



**TFRA**  
TEIXEIRA  
DE FREITAS,  
RODRIGUES &  
ASSOCIADOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS SP RL

# Newsletter

Dezembro 2016

## Índice

Está a contratar trabalhadores estrangeiros de forma legal?

Alojamento local: o diferendo entre condóminos e proprietários de apartamentos

Análise de Jurisprudência

## Está a contratar trabalhadores estrangeiros de forma legal?

Na era da globalização são, cada vez mais, aqueles que procuram novas oportunidades e/ou possibilidades de rentabilidade acrescida além-fronteiras, recorrendo a destinos com maior/crescente projeção a nível mundial. Nesta senda, Portugal constitui, atualmente, um dos destinos considerados “na moda” e que tem cativado a imigração não só pelo seu bom tempo, hospitalidade e gastronomia, mas também devido à implementação de medidas legislativas favoráveis à fixação de estrangeiros em território Português (por exemplo, a existência de um regime fiscal para residentes não habituais em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares - IRS que visa, designadamente, atrair para Portugal profissionais qualificados em atividades de prestação de serviços de elevado valor acrescentado ou da propriedade intelectual, industrial ou *know-how*, em conformidade com o disposto na Portaria n.º 12/2010, de 07 de janeiro).

A reconquista da imigração para Portugal encontra-se refletida, nomeadamente, no Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo, publicado, em 2015, pelo Serviço de Estrangeiros e Fronteiras – SEF, onde consta expressamente que: “em termos de fluxo migratório, mantém-se a tendência de novos títulos emitidos (37.851), com um aumento de 7,3% face ao ano transato (35.265), explicado em boa parte pelo acréscimo de títulos de residência emitidos para trabalho subordinado (acrécimo de 30,0%, totalizando 3.878 novos títulos emitidos) e pelo crescimento do número de nacionais da União Europeia a residir em Portugal (cerca de 21,6%, num total de 15.482 novos titulares de certificado/cartão de residência), com eventual explicação associada ao regime fiscal para residentes não habituais”.

Ora, tal incremento de imigração obriga, por um lado, a um maior reforço no seu controlo por parte das entidades competentes SEF e Autoridade para as Condições do Trabalho – ACT, designadamente, através de medidas inspetivas; e, por outro lado, a um escrupuloso cumprimento, pelos empregadores e trabalhadores, das imposições legais para obstar à aplicação de avultadas penalizações.

Desde logo, aquando da contratação de um trabalhador estrangeiro é necessário aferir a sua cidadania. Tratando-se de cidadão da União Europeia, o trabalhador pode residir livremente em território Português, por período de três meses, fazendo-se acompanhar de passaporte ou de bilhete de identidade. Decorrido tal período, é obrigatório que o trabalhador proceda ao seu registo perante a Câmara Municipal da sua área de residência.

Este registo deverá ser efetuado no prazo máximo de trinta dias após decorridos os referidos três meses a contar da data da entrada em território português.

Ao invés, tratando-se de cidadão de país terceiro, a sua contratação em Portugal só é possível se não existirem para o respetivo posto de trabalho: (i) cidadãos nacionais; (ii) comunitários (União Europeia - EU); (iii) pertencentes ao Espaço Económico Europeu - EEE; (iv) de Estado terceiro com o qual a União Europeia tenha celebrado acordo de livre circulação de pessoas; ou (v) nacionais de Estados terceiros com residência legal em território Português. Este princípio da prioridade é, igualmente, aplicável, nos demais Estados-Membros da EU e do EEE. Realce-se que, anualmente, é aprovada pelo Conselho de Ministros uma resolução definindo o número indicativo de oportunidades de emprego expectáveis de serem preenchidas por trabalhadores imigrantes.

Ora, tendo o empregador interesse em contratar, em Portugal, um cidadão de país terceiro que não se enquadre em nenhum dos casos previamente aludidos deverá colocar um anúncio de emprego no sítio do Instituto do Emprego e Formação Profissional, I.P. (IEFP), por um prazo obrigatório de trinta dias. Durante este prazo, o empregador terá de aguardar que nenhum candidato que esteja abrangido pelo Princípio da Prioridade acima descrito preencha os requisitos por si fixados no anúncio.

