

MINISTÉRIO DA ECONOMIA

Decreto-Lei n.º 15/2014

de 23 de janeiro

O Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, aprovou o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Volidos mais de cinco anos sobre a publicação do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, considera-se necessário proceder a ajustes e alterações que a aplicação do regime em vigor, face à atual conjuntura económica e necessidade de imprimir maior eficiência, simplificação, diminuição de custos de contexto e liberalização de procedimentos, demonstra serem necessários.

Assume-se ainda a necessidade de autonomizar a figura do alojamento local em diploma próprio, na forma de decreto-lei, com intuito de melhor adaptar à realidade a ainda recente experiência deste tipo de estabelecimento no panorama da oferta de serviços de alojamento temporário.

Procede-se, ainda à redução e clarificação das condições necessárias à instalação dos empreendimentos turísticos, simplificando, por um lado, e aumentando a margem de escolha própria dos empresários, por outro, em especial no que se refere aos equipamentos necessários para a instalação num empreendimento turístico.

Consagra-se ainda um novo regime no que ao procedimento respeitante à instalação dos empreendimentos turísticos diz respeito, deixando-se ao critério do promotor optar pelo pedido de licença, nos casos em que nos termos do regime da urbanização e da edificação seja a necessária a comunicação prévia.

Cria-se, ainda no que respeita ao procedimento respeitante à utilização do empreendimento turístico, um mecanismo de deferimento tácito consubstanciado na regular submissão do requerimento de concessão de autorização para fins turísticos, que constituirá, por si só, e ultrapassados os prazos definidos para a emissão de alvará de autorização de utilização, para fins turísticos, título bastante de abertura.

No processo de classificação, consagra-se a possibilidade de os requisitos para a categoria serem dispensados não apenas por apreciação da entidade administrativa, mas também verificados determinados critérios a concretizar em portaria. Eliminam-se as taxas devidas pela realização de auditorias obrigatórias de classificação efetuadas pelo

Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, no sentido de diminuir custos de contexto, simplificar e liberalizar procedimentos.

Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março

Os artigos 2.º, 3.º, 4.º, 10.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 18.º, 20.º, 23.º, 26.º, 27.º, 29.º, 30.º, 32.º, 33.º, 35.º, 36.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 44.º, 46.º, 47.º, 48.º, 49.º, 51.º, 54.º, 55.º, 56.º, 64.º, 67.º, 69.º, 70.º, 71.º, 73.º, 74.º, 75.º e 78.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 2.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

a) [...];

b) As instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos, não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

3 — As instalações e os estabelecimentos referidos na alínea b) do número anterior revestem a natureza de alojamento local e são regulados por decreto-lei.

Artigo 3.º

Noção de alojamento local

1 — [...].

2 — [...].

3 — Os estabelecimentos de alojamento local que reúnam os requisitos previstos no presente artigo estão sujeitos a registo na câmara municipal territorialmente competente, na sequência de mera comunicação prévia, nos termos da portaria referida no número anterior.

4 — Apenas os estabelecimentos de alojamento local que tenham realizado a mera comunicação prévia referida no número anterior ou que tenham sido reconvertidos automaticamente nos termos dos n.ºs 5 e 7 do

9 — Nos estabelecimentos de alojamento local podem instalar-se estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na legislação aplicável a estes estabelecimentos.

Artigo 4.º

[...]

1 — [...]:

- a) [...];
- b) [...];
- c) [...];
- d) [...];
- e) [...];
- f) [...];
- g) [...];
- h) [Revogada].

2 — [...].

3 — As tipologias de empreendimentos turísticos identificados no n.º 1 podem ser reconhecidas como turismo de natureza ou associadas a uma marca nacional de áreas classificadas, nos termos previstos no artigo 20.º

Artigo 10.º

[...]

Nos empreendimentos turísticos podem instalar-se estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na legislação aplicável a estes estabelecimentos.

Artigo 12.º

[...]

1 — [...].

2 — Os estabelecimentos hoteleiros podem ocupar a totalidade ou uma parte independente, constituída por pisos completos, de um ou mais edifícios, desde que os edifícios em causa constituam, entre eles, um conjunto de espaços contíguos, ou desde que, entre eles, exista uma área de utilização comum.

3 — [...].

Artigo 14.º

[...]

1 — São apartamentos turísticos os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto coerente de unidades de alojamento, do tipo apartamento, entendendo-se estas como parte de um edifício à qual se acede através de espaços comuns, nomeadamente átrio, corredor, galeria ou patamar de escada, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares de apoio a turistas.

2 — Os apartamentos turísticos podem ocupar a totalidade ou parte independente, constituída por pisos completos, de um ou mais edifícios, desde que os edifícios em causa constituam, entre eles, um conjunto de espaços contíguos, ou desde que, entre eles, exista uma área de utilização comum.

3 — [...].

Artigo 15.º

[...]

1 — 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 municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção 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.

2 — [Revogado].

3 — [Revogado].

4 — Sem prejuízo do disposto no artigo 10.º, nos conjuntos turísticos (resorts) só podem instalar-se empreendimentos turísticos, ainda que de diferentes categorias.

5 — [Revogado].

6 — [...].

7 — [Revogado].

Artigo 18.º

aos estabelecimentos hoteleiros, bem como o disposto no n.º 1, podendo instalar-se ainda, em edifícios novos, construídos de raiz, incluindo não contíguos.

8 — [Revogado].

9 — As obras em empreendimentos referidos no n.º 1 aplica-se o princípio da garantia do existente constante do artigo 60.º do regime jurídico da urbanização e da edificação e do artigo 51.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana.

