

**PARECER DA ERSE**

**QUANTO AO FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA EM  
EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS DE PROPRIEDADE PLURAL**

Fevereiro 2017

Este documento está preparado para impressão em frente e verso

Rua Dom Cristóvão da Gama n.º 1-3.º  
1400-113 Lisboa  
Tel.: 21 303 32 00  
Fax: 21 303 32 01  
e-mail: [erse@erse.pt](mailto:erse@erse.pt)  
[www.erse.pt](http://www.erse.pt)

A ERSE recebeu, em 31 de janeiro, uma comunicação do Gabinete do Senhor Secretário de Estado da Energia solicitando parecer sobre o fornecimento de energia elétrica em empreendimentos turísticos de propriedade plural.

### **I – Antecedentes da solicitação**

No início de 2016, o Turismo de Portugal promoveu um estudo acerca da articulação entre o regime de exploração dos empreendimentos turísticos em propriedade plural e as regras de conceção e projeto e execução de infraestruturas de redes elétricas, de comunicações eletrónicas e outras.

Em abril de 2016, o Turismo de Portugal transmitiu à EDP Distribuição – Energia S.A. (doravante EDP Distribuição), as conclusões do estudo no qual assumia o entendimento que assiste às entidades exploradoras dos empreendimentos turísticos em propriedade plural o direito de contratar o fornecimento de serviços às unidades de alojamento, inclusivamente o fornecimento de energia elétrica.

Nesta sequência, a EDP Distribuição promoveu um parecer jurídico no qual manifesta a sua discordância sobre a interpretação do enquadramento do fornecimento de energia elétrica em empreendimentos turísticos de propriedade plural.

O referido parecer jurídico foi enviado ao Turismo de Portugal, que não concorda com a conclusão da EDP Distribuição, tendo remetido a questão para a Senhora Secretária de Estado do Turismo, a fim de ser alcançada uma solução.

### **II - Enquadramento jurídico**

Na disposição do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07 de março, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos (doravante RJET), consideram-se empreendimentos turísticos em propriedade plural aqueles que compreendem lotes e ou frações autónomas de um ou mais edifícios (*cf.* art.º 52, n.º 1).

Nos empreendimentos turísticos a propriedade plural verifica-se quando o empreendimento seja composto, ou resulte da combinação de vários lotes, unidades imobiliárias ou frações autónomas de um edifício ou vários edifícios constituídos em propriedade horizontal pertencentes ou que possuam a faculdade de pertencer a proprietários distintos.

Por sua vez, estabelece o artigo 1415.º do Código Civil que a propriedade horizontal nas frações autónomas apenas se verifica quando as mesmas se caracterizam por unidades independentes, distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública. Requisitos estes mais exigentes do que os necessários para a simples definição de uma unidade de alojamento.

Um das especificidades da exploração dos empreendimentos turísticos em propriedade plural afere-se pelo facto da propriedade e a exploração não pertencerem à mesma entidade, não podendo as unidades de alojamento ser exploradas diretamente pelos seus proprietários, nem ser objeto de contratos de arrendamento ou constituição de direitos de uso e habitação que comprometam o uso turístico das mesmas. (art. 45, n.º 6 do RJET)

Adicionalmente, e de acordo com o disposto no art. 56.º do RJET, o proprietário de um lote ou fração autónoma deve pagar à entidade administradora do empreendimento uma prestação periódica, fixada com o critério determinado no título constitutivo, que se destina a fazer face às despesas de manutenção, conservação e funcionamento do empreendimento, incluindo as das unidades de alojamento, das instalações e equipamentos comuns e dos serviços de utilização comuns do empreendimento, bem como a remunerar a prestação dos serviços de receção permanente, de segurança e de limpeza das unidades de alojamento.

Contudo, da sua leitura não resulta de forma inequívoca a concretização dos serviços que estão incluídos ao abrigo desta prestação periódica.

Na sua definição, o disposto no n.º 5 do artigo 45.º refere que os proprietários das unidades de alojamento usufruem dos serviços obrigatórios, que estão abrangidos pela prestação periódica. O que leva a concluir, salvo melhor opinião, que apenas os serviços obrigatórios estão incluídos na prestação periódica.

Ora, por sua vez, a Portaria nº 327/2008, de 28 de abril, para efeitos de classificação da qualidade do serviço e das instalações, vem determinar quais são os serviços obrigatório e opcionais. Dos quais se constata a inexistência de qualquer referência às infraestruturas das redes elétricas.

Nesta sequência, não resulta claro se o custo do consumo de energia elétrica por cada unidade de alojamento se inclui na prestação periódica atribuída a cada proprietário.

### **III - PRINCIPAIS CONCLUSOES DO TURISMO DE PORTUGAL**

Argumenta o Turismo de Portugal que o regime aplicável aos empreendimentos turísticos constituídos em propriedade plural se diferencia do enquadramento legislativo aplicável ao condomínio residencial, uma vez que o proprietário de uma fração autónoma de um edifício, com uso habitacional, constituído em propriedade horizontal goza da sua fração sem quaisquer limitações.

De forma oposta, o proprietário de uma fração autónoma de um empreendimento turístico em propriedade plural vê, na opinião do Turismo de Portugal, "(...) o seu direito de propriedade fortemente comprimido, já que a entidade exploradora (única) dispõe não só dos espaços comuns do empreendimento mas também

das unidades de alojamento, devendo assegurar o funcionamento e nível de serviço, de forma permanente de todo o empreendimento turístico”.