Neste caso, aquando da colocação do anúncio, deverá ser comunicado ao responsável pelo anúncio no IAFP que o mesmo se destina à contratação de cidadão estrangeiro, estando este já previamente selecionado.

Decorridos os referidos trinta dias e sem que tenha existido outro candidato que cumprisse os requisitos do Princípio da Prioridade e fixados no anúncio, o IAFP emite uma Declaração específica como comprovativo do cumprimento do Princípio da Prioridade para efeitos de concessão de Visto. Esta declaração terá de ser entregue no Consulado Português, em conjunto, nomeadamente, com o contrato de trabalho, documentos de identificação pessoal, seguro de saúde e comprovativo de alojamento para análise e emissão do correspondente Visto.

No caso de ser concedido um visto de residência e uma vez já em Portugal, o trabalhador deverá solicitar a Autorização de Residência para Exercício de Atividade Profissional Subordinada, junto do SEF. Note-se que o titular do visto de residência poderá entrar duas vezes em território nacional e nele permanecer por um período de quatro meses, devendo então ser requerida a Autorização de Residência Temporária, a qual permitirá ao trabalhador permanecer em Portugal pelo período de um ano, renovável por períodos sucessivos de dois anos.

Os titulares de Autorização de Residência Temporária há pelo menos cinco anos poderão solicitar a Autorização de Residência Permanente junto do SEF, a qual não tem prazo de validade apesar de dever ser renovada a cada cinco anos.

Adicionalmente, o cidadão com Autorização de Residência válida tem direito ao reagrupamento familiar com os membros da família que se encontrem fora do território nacional (ou que já tenham entrado legalmente em território nacional), que com ele tenham vivido noutra país, que dele dependam ou que com ele coabitem, independentemente de laços familiares serem anteriores ou posteriores à entrada do residente.

Se não tiver sido emitido um visto de residência, mas antes um Visto de Estada Temporária para exercício de atividade profissional subordinada de carácter temporário, este terá, em regra, a duração do contrato de trabalho.

Para além da obtenção de título válido para a prestação de atividade subordinada nos termos a definir casuisticamente pelas autoridades competentes (visto de residência ou visto de estada temporária), é fulcral que se assegure que foi (i) obtido o número de contribuinte junto das autoridades fiscais; (ii) efetuada a inscrição do trabalhador junto da Segurança Social; e (iii) efetuada a inscrição do trabalhador junto do Serviço Nacional de Saúde.

Adicionalmente, o contrato de trabalho a celebrar terá de observar todos os requisitos materiais e formais previstos no Código do Trabalho, incluindo os específicos da contratação de “trabalhador estrangeiro ou apátrida” (conforme artigo 5.º do Código do Trabalho).

De acordo com o Código do Trabalho, o contrato de trabalho celebrado com trabalhador estrangeiro ou apátrida está sujeito a forma escrita e deve conter, nomeadamente, as seguintes indicações: (i) identificação, assinaturas e domicílio ou sede das partes; (ii) referência ao visto de trabalho ou ao título de autorização de residência ou permanência do trabalhador em território português; (iii) atividade do empregador; (iv) atividade contratada e retribuição do trabalhador; (v) local e período normal de trabalho; (vi) valor, periodicidade e forma de pagamento da retribuição; e (vii) datas da celebração do contrato e do início da prestação de atividade. Ao contrato de trabalho deverá, ainda, ser anexada a identificação e domicílio da pessoa ou pessoas beneficiárias de pensão em caso de morte resultante de acidente de trabalho ou doença profissional.

## *Todos os exemplares do contrato deverão ter apenas documentos comprovativos do cumprimento das obrigações legais relativas à entrada e à permanência ou residência do cidadão estrangeiro ou apátrida em Portugal*

O empregador encontra-se, igualmente, obrigado a comunicar à ACT, mediante formulário eletrónico: (i) a celebração de contrato de trabalho com trabalhador estrangei-

-ro ou apátrida, antes do início da sua execução; e (ii) a cessação de contrato, nos 15 dias posteriores.