Artigo 20.º

Turismo de natureza

1 — [Revogado].

2 — Os empreendimentos turísticos que se destinem a prestar serviço 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, podem ser reconhecidos como turismo de natureza ou associados a uma marca nacional de áreas classificadas, pelo Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, I. P., de acordo com os critérios definidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da conservação da natureza e do turismo.

3 — [Revogado].

Artigo 23.º

[...]

1 — [...].

2 — Nos casos em que nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação a forma do procedimento de controlo prévio da edificação de empreendimentos turísticos seja a comunicação prévia, pode o promotor optar pelo procedimento de licenciamento.

3 — O pedido de informação prévia, o pedido de licenciamento e a apresentação da comunicação prévia de operações urbanísticas relativas à instalação dos empreendimentos turísticos devem ser instruídos nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação,

preende, também, a sua pronúncia nos termos previstos na legislação aplicável.

8 — Quando os projetos relativos a empreendimentos turísticos sejam submetidos a procedimento de análise de incidências ambientais e se localizem, total ou parcialmente, em áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional, a pronúncia da comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente compreende também a pronúncia nos termos do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 239/2012, de 1 de novembro, e 96/2013, de 19 de julho.

Artigo 26.º

[...]

1 — O Turismo de Portugal, I. P., emite parecer, nos termos dos artigos 13.º e 13.º-B do regime jurídico da urbanização e da edificação, relativamente:

a) Ao pedido de informação prévia, pedido de licenciamento e à apresentação da comunicação prévia de operações de loteamento de empreendimentos turísticos;

b) Ao pedido de informação prévia, pedido de licenciamento e à admissão da comunicação prévia para a realização de obras de edificação referentes aos empreendimentos turísticos previstos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º

2 — O parecer referido no número anterior destina-se a verificar o cumprimento das normas estabelecidas no presente decreto-lei e respetiva regulamentação, designadamente a adequação do empreendimento turístico previsto ao uso e tipologia pretendidos e implica, quando aplicável, a apreciação do projeto de arquitetura do empreendimento turístico, e a decisão relativa ao pedido de dispensa de requisitos a que se referem os n.ºs 2 a 4 do artigo 39.º, formulado com os pedidos de informação prévia e licenciamento ou com a apresentação da comunicação prévia.

3 — [...].

4 — [Revogado].

5 — Juntamente com o parecer, são fixadas, em fase de projeto, a capacidade máxima do empreendimento e a respetiva classificação de acordo com o projeto apresentado, a confirmar nos termos previstos no artigo 36.º

Artigo 27.º

regime jurídico da urbanização e da edificação, estejam isentas de controlo prévio, são declaradas ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos previstos no artigo 38.º, acompanhadas das respetivas peças desenhadas, caso existam, mediante formulário a disponibilizar na página na Internet daquela entidade, no prazo de 30 dias após a sua conclusão, desde que:

- a) [...];
- b) [...].

Artigo 30.º

[...]

1 — Antes de iniciada a utilização do empreendimento turístico, e caso tenha havido lugar a obra, uma vez esta terminada, o interessado requer a concessão de autorização de utilização para fins turísticos, nos termos do artigo 62.º e seguintes do regime jurídico da urbanização e da edificação, com as especificidades previstas na presente secção.

2 — O pedido de concessão de autorização de utilização para fins turísticos, instruído nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação e respetiva regulamentação, deve ser submetido à câmara municipal territorialmente competente, devendo a autarquia dele dar conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., através dos meios previstos no artigo 74.º

3 — O prazo para decisão sobre a concessão de autorização de utilização para fins turísticos e emissão do respetivo alvará é de 20 dias a contar da data de apresentação do requerimento, salvo quando haja lugar à vistoria prevista no artigo 65.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, em que o prazo é de 10 dias após a realização da vistoria.

4 — O alvará de autorização de utilização para fins turísticos, quando exista, deve conter os elementos referidos no n.º 5 do artigo 77.º do regime jurídico da urbanização e da edificação e ainda referência expressa à capacidade máxima e à classificação, determinadas nos termos do n.º 5 do artigo 26.º, do artigo 27.º, a confirmar nos termos previstos no artigo 36.º

5 — Do alvará referido no número anterior é dado conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., através dos meios previstos no artigo 74.º

6 — A autorização de utilização para fins turísticos, única para a totalidade do empreendimento, sem prejuízo do disposto nos números seguintes, depende do pagamento prévio pela requerente da respetiva taxa

fins turísticos, acompanhado do comprovativo do pagamento da taxa devida, esgotado o prazo fixado no n.º 3 do artigo 30.º, sem que tenha sido proferida decisão expressa;

- c) [Revogada].

Artigo 33.º

[...]

1 — [...]:

- a) [...];
- b) [Revogada];
- c) [...];
- d) [...].

2 — Caducada a autorização de utilização para fins turísticos, o respetivo título válido de abertura é cassado e apreendido pela câmara municipal, por iniciativa própria, no caso dos parques de campismo e de caravanismo, dos empreendimentos de turismo de habitação e dos empreendimentos de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais, ou a pedido do Turismo de Portugal, I. P., nos restantes casos, sendo o facto comunicado à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

3 — [...].

4 — [...].

Artigo 35.º

[...]

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 7 do artigo 39.º, os empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a c) do n.º 1 do artigo 4.º, e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º, classificam-se nas categorias de uma a cinco estrelas, atendendo à qualidade do serviço e das instalações, de acordo com os requisitos a definir pela portaria prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º

2 — [...].