O Turismo de Portugal conclui assim que é a esta entidade exploradora do empreendimento que assiste o direito de contratar o fornecimento de serviços à unidade de alojamento em causa, entre os quais o fornecimento de energia elétrica.

#### **IV - PRINCIPAIS CONCLUSOES DA EDP DISTRIBUIÇÃO**

A EDP Distribuição considera que “a contratação do fornecimento de energia elétrica para frações autónomas inseridas em empreendimentos turísticos deverá obedecer às regras gerais de contratação deste serviço e específicas do setor elétrico, na medida em que as disposições que regulam a propriedade plural em empreendimentos turísticos asseguram ao proprietário a igualdade de direitos previstos no regime da propriedade horizontal”.

A EDP Distribuição suporta esta posição com base nos seguintes fundamentos:

- Aplicação do regime do setor elétrico, nomeadamente Regulamento das Relações Comerciais e o Regulamento da Qualidade do Serviço;
- Salvaguarda do direito do consumidor na livre escolha do fornecedor de energia elétrica. A EDP Distribuição considera que a contratação do serviço de fornecimento de energia elétrica pela entidade administradora do empreendimento se traduz na eliminação do direito dos proprietários das frações autónomas na escolha do comercializador.
- A titularidade de um único contrato de fornecimento de energia elétrica, que agregue partes comuns e frações autónomas, traduz-se na cedência de energia pelo único titular do contrato aos restantes proprietários das frações autónomas;
- O equilíbrio económico-financeiro do contrato de concessão em baixa tensão. A concessão da rede de distribuição em baixa tensão é formalizada através do contrato de concessão entre o Município, na qualidade de Concedente, e a EDP Distribuição, na qualidade de Concessionária.
- Ausência de previsão de um regime legal para os casos de fornecimento de energia elétrica e empreendimentos turísticos em propriedade plural e a remissão para o regime de propriedade horizontal, previsto no Código Civil.

## **V - PARECER DA ERSE**

Atendendo a que:

- A Rede Elétrica de Serviço Público (RESP) abrange o conjunto das instalações de serviço público destinadas ao transporte e distribuição de eletricidade que integra a Rede Nacional de Transporte e a Rede Nacional de Distribuição e as redes de distribuição de eletricidade em baixa tensão (*cf.* art. 11.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 29/2006);
- As instalações da RESP são consideradas, para todos os efeitos, de utilidade pública (*cf.* art. 12.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 29/2006);
- Cada alojamento ou fração autónoma, mesmo inseridas em regime de propriedade plural, se encontra licenciada como instalação de utilização;
- São deveres do operador de rede de distribuição, entre outros (*cf.* art. 35.º do Decreto-Lei n.º 29/2006):
  - Gerir os fluxos de eletricidade na rede, assegurando a sua interoperacionalidade com as redes a que esteja ligada e com as instalações dos clientes, no quadro da gestão técnica global do sistema;
  - Assegurar a capacidade e fiabilidade da respetiva rede de distribuição de eletricidade, contribuindo para a segurança;
  - Assegurar o planeamento, a construção e a gestão da rede de forma a permitir o acesso de terceiros e gerir de forma eficiente as instalações, nos termos a prever na lei;
- As concessões das redes de baixa tensão são atribuídas mediante contratos outorgados pelos órgãos competentes dos respetivos municípios (*cf.* art. 31.º, n.º 3 do Decreto-Lei n.º 29/2006);
- O acesso às redes de distribuição deve ocorrer de forma não discriminatória, baseado em tarifas aplicáveis a todos os clientes (*cf.* art. 39.º do Decreto-Lei n.º 29/2006);
- As instalações de utilização em apreço não têm licenciamento como redes fechadas ao abrigo do n.º 1 do art.º 41.º-A do Decreto-Lei n.º 29/2006, de 15 de fevereiro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 215-A/2012, de 8 de outubro.

Considerando ainda que não é claro qual o modelo de fornecimento às instalações dos proprietários das frações autónomas, nomeadamente sobre a eventualidade da entidade administradora se encontrar a assumir funções de comercializador ao revender energia aos proprietários da fração autónoma, o que, sem a devida autorização administrativa, seria um incumprimento do disposto no artigo 112.º do Regulamento de Relações Comerciais do setor elétrico.

O modelo de contratação de fornecimento de energia elétrica vigente no setor prevê que o titular da instalação celebre contrato diretamente com o comercializador, contrato que respeita a cada ponto de entrega, ou seja, a cada fração autónoma (instalação de utilização de energia elétrica licenciada como tal).

Em alternativa, a entidade exploradora do empreendimento turístico pode ser mandatada pelos proprietários das frações autónomas para celebrar, em nome de terceiros, os múltiplos contratos de fornecimento. Nesta opção continua a existir um contrato por cada ponto de entrega com o respetivo equipamento de contagem, controlo de potência contratada e fatura respetiva.

A ERSE considera ainda que, num caso de modelo em rede fechada como referido no parecer da EDP Distribuição, seria necessário o respetivo licenciamento. Importaria, nesse caso, acautelar as questões relacionadas com a segurança de pessoas e bens, importante função de um operador de rede. Acresce também que uma solução deste tipo acarreta um aumento de custos a ser suportado pelos restantes clientes.

## **V – CONCLUSÕES**

Tendo em conta a fundamentação acima expressa, a ERSE considera que a cada instalação de utilização deve corresponder um contrato de fornecimento de energia elétrica.

Entidade Reguladora dos Serviços Energéticos, em 24 de fevereiro de 2017.