Os requisitos específicos da contratação de “trabalhador estrangeiro ou apátrida” acima elencados e previstos no artigo 5.º do Código do Trabalho não são, contudo, aplicáveis aos contratos de trabalho celebrados com cidadão nacional de país membro do EEE ou de outro Estado que consagre a igualdade de tratamento com cidadão português em matéria de livre exercício de atividade profissional (como é o caso, por exemplo, do Brasil, Guiné Bissau, Cabo Verde e São Tomé e Príncipe).

Sem prejuízo do exposto, todo o trabalhador estrangeiro ou apátrida que esteja autorizado a exercer uma atividade profissional subordinada em território português deverá, por imposição legal, gozar dos mesmos direitos e estar sujeito aos mesmos deveres do trabalhador com nacionalidade Portuguesa.

Atenta a multiplicidade de normas que regulam, atualmente, a contratação de trabalhador estrangeiro enunciadas *supra* de forma não exaustiva, torna-se imprescindível que os empregadores tomem conhecimento das mesmas e procedam à sua correta aplicação (designadamente, no âmbito laboral, fiscal e de Segurança Social) para assegurar que estão a contratar estrangeiros de forma legal.

Associada Sénior  
Cláudia Mendes Torres | [claudia.torres@tfra.pt](mailto:claudia.torres@tfra.pt)

# ALOJAMENTO LOCAL

## O diferendo entre Condóminos e Proprietários de Apartamentos

A figura do alojamento local foi introduzida no nosso ordenamento jurídico pelo Decreto-Lei 39/2008, de 7 de Março, o qual estabelece o Regime Jurídico da Instalação e Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos.

O referido Decreto-Lei definia estabelecimento de alojamento local como “moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos”.

Com o avanço dos anos e do surgimento de novas dinâmicas de mercado no que respeita à procura e oferta deste tipo de alojamento, o legislador viu-se na necessidade de o regulamentar em diploma autónomo (Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril).

Todavia, se por um lado o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local traz consigo várias alterações pertinentes no âmbito da regulação da prestação de servi-

-ços de alojamento local, por outro lado, o mesmo apresenta uma insuficiência que têm vindo a opor condóminos e proprietários dos apartamentos afetos ao serviço de alojamento local: não define que autorização de utilização deve o espaço possuir para poder ser usado como alojamento local.

Em concreto, têm vindo a ser dirimidas nos nossos tribunais duas questões: (i) saber se o proprietário de uma fração autónoma poderá afetá-la ao alojamento temporário de turistas, quando o título constitutivo da propriedade horizontal o destina a habitação, e (ii) saber se pode o Regulamento de Condomínio (ou a Assembleia de Condóminos) impor a proibição de um condómino afetar a sua fração habitacional a alojamento local.

Neste âmbito têm especial relevância dois acórdãos recentes, um do [Tribunal da Relação do Porto](#) e outro do [Tribunal da Relação de Lisboa](#) (este muito publicitado nos media) que, em casos similares, adotaram caminhos e decisões diametralmente opostos.

O Tribunal da Relação de Lisboa conclui, em síntese que *“destinando-se a fração autónoma, segundo o título constitutivo, a habitação, não lhe pode ser dado outro destino (alojamento mobilado para turistas) sendo para tanto irrelevante o licenciamento do local para a atividade comercial acima referida por aquelas entidades”*.

Isto porque se entendeu que pôr à exploração como estabelecimento de alojamento local uma fração autónoma destinada a habitação configura dar-lhe um destino comercial.

Reforça, ainda, o Tribunal da Relação de Lisboa que *“as autorizações de entidades administrativas, segundo as quais, determinada fração autónoma de prédio constituído em regime de propriedade horizontal pode ser destinada a comércio, não tem a virtualidade de alterar o estatuto da propriedade horizontal constante do respetivo título constitutivo, segundo o qual essa fração se destina a habitação”*.

