



Consultório Urbanístico

SOFIA PLÁCIDO DE ABREU
SÓCIA DA PARES ADVOGADOS

spa@paresadvogados.com
www.paresadvogados.com

**A lei em vigor que penaliza em 50% de juros o atraso no pagamento das rendas após o dia 8 de cada mês:
– Também se aplica aos alvéolos que são utilizados pelos campistas através de residenciais em Parques de Campismo, havendo uma mensalidade paga pela parcela de terreno e por nela constar uma residência/bungalow amovível no local?
– Ao ser aplicada, e por se tratar de uma parcela de terreno, é legítimo o Camping cobrar de igual modo 50%?**

(Pedro Coimbra)

Os parques de campismo e de caravanismo, adiante designados por “Parques”, estão sujeitos ao Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos, adiante designado por RJIEFET, aprovado pelo DL 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo DL 228/2009, de 14 de setembro. Os Parques destinam-se, primordialmente, à instalação de tendas, reboques, caravanas ou autocaravanas e outros equipamentos necessários à prática de campismo, sendo permitida a existência de instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, desde que não ultrapassem 25% da área alocada a campistas. Este alojamento, integrado nos Parques, está sujeito ao RJIEFET, pelo que: i) é assegurado pela entidade exploradora do Parque; ii) constitui uma prestação de serviços de alojamento, remunerada, que inclui a disponibilização de um conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares; iii) quando as unidades de alojamento pertencem a pessoa diferente da entidade exploradora, não podem ser diretamente exploradas pelos proprietários nem ser objeto de contratos que prejudiquem o seu uso turístico, designadamente, de contrato de arrendamento.

O diploma legal que regulamenta, em específico, os requisitos da instalação e funcionamento dos Parques (Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro), estabelece as exigências construtivas das instalações de alojamento, designadamente no que respeita ao número máximo de pisos, bem como às áreas máximas dos quartos consoante se trate de construção do tipo tradicional ou sejam prefabricadas e tiverem carácter amovível. Contudo, no que toca à sua utilização e funcionamento remete para o regulamento interno a elaborar pela entidade exploradora. Assim, a utilização destas instalações de alojamento está, fundamentalmente, sujeita às disposições do regulamento interno.

Os tipos de alojamento e serviços complementares oferecidos, bem como os preços praticados vêm fixados, também, no regulamento interno. As penalizações pelo não pagamento atempado dos preços constam do mesmo regulamento, sendo usual a fixação de um agravamento progressivo até 50% do valor em dívida, em função do tempo de incumprimento. O regime descrito, aplicável às unidades de alojamento inseridas em empreendimentos turísticos, parece-nos afastar a possibilidade de os regulamentos internos dos Parques as submeterem a contratos de arrendamento urbano. No caso em apreço, o alojamento é constituído por um alvéolo no qual está instalado um *bungalow* prefabricado e com carácter amovível. A cobrança de 50% de juros pelo atraso no pagamento da contraprestação pelos serviços de alojamento e disponibilização de estruturas, equipamentos e serviços complementares deve estar prevista no regulamento interno do parque de campismo em questão.

Envie-nos as suas questões para:
consultoriourbanistico@impresa.pt