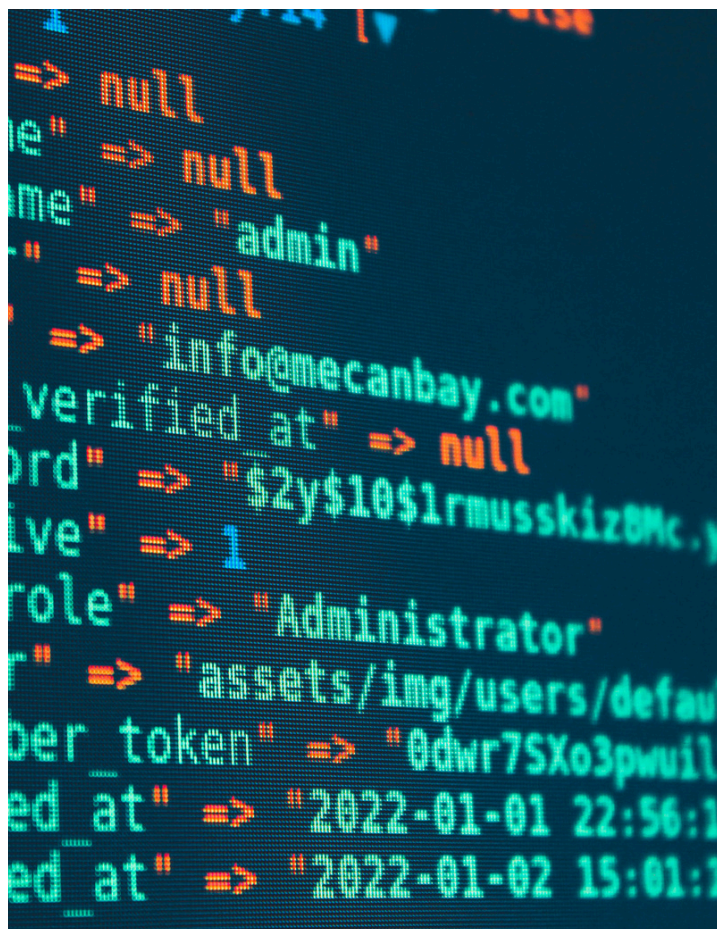
Votos de boas leituras!

CÓDIGO DE CONDUTA PARA AS AVALIAÇÕES FIÁVEIS E COMENTÁRIOS ONLINE DE ALOJAMENTO TURÍSTICO

CARLA BESELGA

No dia 1 de setembro de 2025 a comissão europeia aprovou o Código de Conduta para as Avaliações Fiáveis e Comentários Online de Alojamento Turístico. De acordo com a comissão europeia este código visa alcançar mais transparência e fiabilidade das avaliações on line para consumidores e empresas do setor do turismo e alojamento e principalmente quer garantir a que as avaliações sejam reais, ou seja que as avaliações do alojamento em si, sejam realmente feitas por hóspedes que experimentaram e usaram o alojamento de forma a ajudar outros numa escolha acertada e de acordo com critérios reais e verdadeiros.

A comissão pretende garantir a confiança no turismo e de acordo com Apostolos Tzitzikostas, comissário responsável pelos Transportes e Turismo Sustentáveis: *«A fiabilidade das avaliações on line é essencial para a confiança no turismo. Com este novo Código de Conduta, estamos a elevar a fasquia em toda a Europa, garantindo que apenas os hóspedes genuínos podem deixar comentários. Isto significa informações mais claras, mais justas, mais fiáveis, mais transparentes e mais fiáveis para todos. Trata-se de uma vitória para os viajantes, uma vitória para os prestadores de serviços de alojamento turístico e um passo em frente para um setor do turismo mais resiliente.»*



A adesão a este código de conduta é voluntário, não constituindo ainda um compromisso vinculativo dentro na nova lei europeia de serviços digitais, ou seja não é um código de conduta enquadrado no art.º 45 do Regulamento (EU) 2022/2065 - Regulamento Serviços Digitais, mas é uma enorme mais valia e está aberto a operadores de alojamento turístico, associações, plataformas online, associações de consumidores e a outras partes interessadas.

