



30 de Janeiro de 2014

## **Alterações ao Regime dos Empreendimentos Turísticos**

O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março estabeleceu o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos. Volvido menos de um ano o referido diploma veio a ser alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro. Mais recentemente, passados mais de cinco anos desde a publicação do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março procede-se à segunda alteração do regime dos empreendimentos turísticos operada através do Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro.

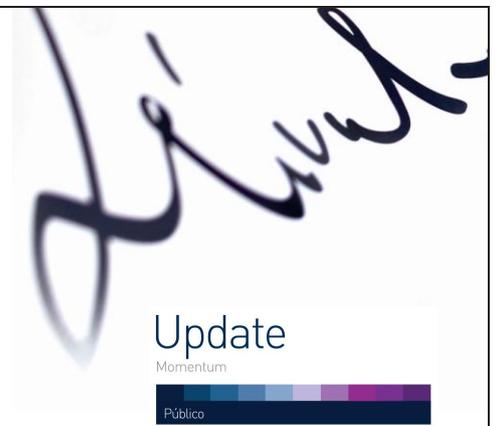
As alterações introduzidas incidem sobre vários pontos do regime, salientando-se ao seguinte:

### **1. Alojamento local**

A figura do alojamento local é autonomizada, passando a prever-se a sua regulação em diploma próprio, sob a forma de decreto-lei, com intuito de melhor adaptar à realidade deste tipo específico de estabelecimento no âmbito da oferta de serviços de alojamento temporário.

### **2. Tipos de empreendimentos turísticos**

Os empreendimentos de turismo de natureza deixam de ser classificados como tipo de empreendimento turístico. Assim, qualquer um dos tipos de empreendimentos turísticos passa a poder ser considerado como turismo de natureza desde que se destine a prestar serviços de alojamento a turistas em áreas classificadas ou noutras áreas com valores naturais, dispondo para o seu



funcionamento de um adequado conjunto de instalações, estruturas e equipamentos e serviços complementares relacionados com a animação ambiental, a visitação de áreas naturais, o desporto de natureza e a interpretação ambiental.

### **3. Estabelecimentos hoteleiros/Apartamentos turísticos**

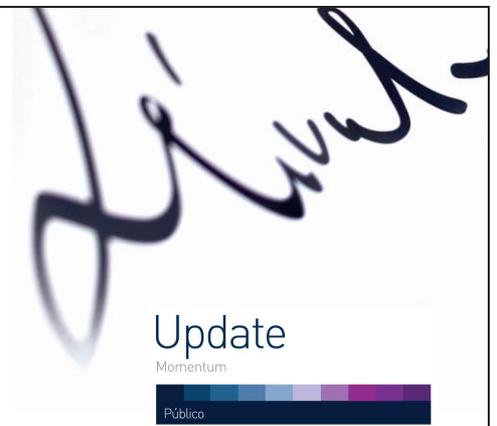
Os estabelecimentos hoteleiros, bem como os apartamentos turísticos, passam a poder ocupar a totalidade ou uma parte independente, constituída por pisos completos, de um ou mais edifícios, não só desde que constituam, entre eles, um conjunto de espaços contíguos como também se entre eles existir uma área de utilização comum.

### **4. Aldeamentos turísticos**

Assiste-se a uma simplificação dos requisitos mínimos que os aldeamentos turísticos devem observar, suprimindo-se a remissão para os requisitos previstos para os conjuntos turísticos.

### **5. Conjuntos turísticos**

Relativamente aos conjuntos turísticos procedeu-se igualmente a uma simplificação dos elementos que os compõem. Assim, deixou de se exigir a existência de qualquer equipamento de animação autónomo, bem como um estabelecimento de restauração. Deste modo, para se constituir um conjunto turístico passou a ser necessário somente a existência de dois empreendimentos turísticos, sendo obrigatoriamente um deles de tipo estabelecimento hoteleiro, sendo necessário cumprir ainda com os requisitos mínimos, a saber: (i) vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência; (ii) vias de circulação interna com uma largura mínima de 3m ou 5m, conforme sejam de sentido único ou duplo, quando seja permitido o trânsito de veículos automóveis, salvo quanto admitidos limites mínimos inferiores em plano municipal de ordenamento do território aplicável; (iii) áreas de estacionamento de uso comum; (iv) espaços e áreas verdes exteriores envolventes para uso comum; (v) portaria; (vi) piscina de utilização comum e (vii) e equipamentos de desporto e lazer.