Assim, resulta da orientação deste Tribunal que a prestação de um serviço de alojamento local numa fração destinada a habitação, independentemente das autorizações administrativas concedidas para o efeito, depende, previamente, de uma alteração do fim a que se destina e, como tal, de uma necessária alteração ao título constitutivo da propriedade horizontal em que se insere, deliberado por acordo de todos os condomínios, nos termos do artigo 1419.º do Código Civil.

Em sentido oposto – com o qual se concorda - o Tribunal da Relação do Porto veio defender que, apesar do alojamento local ser prestado em regime de prestação de serviços, visando, naturalmente, a obtenção de proveitos económicos em virtude dessa atividade, tal circunstância não é bastante para se concluir que a afetação da fração para o alojamento é incompatível com o destino autorizado daquela para a habitação.

Refere o acórdão que, apesar de estarmos perante uma prestação de serviços, *“no alojamento local o único serviço que é prestado é o próprio alojamento e, como tal, o espaço é utilizado unicamente para alojamento. O contrato de prestação de serviços é apenas o modo como a utilização é proporcionada a terceiros, não é algo que defina por si mesmo o âmbito ou as características dessa”*.

Adicionalmente, a linha argumentativa do Tribunal da Relação do Porto vai ainda no sentido de afirmar que apesar dos conceitos de *“habitação”* e *“alojamento”* não serem coincidentes, isto por que o conceito de habitação *“é mais amplo ou intenso”*, o conceito de *“alojamento”* não deixa de estar contido no próprio conceito de *“habitação”*, uma vez que *“proporcionar habitação é mais do que alojar, mas é também alojar”*.

Acrescenta ainda que *“(…) a utilização para alojamento temporário de turistas não diverge da utilização para habitação (de não turistas ou mesmo de turistas) porque a pessoa alojada não*

*pratica no local de alojamento algo que nela não pratique quem habita: dorme, descansa, pernoita, tem as suas coisas”.*

Como bem refere o Acórdão, os estabelecimentos de alojamento local não são empreendimentos turísticos, não dispendo, normalmente, de equipamentos, serviços e funcionários para receção dos turistas e prestação de outros serviços por estes desejados, (alimentação, limpeza, animação, piscina, spas, etc.).

**O que caracteriza o alojamento local é o facto deste se limitar a proporcionar ao turista o local de alojamento, os seus cómodos, mobiliário e equipamento doméstico, dando-lhe acesso e permitindo a respetiva utilização, tendo como contrapartida uma remuneração.**

Acrescenta ainda o Acórdão, que “na atual conjuntura o contacto entre o dono do estabelecimento e o turista é feito por via eletrónica, através da internet e do correio eletrónico, dispensando a existência de qualquer balcão físico ou pessoas no local de alojamento.”

É nestes termos que o Tribunal da Relação do Porto sintetiza a sua abordagem a este tema afirmando que existem “(...) razões que por um lado afastam - ser uma prestação de serviços - e por outro lado aproximam - o serviço prestado é o alojamento - a utilização para alojamento local da utilização para habitação”.

Face ao exposto, conclui o Tribunal da Relação do Porto que “Se no título constitutivo da propriedade horizontal apenas se estabelece que determinada fração se destina à habitação, não existe, em princípio, impedimento a que o seu proprietário a afete a alojamento local de turistas.”

Noutro ângulo e em virtude do que havia de decidir no caso concreto, o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto faz ainda uma reflexão sobre o confronto, que tem vindo crescentemente a ser debatido, entre o “direito do proprietário individual de obter melhores proveitos financeiros com a utilização da sua fração” e o “interesse do condomínio e dos demais condóminos em evitar que o prédio seja continuamente acedido por estranhos que apenas utilizam a fração temporariamente e logo são substituídos por outros desconhecidos, situação que potencia inevitavelmente o sentimento de insegurança, para além de poder gerar maiores despesas para o condomínio e situações de perturbação da paz, do sossego e da tranquilidade dos demais condóminos que se vêm obrigados a coexistir no mesmo edifício com turistas.”