Em conclusão, a aprovação do Código de Conduta para as Avaliações Fiables e Comentários Online de Alojamento Turístico pela Comissão Europeia representa um passo relevante no fortalecimento da transparência e da confiança no setor do turismo. Embora de adesão voluntária e sem força vinculativa no quadro jurídico do Regulamento dos Serviços Digitais, este instrumento surge como uma mais-valia prática e simbólica: promove a credibilidade das avaliações, protege os consumidores contra informação enganosa e valoriza os prestadores de serviços que se regem por critérios de autenticidade. Ao elevar os padrões de fiabilidade e clareza, a Comissão Europeia reforça a competitividade e a sustentabilidade do turismo europeu, criando condições para um mercado mais justo e transparente, onde a confiança mútua entre viajantes e operadores constitui o alicerce de um setor mais sólido e resiliente.





LICENÇA AMBIENTAL VS AVALIAÇÃO AMBIENTAL

JOANA DE JESUS TEIXEIRA

A licença ambiental consiste numa decisão que visa garantir um elevado nível de proteção do ambiente, designadamente do ar, da água e do solo bem como prevenir e/ou reduzir a poluição sonora e a produção de resíduos, conforme resulta do Regime das Emissões Industriais (DL n.º 127/2013, de 30 de Agosto, art. 3.º, ii)) e do Regime de Licenciamento Único de Ambiente (LUA) (Decreto-Lei n.º 75/2015, de 11 de maio, art. 3.º, n.º1, r)).

A Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA, I.P.) é a entidade competente para a, nos termos do artigo 4.º n.º 1 al. a) “*emissão de licença ambiental ou de incineração ou coincineração de resíduos*”.

Esta licença pode ser exigida a qualquer entidade, tendo em conta a respectiva atividade económica, para garantir que são cumpridas as regras ambientais constantes do DL n.º 127/2013.

Relativamente às atividades que requerem este tipo de licenciamento, constam do art. 2.º do DL n.º 127/2013, de 30 de agosto:

- atividades industriais e agropecuárias (Anexo I do diploma);
- atividades que usam solventes orgânicos e com limiares de consumo superiores aos previstos no anexo VII ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante;
- atividades de incineração e de coincineração de resíduos.

Dispõe o n.º 2 do mesmo artigo que “excluem-se do âmbito de aplicação deste decreto-lei as atividades de investigação e desenvolvimento, bem como o ensaio de novos produtos e processos.”

O Decreto-Lei n.º 75/2015, de 11 de maio, aprova o Regime de Licenciamento Único de Ambiente (LUA), que visa a simplificação dos procedimentos dos regimes de licenciamento ambientais, regulando o procedimento de emissão do título único ambiental.

O regime do Licenciamento único Ambiental, traduz-se num procedimento de emissão de um Título Único Ambiental (TUA), que constitui um título único onde estão inscritas todas as decisões de licenciamento no domínio do ambiente, com o objetivo de simplificar, harmonizar e articular os vários regimes de licenciamento no domínio do ambiente.

Nos termos do art. 2º do DL 75/2015, de 11 de maio, o LUA aplica-se a procedimentos de licenciamento e autorização relativos a projetos e atividades abrangidas pelos seguintes regimes jurídicos de licenciamento e controlo prévio ambiental: - Avaliação de Impacte Ambiental; - Prevenção de Acidentes Graves que envolvam substâncias perigosas; - Prevenção e Controlo Integrados da Poluição - Comércio Europeu de Licenças de Emissão de gases com efeito de estufa; -Gestão de Resíduos; -Incineração e co-incineração de resíduos; - Instalações e atividades que utilizam solventes orgânicos; -Títulos de Utilização de Recursos Hídricos; -Operações de Deposição de Resíduos em Aterro; -Licenciamento de centros integrados de recuperação, valorização e eliminação de resíduos perigosos; -Gestão de Resíduos das Explorações de Depósitos Minerais e de Massas Minerais; -Avaliação de incidências ambientais; -Regime das Emissões para o Ar; -Regime de Produção de Águas para reutilização.