3 — [...].

Artigo 36.º

[...]

1 — O Turismo de Portugal, I. P., no caso dos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º, ou

entidade acreditada para o efeito, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

4 — Nos casos em que as auditorias não se realizem na data marcada, por motivos que sejam imputáveis ao interessado, uma nova auditoria fica sujeita ao pagamento de taxa, nos termos definidos em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e do turismo.

5 — Após a realização da auditoria, o Turismo de Portugal, I. P., ou o presidente da câmara municipal, consoante os casos, fixa a classificação do empreendimento turístico.

6 — No caso dos parques de campismo e de caravanismo, dos empreendimentos de turismo de habitação e dos empreendimentos de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais, a classificação é fixada juntamente com a autorização de utilização para fins turísticos quando tenha sido realizada vistoria nos termos do artigo 65.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, caso em que não há lugar a auditoria de classificação.

7 — Em todos os empreendimentos turísticos é obrigatória a afixação no exterior, junto à entrada principal, da placa identificativa da respetiva classificação, no prazo máximo de 10 dias após a notificação ao interessado da classificação atribuída, nos termos do presente artigo.

8 — Os modelos da placa identificativa da classificação são aprovados por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

Artigo 38.º

[...]

1 — A classificação dos empreendimentos turísticos deve ser oficiosamente revista de cinco em cinco anos.

2 — [Revogado].

3 — A revisão da classificação prevista no n.º 1 é precedida de uma auditoria de classificação efetuada pelo Turismo de Portugal, I. P., pela câmara municipal, ou por entidade acreditada, consoante os casos.

4 — A auditoria de classificação referida no número anterior, realizada pelo Turismo de Portugal, I. P., está isenta de qualquer taxa.

5 — A classificação pode, ainda, ser revista a todo o

n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 117/2009, de 29 de dezembro.

9 — Do resultado das auditorias de classificação referidas no número anterior é dado conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., no prazo de 10 dias, através dos meios previstos no artigo 74.º

Artigo 39.º

[...]

1 — A dispensa de requisitos pode ser concedida, em alternativa:

a) Pelo Turismo de Portugal, I. P., no caso dos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º ou pela câmara municipal, nos demais casos, nos termos dos n.ºs 2 a 6;

b) Pelo Turismo de Portugal, I. P., verificado o cumprimento dos critérios específicos para esse efeito, nos termos dos n.ºs 7 e 8.

2 — Os requisitos exigidos para a atribuição de classificação podem ser dispensados, oficiosamente ou a requerimento, quando a sua estrita observância for suscetível de:

a) 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;

b) Prejudicar ou impedir a classificação de projetos inovadores e valorizantes da oferta turística.

3 — No caso dos conjuntos turísticos (resorts), podem ser dispensados alguns dos requisitos exigidos para a atribuição de classificação para as instalações e equipamentos, quando o conjunto turístico (resort) integrar um ou mais empreendimentos que disponham de tais instalações e equipamentos ou que o próprio conjunto turístico disponha dos mesmos e desde que possam servir ou ser utilizados pelos utentes de todos os empreendimentos integrados no conjunto.

4 — A dispensa de requisitos requerida com a apresentação da comunicação prévia de obra é concedida tacitamente sempre que não haja lugar a rejeição da mesma, pela câmara municipal, nem a decisão expressa

7 — Os requisitos exigidos para a atribuição da categoria são ainda dispensados, no caso dos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a c) do n.º 1 do artigo 4.º e alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º, sempre que verificado o cumprimento dos critérios específicos para esse efeito previstos na portaria referida na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º

8 — O cumprimento dos critérios específicos referidos no número anterior é verificado em sede de auditoria de classificação a que se refere o artigo 36.º

Artigo 40.º

[...]

1 — O Turismo de Portugal, I. P., disponibiliza no seu sítio na Internet o Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos (RNET), constituído pela relação atualizada dos empreendimentos turísticos com título de abertura válido, da qual consta o nome, a classificação, a capacidade, a localização do empreendimento, as respetivas coordenadas geográficas, a morada e os períodos de funcionamento, bem como a identificação da respetiva entidade exploradora.

2 — Quaisquer factos que constituam alteração ao nome, à morada, aos períodos de funcionamento e à identificação da entidade exploradora dos empreendimentos turísticos devem ser comunicados por esta entidade ao Turismo de Portugal, I. P., no prazo de 10 dias sobre a sua verificação, mediante registo efetuado diretamente no RNET.

3 — [...].

4 — [Revogado].

Artigo 41.º

[...]

1 — Os nomes dos empreendimentos turísticos não podem sugerir uma tipologia, grupo, categoria ou características que os mesmos não possuam.

2 — [...].

3 — [...].

Artigo 42.º

[...]

1 — A publicidade, documentação comercial e merchandising dos empreendimentos turísticos devem indi-

Artigo 46.º

[...]

[...]:

a) Publicitar os preços de tabela dos serviços de alojamento oferecidos, mantê-los sempre à disposição dos utentes e, relativamente aos demais serviços, disponibilizar aos utentes os respetivos preços;

b) [...];

c) Manter em bom estado de funcionamento todas as instalações e equipamentos do empreendimento, incluindo as unidades de alojamento, efetuando as obras de conservação ou de melhoramento necessárias, tendo em vista o cumprimento dos requisitos gerais de instalação, bem como os requisitos obrigatórios comuns exigidos para a respetiva classificação em matéria de segurança, higiene e saúde pública, sem prejuízo do disposto no título constitutivo de empreendimentos em propriedade plural quanto à responsabilização pela realização de obras em unidades de alojamento;

d) Garantir que o empreendimento turístico mantém as condições e requisitos necessários que lhe permitiram obter a classificação que possui;

e) [Anterior alínea d)].

f) [Anterior alínea e)].

