

Joana Pinto Monteiro

Regime dos Empreendimentos Turísticos

ANOTADO

Com a última alteração introduzida
pelo Decreto-Lei n.º 228/2009,
de 14 de Setembro



Coimbra Editora
grupo Wolters Kluwer

PREFÁCIO

A prática diária com questões de empreendimentos turísticos e a escassez de obras sobre a temática levou ao estudo das diversas questões que se colocam ao nível dos empreendimentos turísticos e à elaboração de algumas notas sobre a temática.

Volvidos quase três anos desde a publicação do novo regime dos empreendimentos turísticos pareceu-me adequada a publicação da anotação deste regime, com o desígnio fundamental de contribuir para uma abordagem mais aprofundada e especializada destas matérias.

Deixo consignada uma palavra de agradecimento à Faculdade de Direito de Lisboa, onde lecciono, ao Dr. Manuel Magalhães com quem mais de perto colaboro e que sempre me incentivou na elaboração desta anotação e ao meu irmão pela preciosa ajuda na revisão linguística.

Lisboa, 31 de Janeiro de 2011.

JOANA PINTO MONTEIRO

ÍNDICE

	Págs.
PREFÁCIO.....	7
NOTA INTRODUTÓRIA	
Enquadramento	9
A estrutura e a sistemática do Decreto-Lei.....	11
Análise geral às alterações operadas pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março	13
Região Autónoma da Madeira.....	18
Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro — 1.ª Alteração ao Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos	19
PREÂMBULOS	
Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março	27
Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro.....	29
REGIME JURÍDICO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	
CAPÍTULO I	
DISPOSIÇÕES GERAIS	
Artigo 1.º — <i>Objecto</i>	31
CAPÍTULO II	
EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS	
SECÇÃO I — Noção e tipologias	33
Artigo 2.º — <i>Noção de empreendimentos turísticos</i>	33
Artigo 3.º — <i>Alojamento local</i>	34
Artigo 4.º — <i>Tipologias de empreendimentos turísticos</i>	37
Coimbra Editora®	173

	Págs.
SECÇÃO II — Requisitos comuns	39
Artigo 5.º — <i>Requisitos gerais de instalação</i>	39
Artigo 6.º — <i>Condições de acessibilidade</i>	42
Artigo 7.º — <i>Unidades de alojamento</i>	43
Artigo 8.º — <i>Capacidade</i>	44
Artigo 9.º — <i>Equipamentos de uso comum</i>	45
Artigo 10.º — <i>Estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços</i>	46
SECÇÃO III — Estabelecimentos hoteleiros	46
Artigo 11.º — <i>Noção de estabelecimento hoteleiro</i>	46
Artigo 12.º — <i>Condições de instalação</i>	47
SECÇÃO IV — Aldeamentos turísticos	49
Artigo 13.º — <i>Noção de aldeamento turístico</i>	49
SECÇÃO V — Apartamentos turísticos	50
Artigo 14.º — <i>Noção de apartamento turístico</i>	50
SECÇÃO VI — Conjuntos turísticos (resorts)	51
Artigo 15.º — <i>Noção de conjunto turístico (resort)</i>	51
Artigo 16.º — <i>Requisitos mínimos dos conjuntos turísticos (resorts)</i>	56
SECÇÃO VII — Empreendimentos de turismo de habitação	59
Artigo 17.º — <i>Noção de empreendimentos de turismo de habitação</i>	59
SECÇÃO VIII — Empreendimentos de turismo no espaço rural	61
Artigo 18.º — <i>Noção de empreendimentos no espaço rural</i>	61
SECÇÃO IX — Parques de campismo e de caravanismo	63
Artigo 19.º — <i>Noção de parques de campismo e de caravanismo</i>	63
SECÇÃO X — Empreendimentos de turismo de natureza	64
Artigo 20.º — <i>Noção de empreendimentos de turismo de natureza</i>	64

CAPÍTULO III COMPETÊNCIAS

Artigo 21.º — <i>Competências do Turismo de Portugal, I. P.</i>	66
Artigo 22.º — <i>Competências dos órgãos municipais</i>	71