Já o artigo 17.º do DL 75/2015, de 11 de maio, regula o Título Único Ambiental (TUA).

Este consiste num título eletrónico que reúne toda a informação relativa às várias decisões de licenciamento ou controlo prévio ambiental aplicáveis a estabelecimentos, atividades e projetos.

O TUA é emitido com a primeira decisão sobre o pedido de licenciamento e todas as decisões de licenciamento ou controlo prévio ambiental requeridos são sucessivamente averbados ao TUA.

Este consiste num título eletrónico que reúne toda a informação relativa às várias decisões de licenciamento ou controlo prévio ambiental aplicáveis a estabelecimentos, atividades e projetos.

O TUA é emitido com a primeira decisão sobre o pedido de licenciamento e todas as decisões de licenciamento ou controlo prévio ambiental requeridos são sucessivamente averbados ao TUA.

Em contrapartida, existem instrumentos de avaliação e gestão ambiental que têm como objetivo a proteção do ambiente e da qualidade de vida dos cidadãos, através da regulamentação de determinadas atividades económicas, minimizando a poluição associada e promovendo o uso eficiente dos recursos.

Na fase de desenvolvimento de projetos, e tendo em vista uma decisão sobre a sua viabilidade da execução, surgem dois tipos de avaliação:

- A Avaliação de Impacte Ambiental, que garante o estudo de alternativas e dos seus potenciais efeitos ambientais e das medidas que evitem, minimizem ou compensem esses efeitos.
- A Avaliação Ambiental Estratégica, que contribui para a integração das considerações ambientais na preparação e aprovação de planos e programas, com o envolvimento de público e das autoridades ambientais.





REGRAS DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

MATILDE SANTOS

Se há coisa que chama a atenção de uma pessoa que queira adquirir a propriedade de um andar de um prédio, leia-se, fração autónoma, é certamente se é possível fazê-lo à luz das normas legais. Ora, para adquirir uma “parte” do edifício, este último tem de estar constituído em regime de propriedade horizontal, sob pena do adquirente estar somente a adquirir uma parte da propriedade sobre toda a coisa.

No que toca a legislação aplicável, a nossa base é, claro, o Código Civil (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro e subsequentes alterações), mas também o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro que estabelece normas regulamentares do regime da propriedade horizontal.

Em termos práticos, o regime da propriedade horizontal permite que um proprietário de um edifício fracione um edifício em parcelas (as chamadas frações autónomas) de modo a autonomizar em coisas independentes umas das outras.

Assim sendo, ao adquirir um 2.º Andar DTO, o proprietário da fração fica com uma posição dual pois torna-se igualmente comproprietário das partes comuns do edifício, como são, por exemplo, as entradas, escadas e paredes mestras (artigos 1420.º n.º 1 e 1421.º do CC).

A propriedade horizontal, como tipo especial do direito de propriedade que tem como objeto um edifício dividido em frações autónomas, diferencia-se, pois, da propriedade vertical na medida em que nesta última existe um único direito real de propriedade que incide sobre a coisa corpórea, o imóvel.

Cabe também afirmar que à propriedade horizontal são igualmente aplicáveis os limites negativos da propriedade (artigo 1422.º n.º 1 do CC), i.e, as situações jurídicas passivas que integram o referido direito real, designadamente o regime das relações de vizinhança (artigo 1346.º do CC). Ainda assim, o próprio condómino fica sujeito às restrições específicas presentes no n.º 2 do artigo 1422.º do CC.

Mas, pergunta-se, como procede o proprietário de um edifício para constituir a propriedade horizontal?



Passando para os requisitos materiais, cumpre destacar os três requisitos civis no artigo 1415.º: as partes que se destinam a ser frações autónomas têm de ser unidades independentes, distintas e isoladas entre si e, por último, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública. Caso os requisitos não sejam cumpridos, leva a que seja aplicado o regime da compropriedade (1416.º do CC).

Numa parte mais burocrática e administrativa, ajuda-nos o Decreto-Lei 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação. Deste consta o n.º 3 do artigo 66.º que permite que, se ainda não tiver sido feito, o pedido do proprietário do edifício para a emissão de uma Certificação de Propriedade Horizontal, por parte da Câmara Municipal, pode este fazer parte do requerimento de licença ou autorização de utilização.

