

REGIME DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

AS PRIMEIRAS ALTERAÇÕES

No dia 14 de Setembro de 2009, foi publicado, em Diário da República, o Decreto-Lei n.º 228/2009, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, o qual aprovou o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano”

Chambers Europe Excellence 2009, IFLR Awards 2006 & Who's Who legal Awards 2006, 2008, 2009

“Melhor Sociedade de Advocacia de negócios da Europa do Sul”

ACQ Finance Magazine, 2009

“Melhor Sociedade de Advogados no Serviço ao Cliente”

Clients Choice Award - International Law Office, 2008

“Melhor Departamento Fiscal do Ano”

International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008

Prémio Mind Leaders Awards™

Human Resources Suppliers 2007

No dia 14 de Setembro de 2009, foi publicado, em Diário da República, o Decreto-Lei n.º 228/2009, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, o qual aprovou o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Em Geral

Com esta alteração, que ocorre cerca de um ano e meio após a publicação do Decreto-Lei n.º 39/2008, pretendeu o Governo, conforme resulta do preâmbulo do referido Decreto-Lei, proceder a alguns ajustamentos que a aplicação prática do regime anterior aconselhava, bem como à clarificação quanto à aplicação de algumas das suas normas.

As alterações ora efectuadas tiveram especial enfoque nos empreendimentos turísticos, do tipo conjunto turístico (“resorts”), a que não será alheia a circunstância do regime introduzido com o Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março ter alterado substancialmente as regras anteriormente aplicáveis a esse tipo de empreendimento.

A este propósito, importa destacar a possibilidade de edifícios autónomos de carácter unifamiliar, com alvará de utilização para fins turísticos, poderem passar a integrar conjuntos turísticos, sem que previamente façam parte integrante de qualquer outro empreendimento turístico que se insira no espaço do conjunto turístico.

Por outro lado, cumpre também destacar a presunção de que os empreendimentos turísticos do tipo aldeamento turístico, quando instalados em conjuntos turísticos, se consideram sempre situados em espaço com continuidade territorial, requisito, aliás, de instalação desse mesmo tipo de empreendimento turístico.

Por último, e considerando a actual conjuntura económica, foi alterada a forma de cálculo da caução de boa administração e conservação a prestar pela entidade administradora, passando a mesma a considerar apenas uma vez o valor anual do conjunto das prestações periódicas e não as cinco vezes desse valor anual, conforme anteriormente estabelecido.

Vejamos, pois, mais detalhadamente as principais alterações:

a) Edifícios autónomos de carácter familiar com alvará de utilização turística autónomo

Com o Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro, e desde que tal seja permitido pelos instrumentos de gestão territorial (planos) aplicáveis, passa a ser possível a instalação, em conjuntos turísticos (resorts), de edifícios autónomos de carácter unifamiliar, com alvará de utilização para fins turísticos autónomo do empreendimento em que se integra.

Neste caso, devem ainda ser cumpridas as seguintes determinações:

REGIME DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

- a) A exploração turística daqueles edifícios autónomos deve ser assegurada pela entidade exploradora de um dos empreendimentos que integrem o conjunto turístico (resort);
- b) São-lhes aplicáveis os requisitos da instalação e de serviço exigidos para as unidades de alojamento dos aldeamentos turísticos (com a categoria equivalente à categoria do empreendimento turístico que assegura a exploração dos edifícios autónomos); e
- c) Os edifícios autónomos devem integrar o título constitutivo do conjunto turístico, ficando sujeitos, igualmente, ao pagamento da prestação periódica, nos termos fixados no título constitutivo.

Destaque-se, ainda, que a concessão da autorização de utilização para fins turísticos, e o respectivo alvará, dos edifícios autónomos de carácter unifamiliar, apenas podem ser emitidos após a prévia concessão da autorização de utilização para fins turísticos a um dos empreendimentos turísticos que assegurará a exploração daquelas unidades autónomas.

b) Alvará de autorização de utilização para fins turísticos substitutivo da permissão de funcionamento de estabelecimentos comerciais que integrem o conjunto turístico

No que respeita aos estabelecimentos comerciais integrados em

empreendimentos turísticos, o novo decreto-lei vem estabelecer que a emissão do alvará de autorização de utilização para fins turísticos ou a comunicação de abertura de um empreendimento turístico, **substitui a permissão de funcionamento de todas as suas partes integrantes, incluindo os estabelecimentos de restauração ou de bebidas.** Isto, sem prejuízo destes estabelecimentos deverem cumprir as disposições relativas à instalação dos empreendimentos turísticos constantes do regime e, bem assim, os requisitos específicos de instalação e funcionamento previstos na demais legislação aplicável aos estabelecimentos comerciais respectivos.

c) Alterações às normas referentes ao título constitutivo

Uma referência ainda para alguns ajustamentos realizados no artigo 54.º, respeitante ao título constitutivo do empreendimento turístico.