Artigo 47.º

[...]

1 — [...].

2 — O responsável operacional dos empreendimentos turísticos de cinco, quatro e três estrelas designa-se por diretor de hotel.

Artigo 48.º

[...]

1 — [...].

2 — A entidade exploradora ou o responsável pelo empreendimento turístico podem recusar o acesso ao mesmo, a quem perturbe o seu funcionamento normal.

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

Artigo 49.º

2 — O original da folha de reclamação deve ser enviado à ASAE, entidade competente para fiscalizar e instruir os processos de contraordenação previstos na legislação referida no número anterior.

3 — [...].

Artigo 54.º

[...]

1 — [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — O título constitutivo é elaborado pelo promotor da operação urbanística relativa à instalação do empreendimento ou pelo titular da autorização de utilização para fins turísticos.

5 — [Revogado].

6 — O título constitutivo é registado nos serviços do registo predial previamente à celebração de qualquer contrato de transmissão ou contrato-promessa de transmissão dos lotes ou frações autónomas, após verificação pelo conservador dos requisitos constantes do artigo seguinte, e é oficiosamente comunicado ao Turismo de Portugal, I. P.

7 — Deve fazer parte integrante dos contratos-promessa de transmissão, bem como dos contratos de transmissão de propriedade de lotes ou frações autónomas que integrem o empreendimento turístico em propriedade plural, uma cópia simples do título constitutivo devidamente registado, cópia simples do título referido no n.º 3 do artigo 45.º, bem como a indicação do valor da prestação periódica devida pelo titular daqueles lotes ou frações autónomas no primeiro ano, nos termos do título constitutivo, sob pena de nulidade do contrato.

8 — [...].

Artigo 55.º

[...]

1 — [...].

2 — Do título constitutivo de um conjunto turístico (resort) constam a identificação da entidade administradora do conjunto turístico (resort), a identificação e descrição dos vários empreendimentos turísticos, dos estabelecimentos ou instalações e equipamentos de exploração turística que o integram, por forma a que fiquem perfeitamente individualizados, o valor relativo

exigidos para a respetiva categoria, ou os que venham a ser definidos na portaria prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º

5 — [Revogado].

6 — Consideram-se instalações, serviços e equipamentos de exploração turística os que são colocados à disposição dos utentes do empreendimento pela respetiva entidade exploradora mediante retribuição específica.

7 — [Anterior n.º 6].

8 — [Anterior n.º 7].

9 — [Anterior n.º 8].

10 — [Anterior n.º 9].

Artigo 64.º

[...]

1 — As normas do presente capítulo não se aplicam aos empreendimentos turísticos em propriedade plural cujo título constitutivo já se encontre aceite em depósito à data de entrada em vigor do presente decreto-lei, sendo-lhes aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de agosto, 55/2002, de 11 de março, e 217/2006, de 31 de outubro, e seus regulamentos.

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — O título constitutivo a que se referem os números anteriores deve integrar o regulamento de administração e ser registado na conservatória do registo predial nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 54.º

6 — A entidade exploradora deve enviar a cada um dos proprietários uma cópia do título constitutivo devidamente registado na conservatória do registo predial.

7 — [...].

Artigo 67.º

[...]

1 — [...]:

a) A oferta de serviços de alojamento turístico sem título válido de abertura ou, no caso de estabelecimentos de alojamento local, sem a realização de mera comunicação prévia para registo ou com o registo cancelado;

b) O não cumprimento pelo estabelecimento de alo-

j) A não comunicação da alteração dos elementos constantes do registo no prazo de 10 dias após a sua verificação, nos termos do n.º 2 do artigo 40.º;

k) [Anterior alínea j).]

l) A adoção de classificação ou de características que o empreendimento não possua na respetiva publicidade, documentação comercial e merchandising, tal como previsto no artigo 42.º;

m) [...];

n) [...];

o) [...];

p) A violação pela entidade exploradora dos deveres previstos nas alíneas a) a c), e e) e f) do artigo 46.º;

q) [Revogada];

r) [...];

s) [...];

t) O encerramento de um empreendimento turístico em propriedade plural, sem o consentimento da maioria dos seus proprietários;

u) [...];

v) [...];

x) [...];

z) [...];

aa) [...];

bb) [...];

cc) [...];

dd) [...].

2 — As contraordenações previstas nas alíneas d), e), i), j), m), s), u), v) e dd) do número anterior são punidas com coima de € 25 a € 750, no caso de pessoa singular, e de € 250 a € 7 500, no caso de pessoa coletiva.

3 — As contraordenações previstas nas alíneas f), g), h), k), l), r), t) e x) do n.º 1 são punidas com coima de € 125 a € 3 250, no caso de pessoa singular, e de € 1 250 a € 32 500, no caso de pessoa coletiva.

4 — As contraordenações previstas nas alíneas b), c), n), o), p), z), aa), bb) e cc) do n.º 1 são punidas com coima de € 1 000 a € 3 740,98, no caso de pessoa singular, e de € 10 000 a € 44 891,82, no caso de pessoa coletiva.

5 — A contraordenação prevista na alínea a) do n.º 1 é punida com coima de € 2 500 a € 3 740,98, no caso de pessoa singular, e de € 25 000 a € 44 891,82, no caso de pessoa coletiva.