Dentro da orgânica do condomínio, ou por outras palavras, dentro da administração das partes comuns, destriçamos o órgão colegial, a assembleia de condóminos e o órgão executivo, a administração.

Assembleia:

A assembleia reúne-se, em regra, na primeira quinzena de janeiro (1431.º n.º 1 do CC). É lavrada uma ata da reunião, cuja aprovação é condição necessária para a eficácia das deliberações, e que englobam um resumo do essencial que tenha ocorrido na reunião (artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro).

Quando existam mais de quatro condóminos (1429.º-A do CC), é ainda comumente elaborado e conseqüentemente aprovado pela assembleia, o regulamento do condomínio que incide sobre o uso, fruição e conservação das partes comuns, ou, em último caso, pelo administrador.

Se um dos condóminos não puder comparecer à assembleia, será posto a par das deliberações tomadas e, caso haja silêncio da sua parte, a lei considera como assentimento de aprovação da deliberação (1432.º n.º 11 do CC). Noutros casos em que a deliberação seja contrária à lei ou a qualquer regulamento, o condómino que não a tenha aprovado pode impugná-la seguindo os termos do artigo 1433.º n.º 1 do CC.

As deliberações são aprovadas por maioria de 2/3 no caso de obras de inovação (artigo 1425.º n.º 1 do CC); por unanimidade no caso do 1422.º al. d), mas a regra geral é a de maioria dos votos representativos do capital investido (1432.º n.º 5 do CC), significando que um condómino proprietário de uma fração correspondente a 50 por mil (1430.º n.º 2, 1420/1, ambos do CC), tem direito a 50 votos.

Em termos substanciais, se a matéria deliberada extravasar da competência da assembleia, nomeadamente, uma que regule a permissão de animais na fração autónoma, a deliberação é cominada com o desvalor da nulidade (1433.º n.º 1 do CC).

A assembleia delibera o montante da atualização anual do seguro contra o risco de incêndio (n.ºs 1 e 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro). Sem embargo disso, caso a assembleia não o aprovar, é o administrador quem atualiza o seguro, considerando o índice publicado pela Autoridade Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões, ainda no texto da lei como antigo Instituto de Seguros de Portugal. Atualmente, segundo a Norma Regulamentar da Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões n.º 1/2025-R, os índices são os seguintes: de edifícios = 558, 85; de recheio de habitação = 334, 96; de recheio de habitação e edifícios = 469, 29.

Ademais, não nos parece estranho que, ao longo dos anos, sejam necessárias despesas que visem a conservação do edifício e, por isso, a nossa lei obriga à constituição de um fundo comum de reserva para cada condomínio, depositado em instituição bancária (artigo 4.º n.ºs 1 e 4 do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro). É a assembleia que compete a respetiva administração (artigo 4.º n.º 3 do mesmo Decreto-Lei) e cada condómino contribui, no mínimo, com “10% da sua quota-parte nas restantes despesas do condomínio”.