## **6. Empreendimentos no espaço rural**

Procedeu-se à reformulação do conceito, tendo deixado de se prever um número máximo de unidades de alojamento nos empreendimentos no espaço rural tipo casas de campo e agro-turismo.

## **7. Autorização de utilização para fins turísticos**

Previu-se a existência de deferimento tácito caso o pedido de autorização de utilização não seja analisado dentro do prazo legalmente previsto.

Por outro lado, o encerramento do empreendimento por um período superior a 1 ano deixou de constituir causa para a caducidades da autorização de utilização para fins turísticos do empreendimento.

## **8. Auditoria de classificação**

A auditoria de classificação passou a estar em regra isenta do pagamento de qualquer taxa, ainda que se preveja a necessidade de pagamento de uma taxa quando a classificação tenha sido requerida pelo interessado.

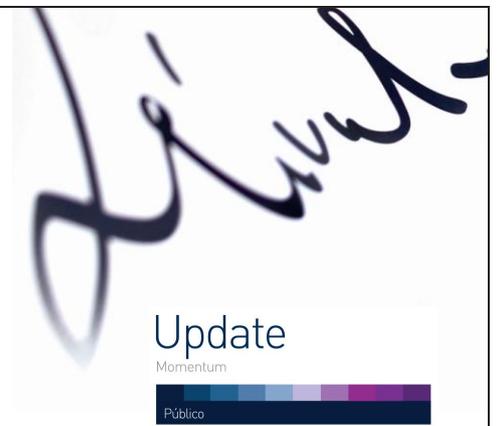
A auditoria de classificação passou a ser oficiosamente revista de 5 em 5 anos, deixando de se prever a necessidade de o interessado ter que proceder a qualquer requerimento para que a mesma ocorra.

## **9. Dispensa de requisitos**

Passou a estipular-se as condições em que pode haver dispensa de requisitos na instalação de empreendimentos turísticos. Tal dispensa pode ser feita oficiosamente ou a requerimento quando a observância dos requisitos for suscetível de: (i) afetar as características arquitetónicas ou estruturais dos edifícios que estejam classificados a nível nacional, regional ou local ou que possuam valor histórico, arquitetónico, artístico ou cultural ou (ii) prejudicar ou impedir a classificação de projetos inovadores e valorizadores da oferta turística.

## **10. Encerramento/Funcionamento dos empreendimentos turísticos**

O encerramento dos empreendimentos turísticos passou a ser admitido desde que a maioria dos proprietários o aceite, deixando assim de ser necessário que todos o aprovem.



Relativamente aos empreendimentos turísticos que estejam abertos todo o ano, deixou de ser necessária a afixação do seu período de funcionamento.

### **11. Título Constitutivo**

Deixou de se prever um prazo para a apreciação do título constitutivo pelo Turismo de Portugal. Aliás, o prazo de 30 dias anteriormente previsto sem previsão de qualquer deferimento ou indeferimento tácito em caso de não comunicação nesse período fazia desta norma uma norma meramente elucidativa do tempo expetável, sem qualquer consequência em caso de não cumprimento do prazo.

Ainda quanto ao título constitutivo, o seu registo junto da conservatória deve ser comunicado ao Turismo de Portugal pelo conservador aquando do respetivo registo.

### **12. Prestação periódica**

Quanto à prestação periódica deixou de se prever qualquer limitação à fixação de uma percentagem máxima destinada a remuneração da entidade administradora. Previa-se anteriormente que a prestação periódica não podia ultrapassar 20% do valor total da prestação periódica. Assim, e com esta supressão, entende-se que o valor da remuneração destinada a entidade administradora pode ser livremente fixado.

De um modo geral as alterações introduzidas parecem-nos positivas contribuindo para uma simplificação do regime e para uma dinamização do setor turístico, mas sem comprometer a qualidade dos empreendimentos turísticos.

Joana Pinto Monteiro  
jpm@servulo.com

### **Sérvulo & Associados | Sociedade de Advogados, RL**

A presente publicação da Sérvulo & Associados tem fins exclusivamente informativos. O seu conteúdo não constitui aconselhamento jurídico nem implica a existência de relação entre advogado cliente. A reprodução total ou parcial do conteúdo depende da autorização expressa da Sérvulo & Associados.

Rua Garrett, n.º 64 1200-204 Lisboa - Portugal Tel: (+351) 21 093 30 00 Fax: (+351) 21 093 30 01/02  
geral@servulo.com www.servulo.com