

O novo regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos - principais aspectos

Paulo da Silva Almeida - Silva Almeida & Associados

O Decreto - Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, havia aprovado o regime jurídico referente à instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, dando assim cumprimento a uma das medidas do Programa de Simplificação Administrativa e Legislativa — SIMPLEX 2007.

Com a entrada em vigor do novo diploma legal, o Decreto - Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro, acabou por se introduzir algumas alterações de algumas matérias pertinentes da legislação anterior, com o intuito anunciado, do legislador, de procurar a clarificação do seu conteúdo e a tentativa de facilitação da sua aplicação.

A título exemplificativo, foi clarificado pelo legislador o conceito de *“recuperação de construções existentes no âmbito dos empreendimentos de turismo no espaço rural, a possibilidade de utilização comercial da designação resort, bem como a dimensão das vias de circulação dos conjuntos turísticos.”*

Relativamente à *constituição da propriedade horizontal nos empreendimentos turísticos em propriedade plural*, foram igualmente adequadas as disposições legais (artigo 54.º do diploma, ao novo regime decorrente do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho).

Passou a consagrar-se também a *possibilidade de instalação, em conjuntos turísticos, de edifícios autónomos, de carácter unifamiliar, com alvará de autorização de utilização para fins turísticos autónomos, quando tal seja admitido pelos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, e desde que a sua exploração seja assegurada pela entidade exploradora de um dos empreendimentos turísticos do conjunto turístico.*

Estipulou-se, por outro lado, a sujeição destas unidades de alojamento à *necessidade de cumprimento dos requisitos físicos e de serviço mínimos exigidos para as unidades de alojamento dos Aldeamentos turísticos, bem como a obrigação de integração dessas unidades no título constitutivo do conjunto turístico (resort) e de sujeição ao pagamento da prestação periódica nele estabelecida.*

Foi, igualmente, *prorrogado pelo legislador o prazo estabelecido para a reconversão de empreendimentos turísticos, empreendimentos de turismo no espaço rural e casas de natureza, em qualquer uma das novas tipologias e categorias, até 31 de Dezembro de 2010.*

Passamos então, de seguida, a fazer uma breve explanação destas matérias – e de um ou outro pormenor com elas relacionado - introduzidas por este diploma legal.

Começamos por identificar o que, nos termos da legislação em vigor, possa ser classificado de *“Conjuntos Turísticos - Resorts”*. Ora, nos termos da definição constante do artigo 15.º, n.º 1 do diploma legal a que agora nos reportamos (Decreto - Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro), **“São conjuntos turísticos (resorts) os empreendimentos turísticos constituídos por núcleos de instalações funcionalmente interdependentes, situados em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessados por estradas e caminhos municipais, linhas ferroviárias secundárias, linhas de**

água e faixas de terreno afectas a funções de protecção e conservação de recursos naturais, **destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas, sujeitos a uma administração comum de serviços partilhados e de equipamentos de utilização comum, que integrem pelo menos dois empreendimentos turísticos** de um dos tipos previstos no n.º 1 do artigo 4.º, sendo obrigatoriamente um deles um estabelecimento hoteleiro de cinco ou quatro estrelas, e ainda um equipamento de animação autónomo e um estabelecimento de restauração”.

Esclareça-se ainda, por outro lado, o que sejam legalmente considerados como **equipamentos de animação autónomos** (n.º 2 do referido artigo 15.º do mencionado diploma):

a) Campos de golfe; b) Marinas, portos e docas de recreio; c) Instalações de spa, balneoterapia, talassoterapia e outras semelhantes; d) Centros de convenções e de congressos; e) Hipódromos e centros equestres; f) Casinos; g) Autódromos e kartódromos; h) Parques temáticos; i) Centros e escolas de mergulho.

No que concerne à possibilidade de se proceder à recuperação de construções existentes no âmbito dos empreendimentos de turismo no espaço rural, prevê o regime jurídico aplicável (no seu artigo 18.º, n.º 2) que “Os empreendimentos de turismo no espaço rural (...) **devem preservar, recuperar e valorizar o património arquitectónico, histórico, natural e paisagístico dos respectivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente.**

De notar, também que, **relativamente à matéria da Instalação dos empreendimentos turísticos**, o respectivo procedimento, respeitante à instalação dos empreendimentos turísticos está não apenas vinculado ao rigoroso cumprimento do previsto neste diploma legal, como, **também se encontra submetido ao regime jurídico da urbanização e da edificação, com todas as especificidades, porém, constantes do primeiro regime jurídico referido e respectiva regulamentação, sempre que envolva a realização das operações urbanísticas ali previstas.**

Em termos práticos, será importante realçar que um eventual pedido de licenciamento e a apresentação da comunicação prévia de operações urbanísticas relativas à instalação dos empreendimentos turísticos deverá obrigatoriamente ser instruído nos termos do disposto no parágrafo anterior, e ainda com os elementos constantes de portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território, devendo o interessado indicar no pedido o tipo de empreendimento, bem como o nome e a classificação pretendidos para o mesmo.