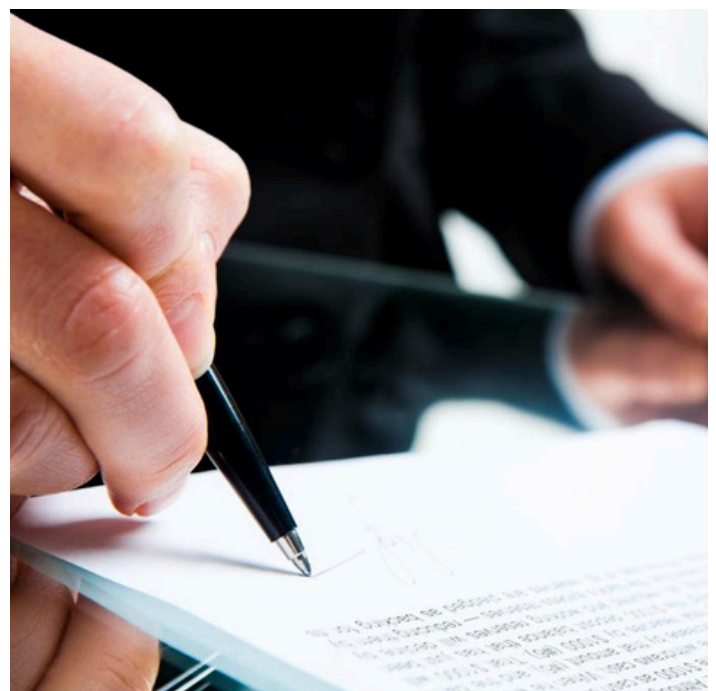
Administração

Uma alteração legislativa relevante que incidiu sobre o regime em estudo foi feita pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro.

Esta veio introduzir mais poderes de gestão financeira e processual ao administrador, dos quais destaco que cabe a este agora verificar se existe o fundo comum de reserva (artigo 1436.º n.º 1 al. e) do CC), e é ele quem representa o condomínio em juízo (1437.º n.º 1 do CC) e quem pode apresentar queixas-crime relativas às partes comuns sem que tenha de passar pelo crivo da assembleia de condóminos (1437.º n.º 3 do CC).

Também vemos esta ampliação de funções do administrador através do aditamento do artigo 1424.º-A no CC que lhe atribui competência para emitir, a requerimento de um condómino que queira alienar a sua fração, uma declaração escrita que contenha o montante dos encargos de condomínio relativamente à fração (e dívidas, a existirem), declaração essa que é emitida num prazo máximo de 10 dias depois do requerimento do condómino (1424.º-A n.º 2 do CC).

Em suma, no presente artigo, tentei sumariar o espectro vastíssimo das regras da propriedade horizontal vigentes, sempre considerando a sua relevância para as pessoas nos dias que correm.





QUE DIREITOS ENGLOBALA O DIREITO DE PROPRIEDADE?

ANA SILVEIRA

O direito de propriedade, tal como vem previsto nos artigos 1302.º e seguintes do Código Civil (doravante, CC) e, mais propriamente, no artigo 1305.º, consiste no direito de usar, fruir e dispor de uma coisa corpórea «de modo pleno e exclusivo». O conceito de coisa surge no artigo 202.º CC, o qual dispõe que coisa é tudo aquilo que pode ser objeto de relações jurídicas. Cumpre destacar que a distinção entre coisas corpóreas e incorpóreas releva, uma vez que são aplicáveis regimes diferentes. Assim, coisas corpóreas são perceptíveis pelos sentidos, enquanto as coisas incorpóreas não têm existência física. Sendo às primeiras aplicável o regime previsto no CC (o já mencionado artigo 1302.º) e às segundas outro regime previsto em legislação especial.

O direito de propriedade é um direito real máximo, no sentido em que é o direito real com o maior conteúdo possível e é, por assim dizer, o paradigma, não apenas dos direitos reais, como dos direitos subjetivos em geral; sendo que, o direito real menor que mais limita o conteúdo do direito de propriedade é, rigorosamente, o usufruto.

A propósito, é também importante referir que este direito não é sempre exclusivo, dado que, uma coisa pode pertencer a vários proprietários, que é o que chamamos de compropriedade. As partes dos comproprietários presumem-se iguais, mas podem também ser distintas (artigo 1403.º), e eles exercem, em conjunto, todos os direitos pertencentes ao proprietário singular e separadamente, participam nas vantagens e encargos da coisa, em proporção das suas quotas (artigo 1405.º).

A propriedade não é garantida em termos absolutos! Encontramos em matéria constitucional, nomeadamente, no artigo 62.º Constituição da República Portuguesa, o consagração do direito de propriedade privada. Estabelece-nos o n.º1 que “a todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição”; todavia, o n.º2 dispõe que a requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efetuadas com base na lei e mediante pagamento de uma justa indemnização.