Artigo 69.º

aos empreendimentos reconhecidos como turismo de natureza ou associados a uma marca nacional de áreas classificadas compete, respetivamente, à ASAE, se estes empreendimentos adotarem qualquer das tipologias previstas nas alíneas a) a f) do n.º 1 do artigo 4.º, e às câmaras municipais, se os referidos empreendimentos adotarem a tipologia prevista na alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º

Artigo 71.º

[...]

1 — [...].

2 — O produto das coimas aplicadas pela ASAE reverte:

a) [...];

b) 40 % para a ASAE;

c) [Revogada].

Artigo 73.º

[...]

A ASAE é competente para determinar a interdição temporária do funcionamento dos empreendimentos turísticos e dos estabelecimentos de alojamento local, na sua totalidade ou em parte, quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.

Artigo 74.º

[...]

1 — A tramitação dos procedimentos previstos no presente decreto-lei é realizada informaticamente com recurso ao balcão único eletrónico dos serviços previsto nos artigos 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, acessível através do Portal da Empresa ou do sítio na Internet do Turismo de Portugal, I. P., e das câmaras municipais, articulado com o sistema informático previsto no artigo 8.º-A do regime jurídico da urbanização e da edificação, nos termos a definir por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da modernização administrativa, da administração local, do ordenamento do território e do turismo.

após realização de auditoria de classificação, a pedido do interessado, podendo ser dispensados os requisitos exigidos para a atribuição da classificação, sempre que determinem a realização de obras que se revelem materialmente impossíveis ou que comprometam a rentabilidade do empreendimento, como tal reconhecidas pela entidade competente para a aprovação da classificação ou, no caso de empreendimentos turísticos em propriedade plural, quando os respetivos títulos constitutivos estiverem aceites em depósito ou que estejam autorizados a comercializar direitos reais de habitação periódica ou direitos de habitação turística devidamente autorizados.

4 — Caso os empreendimentos referidos no n.º 2 não possam manter ou obter a classificação como empreendimento turístico, nos termos do presente decreto-lei, são reconvertidos, mediante mera comunicação prévia, em modalidades de alojamento local.

5 — As moradias turísticas existentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei, licenciadas como tal ao abrigo de lei anterior a essa data, convertem-se automaticamente em moradias de alojamento local.

6 — [Revogado].

7 — [...].

8 — [...].

9 — [...].

10 — Aos títulos válidos de abertura referidos no número anterior aplica-se o disposto no artigo 33.º, com as necessárias adaptações.

11 — [Anterior n.º 10].

12 — [Anterior n.º 11].

Artigo 78.º

[...]

1 — [Anterior corpo do artigo].

2 — O produto das coimas cobradas nas Regiões Autónomas no âmbito da aplicação do presente decreto-lei, na percentagem correspondente ao Estado, constitui receita própria das Regiões Autónomas.»

Artigo 3.º

Aditamento ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março

É aditado ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro,

setembro, passa a designar-se «Empreendimentos turísticos e alojamento local».

2 — A secção II do capítulo II do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, passa a designar-se «Requisitos comuns dos empreendimentos turísticos».

3 — A secção X do capítulo II do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, passa a designar-se «Turismo de natureza».

4 — A secção IV do capítulo IV do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, passa a designar-se «Obras isentas de controlo prévio».

Artigo 5.º

Norma transitória

1 — O presente decreto-lei aplica-se aos processos pendentes, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, na redação dada pelo presente decreto-lei, excetuados os processos de contraordenação.

2 — Até à entrada em vigor do diploma previsto no n.º 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, na redação dada pelo presente decreto-lei, aplica-se ao alojamento local o regime constante do presente diploma.

3 — Sem prejuízo do regime aplicável às obras sujeitas a controlo prévio, os estabelecimentos de alojamento local existentes à data da entrada em vigor do presente diploma que pretendam ser classificados como empreendimento turístico, incluindo nos termos do n.º 7 do artigo 39.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, na redação dada pelo presente decreto-lei, devem requerer a respetiva concessão de autorização de utilização para fins turísticos nos termos daquele diploma.

4 — Os empreendimentos turísticos que à data de entrada em vigor do presente decreto-lei tenham obtido a revisão periódica da classificação, nos termos do artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, beneficiam do prazo de cinco anos previsto no artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro.

em vigor do presente decreto-lei, edifícios autónomos, de carácter unifamiliar, desde que:

a) A exploração turística dessas unidades de alojamento seja assegurada pela entidade exploradora de um dos empreendimentos turísticos do conjunto turístico;

b) Sejam cumpridos os requisitos de instalação e de serviços obrigatórios exigidos para as unidades de alojamento dos aldeamentos turísticos com a categoria equivalente à do empreendimento turístico que assegura a exploração destes edifícios autónomos;

c) As unidades de alojamento integrem o título constitutivo do conjunto turístico (resort), ficando sujeitas ao pagamento da prestação periódica, fixada de acordo com o critério determinado no título constitutivo.

8 — A concessão de autorização de utilização para fins turísticos e a emissão do respetivo alvará aos edifícios autónomos de carácter unifamiliar depende de prévia concessão de autorização de utilização para fins turísticos a um dos empreendimentos turísticos do conjunto turístico, que assegura a sua exploração.

9 — Do título constitutivo de um conjunto turístico (resort) que integre edifícios autónomos de carácter unifamiliar, para além das menções constantes do artigo 55.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, deve ainda constar a identificação e descrição desses edifícios.