Nesta sede, o Tribunal da Relação do Porto alerta que, do ponto de vista da boa-fé, não deve ser dado um valor fraturante a estas preocupações dos Condóminos, não porque tais interesses não devam ser tutelados ou protegidos, mas porque a defesa dos interesses dos condóminos sempre ficará protegida pelos mecanismos legais de defesa dos seus direitos de personalidade (direito ao descanso e à tranquilidade na sua própria habitação) no caso concreto da sua violação (efetiva e não meramente potencial).

Realce-se, como fez o Acórdão, que os turistas também podem ser "pessoas respeitáveis, respeitadoras e cuidadosas", pelo que proibir a utilização para alojamento de turistas com fundamento numa eventual perturbação do sossego dos demais condóminos poderá ser excessivo e desproporcionado.

Em traços gerais, o Tribunal da Relação do Porto entendeu que a utilização da fração feita por turistas no âmbito do alojamento local não será diferente da utilização que poderá ser feita por um proprietário ou arrendatário e seus agregados familiares. Na verdade, o Tribunal entende que "o barulho que os turistas farão pode ficar mesmo aquém do que seria feito pelos membros desse agregado, designadamente se o mesmo integrar crianças ou jovens, estudantes universitários ou pessoas com uma vida social doméstica intensa. Nessa medida, não vislumbramos qualquer incompatibilidade essencial para recusar à partida a possibilidade de a fração destinada à habitação ser usada para alojamento temporário de turistas".

Quanto à possibilidade de um Regulamento do Condomínio estabelecer, posteriormente, que a uma fração habitacional não pode ser dado como destino alojamento local o Tribunal adianta que "o regulamento, pela sua própria definição, tem natureza regulatória, de pura disciplina de um regime que ficou definido em termos gerais no título constitutivo e na lei mas que importa ajustar ao caso concreto e às particularidades das necessidade e da vontade dos condóminos".

"Exceto se houver concordância do condómino afetado, o regulamento não pode ultrapassar esse âmbito e interferir diretamente com o conteúdo material do direito de cada um dos condóminos sobre a sua fração, reduzindo-o ou excluindo algumas das suas valências. Se o condómino adquire a sua fração encontrando-se a mesma autorizada pelo título e pela licença de utilização a ser afeta a determinado fim, ao condómino não pode posteriormente, contra a sua vontade, ser oposta pela assembleia de condóminos uma deliberação que a propósito de disciplinar o uso da fração importe na prática uma restrição material do conteúdo do seu direito exclusivo de propriedade sobre a fração que lhe pertence".

Acompanhamos o entendimento explanado pelo Tribunal da Relação do Porto, esperando que de futuro venha a ser este o entendimento, unanimemente, adotado pelos tribunais.

Não obstante e face à importância económica



do tema, seria bom que o legislador viesse suprir a lacuna legal e, de uma forma clara, estabelecesse no Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local o tipo de autorização de utilização que o espaço tem de possuir para poder ser usado como alojamento local.

(1) [Acórdão do Tribunal da Relação de Porto, Processo n.º 4910/16.ST8PRT-A.P1, datado de 15-09-2016.](#)

(2) [Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, Processo n.º 12579-16.0T8LSB.L1-8, datado de 20-10-2016](#)

Sócia  
Ana Sofia Catarino | [ana.catarino@tfra.pt](mailto:ana.catarino@tfra.pt)

Estagiário  
Filipe Nogueira Da Silva | [filipe.silva@tfra.pt](mailto:filipe.silva@tfra.pt)

# ANÁLISE JURISPRUDÊNCIA

## *Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, proferido em 13/09/2016, no âmbito do Processo 59/15.6T8OLR.C1*

O presente acórdão é especialmente relevante na determinação do momento em que se inicia o prazo de denúncia dos defeitos de obra verificados em empreitadas de construção, modificação ou reparação de edifícios ou outros imóveis destinados a longa duração, regime este que visa proteger os direitos do dono da obra<sup>(1)</sup>.