Esta indemnização vista, justamente, evitar arbitrariedades. Este artigo reflete um equilíbrio constitucional entre a proteção do direito de propriedade privada – enquanto direito fundamental consagrado na nossa ordem jurídica – e a função social que este direito deve desempenhar numa sociedade democrática e solidária. Ou seja, embora o direito de propriedade seja garantido constitucionalmente, a sua formulação não o reveste de carácter absoluto. Ao invés, é passível de limitações legais sempre que se justifiquem por razões de interesse público, solidariedade social ou ordenamento do território. A possibilidade de requisição e expropriação por utilidade pública é um exemplo claro. Importante também referir que, ainda que o artigo 1310.º CC mencione a expropriação particular, não parece esta admissível constitucionalmente.

Ainda no âmbito das limitações, temos a servidão de passagem, constituindo esta a faculdade que o titular de um direito real sobre um determinado prédio (i.e., prédio dominante) tem de utilizar um prédio alheio (prédio serviente) para melhor aproveitamento do seu. Os proprietários de prédios encravados podem, assim, exigir a constituição de uma servidão de passagem.

E é exatamente nestes casos que o artigo 1550.º CC concede ao titular do prédio encravado o direito de exigir o acesso à via pública, ou seja, através de um dos prédios vizinhos. Deste modo, denomina-se de servidão de passagem a possibilidade de utilizar prédio alheio em proveito próprio.

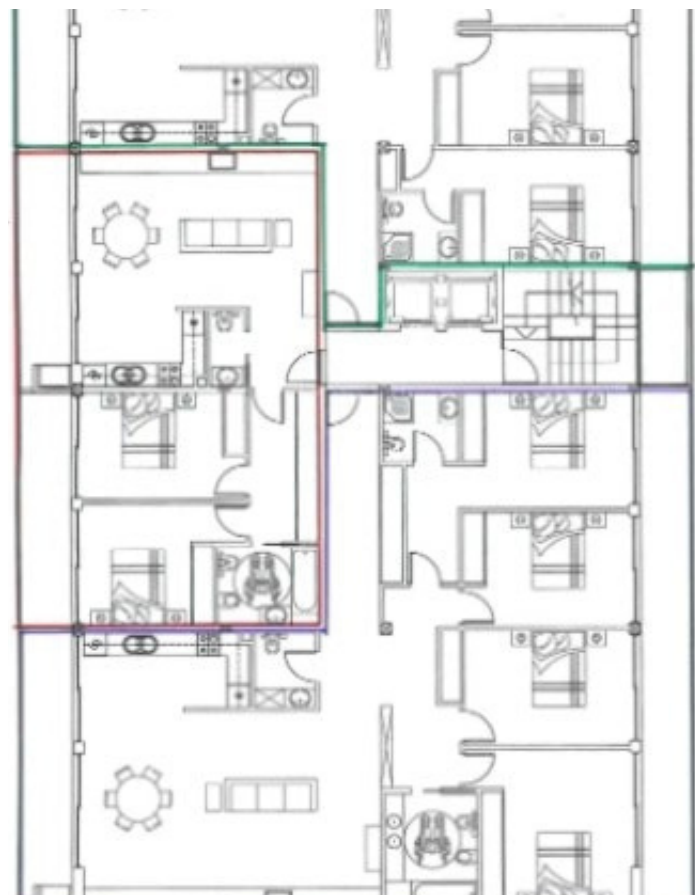
Ou seja, a propriedade deve sempre, igualmente, atender a sua função social.

No que concerne aos direitos que englobam o direito de propriedade, temos, primeiramente, o direito de usar e este engloba todas as modalidades de aplicação direta da coisa, determinando o aproveitamento da mesma para os fins que entender, sem prejudicar essa mesma coisa; e este, também no âmbito da propriedade horizontal, deve atender-se que o uso das partes comuns é regulado. E ainda, o uso conhece barreiras que não podem ser ignoradas. Temos, em amostra, o artigo 1346.º CC que estabelece que o proprietário de um imóvel pode opor-se à emissão de fumo, vapores, cheiros, ruídos, entre outros, provenientes de prédio vizinho, sempre que tais factos traduzam um prejuízo substancial para o uso do imóvel ou não resultem da utilização normal do prédio de que emanam.