Artigo 6.º

Norma revogatória

São revogados a alínea h) do n.º 1 do artigo 4.º, os n.ºs 2, 3, 5 e 7 do artigo 15.º, o n.º 2 do artigo 17.º, os n.ºs 2 e 8 do artigo 18.º, os n.ºs 1 e 3 do artigo 20.º, o n.º 4 do artigo 23.º, o artigo 24.º, o n.º 4 do artigo 26.º, o n.º 8 do artigo 30.º, o artigo 31.º, a alínea c) do artigo 32.º, a alínea b) do n.º 1 do artigo 33.º, o artigo 37.º, o n.º 2 do artigo 38.º, o n.º 4 do artigo 40.º, o n.º 2 do artigo 42.º, o n.º 2 do artigo 44.º, o n.º 5 do artigo 54.º, o n.º 5 do artigo 56.º, o artigo 65.º, a alínea q) do n.º 1 do artigo 67.º, a alínea c) do n.º 2 do artigo 71.º, e o n.º 6 do artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro.

Artigo 7.º

Republicação

1 — É republicado, no anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 39/2008, de

ANEXO

(a que se refere o artigo 7.º)

Republicação do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente decreto-lei estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

CAPÍTULO II

Empreendimentos turísticos e alojamento local

SECÇÃO I

Noção e tipologias

Artigo 2.º

Noção de empreendimentos turísticos

1 — Consideram-se empreendimentos turísticos os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.

2 — Não se consideram empreendimentos turísticos para efeitos do presente decreto-lei:

a) As instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento, sejam explorados sem intuito lucrativo ou para fins exclusivamente de solidariedade social e cuja frequência seja restrita a grupos limitados;

b) As instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos, não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

3 — As instalações e os estabelecimentos referidos na

a registo na câmara municipal territorialmente competente, na sequência de mera comunicação prévia, nos termos da portaria referida no número anterior.

4 — Apenas os estabelecimentos de alojamento local que tenham realizado a mera comunicação prévia referida no número anterior ou que tenham sido reconvertidos automaticamente nos termos dos n.ºs 5 e 7 do artigo 75.º, e não tenham visto o seu registo cancelado por incumprimento dos demais requisitos aplicáveis, podem ser comercializados para fins turísticos.

5 — As câmaras municipais devem facultar ao Turismo de Portugal, I. P., o acesso informático ao registo do alojamento local.

6 — Quando, por motivos de indisponibilidade das plataformas eletrónicas, não for possível o cumprimento do disposto no número anterior, as câmaras municipais devem proceder à comunicação por qualquer outro meio legalmente admissível, e com uma periodicidade mensal, dos registos efetuados.

7 — Os estabelecimentos referidos no presente artigo devem identificar-se como alojamento local, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação turismo e ou turístico, nem qualquer sistema de classificação.

8 — Em todos os estabelecimentos de alojamento local é obrigatória a afixação, no exterior, junto à entrada principal, de placa identificativa, cujo modelo é aprovado na portaria referida no n.º 2, e da qual consta o respetivo número de registo na câmara municipal, no prazo máximo de 10 dias após a atribuição do registo por esta.

9 — Nos estabelecimentos de alojamento local podem instalar-se estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na legislação aplicável a estes estabelecimentos.

Artigo 4.º

Tipologias de empreendimentos turísticos

1 — Os empreendimentos turísticos podem ser integrados num dos seguintes tipos:

- a) Estabelecimentos hoteleiros;
- b) Aldeamentos turísticos;
- c) Apartamentos turísticos;
- d) Conjuntos turísticos (resorts);
- e) Empreendimentos de turismo de habitação;
- f) Empreendimentos de turismo no espaço rural;

SECÇÃO II

Requisitos comuns dos empreendimentos turísticos

Artigo 5.º

Requisitos gerais de instalação

1 — A instalação de empreendimentos turísticos que envolvam a realização de operações urbanísticas conforme definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação deve cumprir as normas constantes daquele regime, bem como as normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, designadamente em matéria de segurança contra incêndio, saúde, higiene, ruído e eficiência energética, sem prejuízo do disposto no presente decreto-lei e respetiva regulamentação.

2 — O local escolhido para a instalação de empreendimentos turísticos deve obrigatoriamente ter em conta as restrições de localização legalmente definidas, com vista a acautelar a segurança de pessoas e bens face a possíveis riscos naturais e tecnológicos.

3 — Os empreendimentos turísticos devem possuir uma rede interna de esgotos e respetiva ligação às redes gerais que conduzam as águas residuais a sistemas adequados ao seu escoamento, nomeadamente através da rede pública, ou de um sistema de recolha e tratamento adequado ao volume e natureza dessas águas, de acordo com a legislação em vigor, quando não fizerem parte das águas recebidas pelas câmaras municipais.

4 — Nos locais onde não exista rede pública de abastecimento de água, os empreendimentos turísticos devem estar dotados de um sistema de abastecimento privativo, com origem devidamente controlada.

5 — Para efeitos do disposto no número anterior, a captação de água deve possuir as adequadas condições de proteção sanitária e o sistema ser dotado dos processos de tratamentos requeridos para potabilização da água ou para manutenção dessa potabilização, de acordo com as normas de qualidade da água em vigor, devendo para o efeito ser efetuadas análises físico-químicas e ou microbiológicas.

Artigo 6.º

Condições de acessibilidade

1 — As condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção dos empreendimentos turísticos de-

3 — Todas as unidades de alojamento devem ser identificadas no exterior da respetiva porta de entrada em local bem visível.

4 — As portas de entrada das unidades de alojamento devem possuir um sistema de segurança que apenas permita o acesso ao utente e ao pessoal do estabelecimento.