CAPÍTULO IV INSTALAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

	Págs.
SECÇÃO I — Disposições gerais	72
Artigo 23.º — <i>Regime aplicável</i>	72
Artigo 24.º — <i>Estabelecimentos comerciais e de restauração e bebidas</i>	75
SECÇÃO II — Informação prévia	76
Artigo 25.º — <i>Pedido de informação prévia</i>	76
SECÇÃO III — Licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas	79
Artigo 26.º — <i>Parecer do Turismo de Portugal, I. P.</i>	79
Artigo 27.º — <i>Alvará de licença ou admissão da comunicação prévia</i>	82
Artigo 28.º — <i>Instalação de conjuntos turísticos (resorts)</i>	82
SECÇÃO IV — Obras isentas de licença e não sujeitas a comunicação prévia	83
Artigo 29.º — <i>Processo</i>	83
SECÇÃO V — Autorização ou comunicação de utilização para fins turísticos	84
Artigo 30.º — <i>Autorização de utilização para fins turísticos e emissão de alvará</i>	84
Artigo 31.º — <i>Comunicação de abertura em caso de ausência de autorização de utilização para fins turísticos</i>	90
Artigo 32.º — <i>Título de abertura</i>	92
Artigo 33.º — <i>Caducidade da autorização de utilização para fins turísticos</i>	93

CAPÍTULO V CLASSIFICAÇÃO

Artigo 34.º — <i>Noção e natureza</i>	95
Artigo 35.º — <i>Categorias</i>	96
Artigo 36.º — <i>Processo de classificação</i>	97
Artigo 37.º — <i>Taxa</i>	99
Artigo 38.º — <i>Revisão da classificação</i>	99
Artigo 39.º — <i>Dispensa de requisitos</i>	100

CAPÍTULO VI
REGISTO NACIONAL
DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

	Págs.
Artigo 40.º — <i>Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos</i>	101

CAPÍTULO VII
EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Artigo 41.º — <i>Nomes</i>	104
Artigo 42.º — <i>Publicidade</i>	105
Artigo 43.º — <i>Oferta de alojamento turístico</i>	106
Artigo 44.º — <i>Exploração dos empreendimentos turísticos</i>	106
Artigo 45.º — <i>Exploração turística das unidades de alojamento</i>	107
Artigo 46.º — <i>Deveres da entidade exploradora</i>	112
Artigo 47.º — <i>Responsabilidade operacional</i>	113
Artigo 48.º — <i>Acesso aos empreendimentos turísticos</i>	114
Artigo 49.º — <i>Período de funcionamento</i>	116
Artigo 50.º — <i>Sinais normalizados</i>	117
Artigo 51.º — <i>Livro de reclamações</i>	118

CAPÍTULO VIII
PROPRIEDADE PLURAL
EM EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Artigo 52.º — <i>Noção</i>	119
Artigo 53.º — <i>Regime aplicável</i>	121
Artigo 54.º — <i>Título constitutivo</i>	121
Artigo 55.º — <i>Menções do título constitutivo</i>	127
Artigo 56.º — <i>Prestação periódica</i>	131
Artigo 57.º — <i>Deveres do proprietário</i>	139
Artigo 58.º — <i>Administração</i>	141
Artigo 59.º — <i>Caução de boa administração e conservação</i>	143
Artigo 60.º — <i>Prestação de contas</i>	146
Artigo 61.º — <i>Programa de administração</i>	146
Artigo 62.º — <i>Destituição da entidade administradora</i>	147
Artigo 63.º — <i>Assembleia-geral de proprietários</i>	148
Artigo 64.º — <i>Títulos constitutivos de empreendimentos existentes</i>	151

CAPÍTULO IX
DECLARAÇÃO DE INTERESSE PARA O TURISMO

	Págs.
Artigo 65.º — <i>Declaração de interesse para o turismo</i>	153

CAPÍTULO X
FISCALIZAÇÃO E SANÇÕES

Artigo 66.º — <i>Competência de fiscalização e instrução de processos</i>	154
Artigo 67.º — <i>Contra-ordenações</i>	156
Artigo 68.º — <i>Sanções acessórias</i>	159
Artigo 69.º — <i>Limites da coima em caso de tentativa e de negligência</i>	160
Artigo 70.º — <i>Competência sancionatória</i>	160
Artigo 71.º — <i>Produto das coimas</i>	161
Artigo 72.º — <i>Embargo e demolição</i>	162
Artigo 73.º — <i>Interdição de utilização</i>	162
Artigo 74.º — <i>Sistema informático</i>	163

CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 75.º — <i>Empreendimentos turísticos, empreendimentos de turismo no espaço rural, casas de natureza e estabelecimentos de hospedagem existentes</i>	164
Artigo 76.º — <i>Processos pendentes</i>	169
Artigo 77.º — <i>Norma revogatória</i>	170
Artigo 78.º — <i>Regiões Autónomas</i>	171
Artigo 79.º — <i>Entrada em vigor</i>	172