Já a fruição consiste no direito de aproveitar e de se apropriar dos frutos da coisa, sejam os seus frutos naturais, sejam os frutos civis (exemplo paradigmático, as rendas de um prédio). É importante saber que algumas formas de fruição estão sujeitas a licenciamento, e uma delas é a exploração turística de imóveis. O uso turístico de um imóvel ocorre quando este é colocado à disposição de terceiros, se for uma prática habitual e organizada, com a finalidade de proporcionar alojamento temporário mediante retribuição. Portanto, não basta facultar o uso ocasionalmente, o elemento-chave incide, precisamente, sobre a exploração com intuito lucrativo e regularidade. São considerados uso turístico, a título de por exemplo, o arrendamento de curta duração a turistas, com rotatividade continuada, ou o alojamento promovido em site, com estipulação de preços à noite. Não se podem considerar uso turístico o arrendamento de longa duração para habitação ou a cedência gratuita sem qualquer fim lucrativo. Desta forma, sempre que um imóvel se destina a uso turístico, é um dever proceder à sua legalização como unidade turística. Explorar um imóvel para uso turístico sem recorrer às formalidades necessárias, terá implicações, sendo uma delas, como se pode observar no Decreto-Lei n.º39/2008, de 7 de março, no seu artigo 67.º/1/a), a título exemplar, a oferta de serviços de alojamento turístico sem título válido.

O direito de disposição compreende a transformação da coisa, a alienação ou oneração e a extinção do direito sobre ela (concretamente, através do abandono ou destruição). Também este direito conhece limites. O direito de disposição é restringido se houver direitos reais de terceiros, como o usufruto, já mencionado supra, e que merece especial atenção.

O direito de usufruto, em linguagem simples, permite que alguém possa, por assim dizer, ficar a habitar numa casa que não é sua até à sua morte. Permite, por exemplo, que os progenitores doem a casa aos filhos, mas continuem a viver nela enquanto forem vivos. Embora a constituição deste direito se trate de um facto sujeito a registo (artigo 2.º/1/a) CRPr), nem sempre é acompanhado do mesmo. Se é vendido um determinado terreno, no qual já foi, anteriormente, constituído usufruto, quem adquire posteriormente o direito de propriedade, adquire, tão-só, a nua-propriedade (i.e., possui a propriedade do bem, mas não tem o direito de usá-lo ou desfrutar dos seus benefícios, que pertencem ao usufrutuário), e só por aquisição tabular resultante da aplicação das normas registais (artigos 5.º/1 e 4º CRPr) permite que se torne proprietário pleno, dado que a propriedade plena e o usufruto se tratam de direitos incompatíveis, porquanto há uma disposição proveniente de autor comum.



Pergunta-se, agora, o que é que se pode e deve fazer quando o direito de propriedade se encontra numa situação de ameaça? Há que falar num importante meio de defesa deste direito, a chamada ação de reivindicação, que vem regulada no artigo 1311.º CC. Dentre os requisitos para a propositura de uma ação de reivindicação podemos destacar a existência de domínio sobre a coisa que está a ser reivindicada (i.e., o registo em nome do autor da ação) e, também, será requisito a demonstração de que há o exercício da posse injusta/ilegítima por parte do réu, ou seja, não existe uma causa jurídica que viabiliza a manutenção da posse com este. Reconhecido este direito, o demandado só pode evitar a procedência do consequente pedido de restituição da coisa reivindicada se demonstrar a existência de uma situação jurídica que lhe permita o seu gozo. Todavia, é importante ressaltar que o direito de reivindicação também não é absoluto. Isto é, quando confrontado com direitos de terceiros ou quando a posse do bem pelo atual detentor é legítima. Podemos apresentar como exemplo a questão da usucapião, não é possível recorrer à ação de reivindicação quando exista terceiro que detenha o bem, de forma pública e pacífica, e com duração suficiente nos termos do Código Civil; e, até mesmo, no âmbito do já mencionado Registo Predial, e por força do seu efeito atributivo (art.5.º/2/a) CRPr), não será também possível recorrer a esta ação, quando exista terceiro que tenha adquirido tabularmente, aquilo a que chamamos «*usucapio contra tabulas*».