5 — As unidades de alojamento devem ser insonorizadas e devem ter janelas ou portadas em comunicação direta com o exterior.

Artigo 8.º

Capacidade

1 — Para o único efeito da exploração turística, e com exceção do disposto no n.º 4, a capacidade dos empreendimentos turísticos é determinada pelo correspondente número de camas fixas instaladas nas unidades de alojamento.

2 — Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas convertíveis desde que não excedam o número das camas fixas.

3 — Nas unidades de alojamento podem ser instaladas camas suplementares amovíveis.

4 — A capacidade dos parques de campismo e de caravanismo é determinada pela área útil destinada a cada utilizador, de acordo com o estabelecido na portaria prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º

Artigo 9.º

Equipamentos de uso comum

Os requisitos dos equipamentos de uso comum que integram os empreendimentos turísticos, com exceção dos requisitos de segurança, são definidos por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

Artigo 10.º

Estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços

Nos empreendimentos turísticos podem instalar-se estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na legislação aplicável a estes estabelecimentos.

SECÇÃO III

Estabelecimentos hoteleiros

cessão de exploração, e instalados em imóveis classificados como monumentos nacionais, de interesse público, de interesse regional ou municipal, ou em edifícios que, pela sua antiguidade, valor arquitetónico e histórico, sejam representativos de uma determinada época.

Artigo 12.º

Condições de instalação

1 — Os estabelecimentos hoteleiros devem dispor, no mínimo, de 10 unidades de alojamento.

2 — Os estabelecimentos hoteleiros podem ocupar a totalidade ou uma parte independente, constituída por pisos completos, de um ou mais edifícios, desde que os edifícios em causa constituam, entre eles, um conjunto de espaços contíguos, ou desde que, entre eles, exista uma área de utilização comum.

3 — Num mesmo edifício podem ser instalados estabelecimentos hoteleiros de diferentes grupos ou categorias.

SECÇÃO IV

Aldeamentos turísticos

Artigo 13.º

Noção de aldeamento turístico

1 — São aldeamentos turísticos os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente interdependentes com expressão arquitetónica coerente, com unidades de alojamento, situadas em espaços com continuidade territorial, com vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência, ainda que atravessadas por estradas municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas.

2 — Os edifícios que integram os aldeamentos turísticos não podem exceder três pisos, incluindo o rés do chão, sem prejuízo do disposto em instrumentos de gestão territorial aplicáveis ou alvarás de loteamento válidos e eficazes nos termos da lei, quando estes estipularem número inferior de pisos.

3 — Os aldeamentos turísticos devem dispor, no mínimo, de 10 unidades de alojamento.

contíguos, ou desde que, entre eles, exista uma área de utilização comum.

3 — Os apartamentos turísticos devem dispor, no mínimo, de 10 unidades de alojamento.

SECÇÃO VI

Conjuntos turísticos (resorts)

Artigo 15.º

Noção de conjunto turístico (resort)

1 — 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 municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção 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.

2 — [Revogado].

3 — [Revogado].

4 — Sem prejuízo do disposto no artigo 10.º, nos conjuntos turísticos (resorts) só podem instalar-se empreendimentos turísticos, ainda que de diferentes categorias.

5 — [Revogado].

6 — Quando instalados em conjuntos turísticos (resorts), os aldeamentos turísticos consideram-se sempre situados em espaços com continuidade territorial.

7 — [Revogado].

Artigo 16.º

Requisitos mínimos dos conjuntos turísticos (resorts)

Os conjuntos turísticos (resorts) devem possuir, no mínimo, e para além dos requisitos gerais de instalação, as seguintes infraestruturas e equipamentos:

a) Vias de circulação internas que permitam o trânsito de veículos de emergência;

b) Vias de circulação internas com uma largura mínima de 3 m ou 5 m, conforme sejam de sentido único ou duplo, quando seja permitido o trânsito de veículos automóveis,

veis antigos particulares que, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou artístico, sejam representativos de uma determinada época, nomeadamente palácios e solares, podendo localizar-se em espaços rurais ou urbanos.

2 — [Revogado].

SECÇÃO VIII

Empreendimentos de turismo no espaço rural

Artigo 18.º

Noção de empreendimentos no espaço rural

1 — São empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respetivos 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.

2 — [Revogado].

3 — Os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados nos seguintes grupos:

a) Casas de campo;

b) Agro-turismo;

c) Hotéis rurais.

4 — São casas de campo os imóveis situados em aldeias e espaços rurais que se integrem, pela sua traça, materiais de construção e demais características, na arquitetura típica local.

5 — Quando as casas de campo se situem em aldeias e sejam exploradas de uma forma integrada, por uma única entidade, são consideradas como turismo de aldeia.

6 — São empreendimentos de agroturismo os imóveis situados em explorações agrícolas que permitam aos hóspedes o acompanhamento e conhecimento da atividade agrícola, ou a participação nos trabalhos aí desenvolvidos, de acordo com as regras estabelecidas pelo seu responsável.

7 — São hotéis rurais os empreendimentos turísticos que cumpram os requisitos de classificação aplicáveis aos estabelecimentos hoteleiros, bem como o disposto no n.º 1, podendo instalar-se ainda em edifícios novos, construídos de raiz, incluindo não contíguos.

delimitados e dotados de estruturas destinadas a permitir a instalação de tendas, reboques, caravanas ou autocaravanas e demais material e equipamento necessários à prática do campismo e do caravanismo.