Está, igualmente, legalmente prevista a possibilidade de a câmara municipal poder contratualizar com o Turismo de Portugal, I. P., o acompanhamento do procedimento de instalação de certos empreendimentos turísticos, com o intuito, prático, de se poder dinamizar o procedimento.

Para as situações em que deva decorrer, em simultâneo, a avaliação ambiental de instrumento de gestão territorial e a avaliação de impacte ambiental de projectos de empreendimentos turísticos enquadrados de forma detalhada naquele instrumento, a lei prevê, expressamente, a possibilidade de se poder realizar uma **única consulta pública**, sem prejuízo de exercício das competências próprias das entidades intervenientes.

No tocante aos projectos relativos a empreendimentos turísticos que sejam submetidos a procedimento de avaliação de impacte ambiental e que se localizem (...) em áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional, a pronúncia da CCDR competente no âmbito daquela avaliação compreenderá, também, a sua pronúncia nos termos previstos na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

Caso se trate de projectos de empreendimentos turísticos que devam ser submetidos a procedimento de análise de incidências ambientais e se localizem (...) em áreas incluídas na Reserva Ecológica

Nacional, a pronúncia da CCDR competente, ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, terá em conta os resultados daquele procedimento.

De realçar, será também a possibilidade de, nos termos deste novo enquadramento legal, **ser possível instalar-se em conjuntos turísticos (resorts)** - ainda que sempre sujeito à respectiva admissibilidade por parte dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis - **edifícios autónomos, de carácter unifamiliar, com alvará de autorização de utilização para fins turísticos autónomos.**

O acabado de referir, porém, está sujeito, por lei, à verificação das seguintes condições: (i) que a exploração turística dessas mesmas unidades de alojamento seja assegurada pela entidade exploradora de um dos empreendimentos turísticos do conjunto turístico; (ii) que sejam cumpridos os requisitos de instalação e de serviço obrigatórios, que são exigidos para as unidades de alojamento dos Aldeamentos turísticos com a categoria equivalente à categoria do empreendimento turístico que assegura a exploração destes edifícios autónomos; (iii) que as unidades de alojamento integrem o título constitutivo do conjunto turístico (resort), ficando ainda sujeitas, por outro lado, ao pagamento da prestação periódica, fixada de acordo com o critério determinado no título constitutivo.

Note-se, ainda, que relativamente que, por princípio, “os conjuntos turísticos (resorts) dispõem de um **único alvará de autorização de utilização para fins turísticos**, quando se tenha optado por submeter conjuntamente a licenciamento ou comunicação prévia as operações urbanísticas referentes à instalação da totalidade dos componentes de um conjunto turístico”.

Caso se venha a verificar uma situação desenquadrada do processo de licenciamento atrás exposto, cada empreendimento turístico, estabelecimento e equipamento integrados em conjuntos turísticos (resorts) deverão, obrigatoriamente, dispor do seu próprio alvará de autorização de utilização, de natureza turística ou para outro fim a que se destinem.

No que concerne **aos edifícios autónomos de carácter unifamiliar**, a respectiva concessão dos mesmos estará sempre dependente da prévia concessão de autorização de utilização para fins turísticos a um dos empreendimentos turísticos do conjunto turístico, que venha a assegurar a sua respectiva exploração.

Em termos comerciais, é igualmente de salientar a possibilidade que esta alteração legislativa atribui aos empreendimentos turísticos que cumpram, efectivamente, com todas as infra-estruturas e equipamentos legalmente exigidos para os conjuntos turísticos, **de poderem utilizar, para fins comerciais, a expressão resort, conjuntamente com a sua própria denominação.**

No tocante à **constituição da propriedade horizontal nos empreendimentos turísticos em propriedade plural**, consagra-se, em termos muito resumidos, o seguinte regime legal:

1. Em primeiro lugar, convirá salientar que o instrumento jurídico que gere os empreendimentos turísticos em propriedade plural, **se denomina por título constitutivo**, o qual não poderá conter quaisquer disposições que sejam susceptíveis de poder contrariar o que tenha sido estabelecido em alvará de loteamento ou em título constitutivo da propriedade horizontal respeitantes aos imóveis que integram o empreendimento turístico.

2. Ainda, prevê a lei que o título constitutivo de um empreendimento turístico que se encontre instalado em edifício ou edifícios implantados num único lote poderá consubstanciar **o próprio título constitutivo da propriedade horizontal do empreendimento**, desde que respeitadas as formalidades legalmente previstas e que constam do artigo 54.º(n.º3) do diploma legal em questão.