Podemos assim concluir que, o direito de propriedade, ainda que consagrado como um direito real pleno e protegido constitucionalmente, não é absoluto, estando sujeito a limitações legais e funcionais, como a sua função social e o interesse público. As figuras da compropriedade, do usufruto e das servidões demonstram a complexidade e relatividade do domínio pleno. O titular do direito dispõe de meios jurídicos para defender a sua posição, a referida ação de reivindicação, embora também esta se encontre sujeita a limites, tal como a posse prolongada e legítima ou uma aquisição tabular válida. Pelo que, o direito de propriedade, embora central no nosso ordenamento jurídico, encontra-se fortemente condicionado por princípios de justiça social, utilidade coletiva e, por último, mas não menos importante, a segurança jurídica.



THE TIP

A DIRETIVA EUROPEIA DE DUE DILIGENCE EMPRESARIAL EM SUSTENTABILIDADE (CSDDD)

Carolina Caseiro e Leonor Martins

A *The Tip* regressa para falar da Diretiva (UE) 2024/1760 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 13 de junho de 2024, relativa ao dever de diligência das empresas em matéria de sustentabilidade e que altera a Diretiva (UE) 2019/1937 e o Regulamento (UE) 2023/2859, também conhecida como Diretiva de Due Diligence, CSDDD ou CS3D.

A Corporate Due Diligence Directive é uma das medidas centrais da estratégia Transition Pathway for Tourism, destinada a promover práticas empresariais responsáveis e sustentáveis no setor. A sua relevância é evidenciada no segundo relatório de progresso, publicado a 28 de maio de 2025: até agosto de 2024, foram registadas 529 “pledges” por 240 organizações de 36 países, com maior dinamismo nas áreas da transição verde, digitalização de PME e governança, reforçando os objetivos de tornar o turismo europeu mais verde, digital e resiliente.

A quem se aplica?

A Diretiva entrou em vigor a 26/07/2024 e deve ser transposta até 26/07/2026, sendo aplicável às empresas abrangidas, gradualmente, em função do seu número de trabalhadores e do seu volume de negócios:

- Com mais de 5 mil trabalhadores e 1,5 mil milhões de euros de volume de negócios (a partir de 26/07/2027);
- Com mais de 3 mil trabalhadores e 900 milhões de euros de volume de negócios (a partir de 26/07/2028);
- Com mais de mil trabalhadores e 450 milhões de euros de volume de negócios (a partir de 26/07/2029).

Qual o objetivo da Diretiva CSDDD?

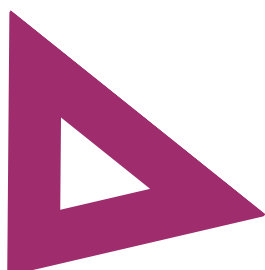
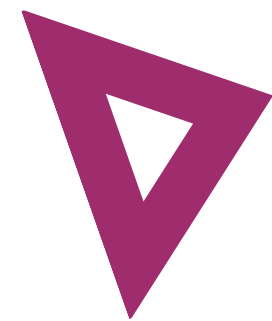
A Diretiva CSDDD visa assegurar que as empresas, com sede ou a operar na União Europeia, adotam práticas responsáveis e sustentáveis na sua atividade e cadeias de valor, com base no risco, especificamente ao nível dos direitos humanos e do ambiente.

Quais são as obrigações principais?

As empresas abrangidas devem:

- Identificar riscos nas suas operações, cadeias de fornecimento e relações de negócio.
- Implementar planos de mitigação e prevenção, assegurando que impactos negativos sejam eliminados ou reduzidos.
- Monitorizar continuamente as cadeias de valor para avaliar a conformidade e a eficácia das medidas adotadas.
- Reportar anualmente sobre as suas práticas de Due Diligence em sustentabilidade.
- Estar sujeitas a sanções (multas ou penalidades administrativas) em caso de não conformidade.

As empresas que não cumprirem com as suas obrigações de diligência devida ao abrigo da CSDDD serão responsabilizadas e obrigadas a compensar integralmente as suas vítimas. Para o efeito, os Estados-Membros designarão uma Autoridade de Supervisão encarregada de monitorizar, investigar e impor penalidades às empresas que não cumprirem com a CSDDD.



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