Estamos perante defeitos de obra quando se verifique uma redução do valor económico, de mercado da obra, ou uma redução da utilidade normal da obra, tendo em conta a sua finalidade específica, podendo verificar-se defeitos também nos materiais utilizados ou nas técnicas de aplicação dos mesmos, devendo exigir-se que sejam de qualidade média quando

nada tenha sido especificado.

Quando não se mostre excluída a relevância da culpa do empreiteiro na realização da obra defeituosa, essa culpa presume-se, bastando ao dono da obra provar a existência do defeito, enquanto ao empreiteiro competirá afastar a sua responsabilidade na produção do defeito.

Todavia, a responsabilidade do empreiteiro depende da denúncia atempada dos defeitos, estando previsto um prazo de caducidade de um ano após a descoberta do defeito.

Mas quando é que se inicia a contagem deste prazo?

O presente Acórdão vem deixar claro que a mera aparência do defeito não é suficiente para determinar o início da contagem do prazo de caducidade, já que a mesma apenas faz presumir o conhecimento. Assim, o conhecimento, por parte do dono da obra, da existência de deficiências deve ser efetivo e seguro, embora não se exija um conhecimento documental ou das causas do defeito.

Existem, todavia, situações de difícil determinação, como são o caso de defeitos evolutivos. Nestes casos, o Tribunal da Relação de Coimbra entende que o prazo de denúncia inicia-se logo que eles assumam uma relevância que responsabilize o empreiteiro pela sua existência, i.e., quando o dono da obra tenha conhecimento objetivo e seguro da verificação de defeitos que, por serem relevantes, importarão reparação, da responsabilidade do empreiteiro.

Até aqui centrámo-nos na análise de defeitos nas frações autónomas mas é importante fixar também o regime para defeitos nas partes comuns de prédios em propriedade horizontal.

Nestes casos, a data decisiva para o início da contagem dos prazos de caducidade e garantia deve ser aquela em que o construtor transmite os poderes de administração das partes comuns para os condóminos, i.e., na ausência de estipulação contratual, quando os condóminos se constituem em assembleia e elegem o seu administrador.

Naturalmente, o prazo de um ano para a denúncia dos defeitos existentes nas partes comuns conta-se desde o conhecimento dos defeitos pelo administrador, nos mesmos termos já analisados *supra*.

A compreensão deste regime e a tomada de decisões em tempo útil fará a diferença entre repercutir a responsabilidade nos profissionais que efetuaram a Obra ou, por incúria, serem os proprietários ou condóminos forçados a assumir a responsabilidade integral dos defeitos, atento o não exercício atempado dos seus direitos.

(1) Não abordamos a temática dos direitos dos consumidores que adquirem um Imóvel novo a profissionais, nomeadamente na reparação dos respetivos defeitos.

Associado  
Delfim Vidal Santos | [delfim.santos@tfra.pt](mailto:delfim.santos@tfra.pt)

#### Teixeira de Freitas, Rodrigues & Associados, SP RL

Esta Newsletter é de distribuição reservada e não deve ser interpretada como qualquer forma de publicidade. A sua cópia ou circulação é expressamente proibida e o seu conteúdo não pode ser reproduzido. Toda a informação facultada nesta Newsletter e opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o aconselhamento jurídico para a resolução de casos jurídicos concretos. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre estes ou outros assuntos de carácter jurídico contate Ana Sofia Catarino ([ana.catarino@tfra.pt](mailto:ana.catarino@tfra.pt)).

#### PORTUGAL

##### Lisboa

Av. da República, 32 - 4.º Esq.  
1050-193 Lisboa  
T +351 217 815 660  
F +351 217 815 679  
[lawfirm@tfra.pt](mailto:lawfirm@tfra.pt)

##### Funchal

Edifício Marina Forum, Av. Arriaga, 77 - 6.º  
9000-060 Funchal - Madeira  
T +351 291 232 374  
F +351 291 230 32

#### ANGOLA

##### Luanda

Masujka Office Plaza  
Rua Centro de Convenções S8, Bloco B, 4.º andar A.  
Talatona - Luanda  
T +244 938 709 036  
F +244 927 121 466  
[lga@legalgroupafrica.com](mailto:lga@legalgroupafrica.com)