3. Por outro lado, o documento em **questão tem que ser elaborado pelo titular do alvará de licença ou de autorização para a realização da operação urbanística relativa à instalação do empreendimento**, ou pelo titular do respectivo alvará de licença ou autorização de utilização, e **carece sempre de aprovação pelo Turismo de Portugal, I. P., em momento sempre anterior ao da outorga do respectivo documento, nos termos legais**, o qual deverá mesmo exarar menção expressa à data da aprovação do título constitutivo pelo Turismo de Portugal, I. P., sendo que este, por

seu lado, tem o dever legal de se pronunciar sobre o respectivo projecto no prazo de 30 dias após a apresentação do mesmo, pelo interessado

4. O título constitutivo do empreendimento **tem de ser obrigatoriamente registado nos serviços do registo predial respectivo, previamente à celebração de qualquer contrato de transmissão ou contrato-promessa de transmissão dos lotes ou fracções autónomas**, devendo ser parte integrante de qualquer dos documentos atrás referidos uma cópia simples do título constitutivo, depois de devidamente aprovado e registado, e, ainda, uma cópia simples do título a que alude o n.º 3 do artigo 45.º do diploma legal em questão e, ainda, a indicação do valor da prestação periódica devida pelo titular daqueles lotes ou fracções autónomas no primeiro ano, nos termos do título constitutivo, **sob pena de nulidade do contrato.**

5. Quanto às menções que, por lei, o título constitutivo deve conter, estão as mesmas contempladas no artigo 55.º do diploma legal em questão, aproveitando-se aqui apenas a oportunidade para salientar que do mesmo deverá ainda, obrigatoriamente, constar a identificação da entidade administradora do conjunto turístico (resort), “a identificação e descrição dos vários empreendimentos turísticos, dos edifícios autónomos de carácter unifamiliar (...), dos estabelecimentos ou instalações e equipamentos de exploração turística que o integram, por forma a que fiquem perfeitamente individualizados, o valor relativo de cada um desses elementos componentes do conjunto turístico (*resort*), expresso em percentagem ou permissão do valor total do empreendimento, o fim a que se destina cada um dos referidos empreendimentos turísticos, estabelecimentos e instalações ou equipamentos de exploração turística,(...)” bem como o facto de dele dever fazer parte integrante “um regulamento de administração do empreendimento, o qual deve reger, designadamente, a conservação, a fruição e o funcionamento das unidades de alojamento, das instalações e equipamentos de utilização comum e dos serviços de utilização comum.”

Importante é, igualmente, realçar o facto, bastante relevante de, **nos empreendimentos em propriedade plural, a entidade que venha a ser designada como responsável pela administração do empreendimento dever, obrigatoriamente, prestar caução de boa administração e conservação a favor dos proprietários das fracções autónomas ou lotes, devendo o respectivo título ser depositado no Turismo de Portugal, I. P.**, devendo o montante da caução corresponder ao valor anual do conjunto das prestações periódicas devidas pelos proprietários das fracções autónomas ou lotes que integrem o empreendimento (...) e devendo a caução deve ser constituída antes da eventual celebração dos contratos de transmissão da propriedade dos lotes ou das fracções autónomas que integrem o empreendimento, sob pena de nulidade dos mesmos.

Uma nota final para salientar o facto de este regime jurídico estabelecer igualmente que os empreendimentos turísticos, os empreendimentos de turismo no espaço rural e as casas de natureza existentes, **se devem reverter nas tipologias e categorias estabelecidas no presente decreto-lei e nos diplomas complementares emitidos ao abrigo do mesmo até 31 de Dezembro de 2010**, ficando ainda esclarecido que é ao Turismo de Portugal, I. P., ou às câmaras municipais, conforme os casos, que caberá a reconversão da classificação em questão, após a entidade em questão ter efectuado auditoria de classificação, a pedido do interessado.

Ainda, e caso, por algum motivo, os empreendimentos em questão não possam manter ou obter a qualificação como empreendimento turístico, nos termos do presente decreto-lei, **serão os mesmos reconvertidos em modalidades de alojamento local.**

Como excepção ao regime acabado de mencionar, as moradias turísticas existentes à data da entrada em vigor do novo regime jurídico, licenciadas como tal ao abrigo de lei anterior a essa data, consideram-se automaticamente convertidas em moradias de alojamento local, sem prejuízo do seguinte: caso as moradias turísticas façam parte integrante de conjuntos turísticos, (resorts) podem as mesmas converter-se em edifícios autónomos integrantes do conjunto, desde que se verifiquem alguns pressupostos, legalmente previstos.

Relativamente aos estabelecimentos de hospedagem licenciados pelas câmaras municipais ao abrigo dos respectivos regulamentos, são os mesmos automaticamente convertidos em estabelecimentos de alojamento local.

Por último, é competência e dever do Turismo de Portugal, I. P., inscrever no RNET (Registo nacional dos Empreendimentos Turísticos) os empreendimentos turísticos, os empreendimentos de turismo no espaço rural e as casas de natureza existentes.

Paulo da Silva Almeida
Advogado

Silva Almeida & Associados