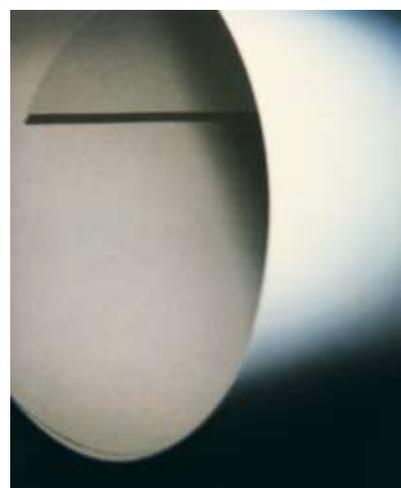
Em particular, passa-se a consagrar a possibilidade do título constitutivo constar de um documento particular autenticado por entidade habilitada a fazê-lo e não apenas de documento autêntico como até agora se exigia. Por outro lado, passa a ser requerido que o título constitutivo faça menção às várias fases de construção do empreendimento, quando tal for o caso, o que implica uma pré-definição

de qual seja o desenvolvimento do resort e o reconhecimento do interesse dos utentes do mesmo quanto a essas fases posteriores, pois que o título constitutivo continua a ser exigido como anexo aos contratos que tenham por finalidade a transmissão de direitos reais sobre unidades ou lotes inseridos no espaço do conjunto turístico.

Igualmente, consagra-se, expressamente, a transmissão automática dos direitos e obrigações do proprietário de um lote ou fracção autónoma em empreendimento turístico, face à entidade exploradora, para o respectivo adquirente. Basicamente, a lei passa a prever a cessão automática da posição contratual, nos contratos que tenham por efeito a exploração turística de unidades, do proprietário de um lote ou unidade de alojamento para o adquirente dos mesmos.

d) Alteração do valor da caução de boa administração e conservação e das formas de constituição

No que respeita à caução de boa administração e conservação, passa a ser exigido que o respectivo montante cubra, apenas, o valor anual do conjunto das prestações periódicas, ao invés do consagrado anteriormente em que o montante exigido correspondia a 5 vezes daquele valor. Igualmente, passa a permitir-se que a prestação da caução seja feita através de depósito bancário, além das formas já anteriormente permitidas, que são o seguro-caução e garantia bancária.



Finalmente, é prorrogado, até 31 de Dezembro de 2010, o prazo estabelecido para a reconversão de empreendimentos turísticos, de empreendimentos de turismo no espaço rural e de casa da natureza, nas novas tipologias e categorias constantes do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março.

e) Prorrogação do prazo de reconversão dos empreendimentos turísticos

Finalmente, é prorrogado, até 31 de Dezembro de 2010, o prazo estabelecido para a reconversão de empreendimentos turísticos, de empreendimentos de turismo no espaço rural e de casa da natureza, nas novas tipologias e categorias constantes do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março.

f) Outras alterações

Por fim, destacam-se ainda as seguintes alterações:

a) O critério de determinação da capacidade dos empreendimentos passa a ter em conta apenas o número de camas fixas instaladas nas unidades de alojamento, ao invés da referência anteriormente feita ao

número e tipo de camas (individual ou duplo);

b) Clarifica-se o conceito de recuperação de construções existentes no âmbito dos empreendimentos de turismo no espaço rural;

c) Consagra-se a possibilidade de utilização comercial da designação resort, desde que disponham das infra-estruturas e equipamentos exigidos para os conjuntos turísticos;

d) Quando seja permitido o trânsito de automóveis nos conjuntos turísticos, estabelece-se a obrigatoriedade destes deverem possuir vias de circulação interna com largura mínima de 3m ou 5m, conforme sejam de sentido único ou duplo, salvo quando sejam admitidos limites mínimos inferiores em plano municipal de ordenamento do território aplicável.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Paulo Moura Marques-pmm@plmj.pt**, **Vasco Franco-vf@plmj.pt** ou **Ricardo Prehaz Fonseca-rifo@plmj.pt**