2 — Os parques de campismo e de caravanismo podem ser públicos ou privativos, consoante se destinem ao público em geral ou apenas aos associados ou beneficiários das respetivas entidades proprietárias ou exploradoras.

3 — Os parques de campismo e de caravanismo podem destinar-se exclusivamente à instalação de um dos tipos de equipamento referidos no n.º 1, adotando a correspondente designação.

4 — Nos parques de campismo e de caravanismo podem existir instalações de carácter complementar destinadas a alojamento desde que não ultrapassem 25 % da área total do parque destinada aos campistas, nos termos a regulamentar na portaria prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 4.º

SECÇÃO X

Turismo de natureza

Artigo 20.º

Turismo de natureza

1 — [Revogado].

2 — Os empreendimentos turísticos que se destinem a prestar serviço 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, podem ser reconhecidos como turismo de natureza ou associados a uma marca nacional de áreas classificadas, pelo Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas, I. P., de acordo com os critérios definidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da conservação da natureza e do turismo.

3 — [Revogado].

CAPÍTULO III

Competências

c) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º e dos hotéis rurais.

3 — Ao parecer referido na alínea b) do número anterior aplica-se o disposto no artigo 26.º, com as necessárias adaptações.

4 — Para efeitos da instalação de empreendimentos turísticos, os contratos que tenham por objeto a elaboração de um projeto de plano, sua alteração ou revisão, previsto no artigo 6.º-A do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, podem ser celebrados também com o Turismo de Portugal, I. P., e com as demais entidades públicas representativas de interesses a ponderar no procedimento relativo ao futuro plano.

Artigo 22.º

Competências dos órgãos municipais

1 — No âmbito da instalação dos empreendimentos turísticos, compete aos órgãos municipais exercer as competências atribuídas pelo regime jurídico da urbanização e da edificação com as especificidades constantes do presente decreto-lei.

2 — Compete ainda à câmara municipal exercer as seguintes competências especialmente previstas no presente decreto-lei:

a) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos empreendimentos de turismo de habitação;

b) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos empreendimentos de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais;

c) Fixar a capacidade máxima e atribuir a classificação dos parques de campismo e de caravanismo;

d) Efetuar e manter o registo do alojamento local disponível ao público.

CAPÍTULO IV

Instalação dos empreendimentos turísticos

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 23.º

regime jurídico da urbanização e da edificação, e respetiva regulamentação, e ainda com os elementos constantes de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo e do ordenamento do território, devendo o interessado indicar a classificação pretendida para o empreendimento turístico em determinado tipo e, quando aplicável, o grupo e categoria.

4 — [Revogado].

5 — A câmara municipal pode contratualizar com o Turismo de Portugal, I. P., o acompanhamento do procedimento de instalação dos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º, para efeitos de dinamização do procedimento, designadamente para promoção de reuniões de concertação entre as entidades consultadas ou entre estas, a câmara municipal e o requerente.

6 — Nos casos em que decorra em simultâneo a avaliação ambiental de instrumento de gestão territorial e a avaliação de impacte ambiental de projetos de empreendimentos turísticos enquadrados de forma detalhada naquele instrumento, pode realizar-se uma única consulta pública, sem prejuízo de exercício das competências próprias das entidades intervenientes.

7 — Para os projetos relativos a empreendimentos turísticos que sejam submetidos a procedimento de avaliação de impacte ambiental e que se localizem, total ou parcialmente, em áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional, estabelecida pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 239/2012, de 1 de novembro e 96/2013, de 19 de julho, a pronúncia da comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente no âmbito daquela avaliação compreende, também, a sua pronúncia nos termos previstos na legislação aplicável.

8 — Quando os projetos relativos a empreendimentos turísticos sejam submetidos a procedimento de análise de incidências ambientais e se localizem, total ou parcialmente, em áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional, a pronúncia da comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente compreende também a pronúncia nos termos do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 239/2012, de 1 de novembro, e 96/2013, de 19 de julho.

Artigo 24.º

Estabelecimento e supervisão da gestão, operação e habitação

SECÇÃO III

Licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas

Artigo 26.º

Parecer do Turismo de Portugal, I. P.

1 — O Turismo de Portugal, I. P., emite parecer, nos termos dos artigos 13.º e 13.º-B do regime jurídico da urbanização e da edificação, relativamente:

a) Ao pedido de informação prévia, pedido de licenciamento e à apresentação da comunicação prévia de operações de loteamento de empreendimentos turísticos;

b) Ao pedido de informação prévia, pedido de licenciamento e à admissão da comunicação prévia para a realização de obras de edificação referentes aos empreendimentos turísticos previstos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º

2 — O parecer referido no número anterior destina-se a verificar o cumprimento das normas estabelecidas no presente decreto-lei e respetiva regulamentação, designadamente a adequação do empreendimento turístico previsto ao uso e tipologia pretendidos e implica, quando aplicável, a apreciação do projeto de arquitetura do empreendimento turístico, e a decisão relativa ao pedido de dispensa de requisitos a que se referem os n.ºs 2 a 4 do artigo 39.º, formulado com os pedidos de informação prévia e licenciamento ou com a apresentação da comunicação prévia.

3 — Quando desfavorável, o parecer do Turismo de Portugal, I. P., é vinculativo e deve indicar e justificar as alterações a introduzir no projeto de arquitetura.

4 — [Revogado].

5 — Juntamente com o parecer, são fixadas, em fase de projeto, a capacidade máxima do empreendimento e a respetiva classificação de acordo com o projeto apresentado, a confirmar nos termos previstos no artigo 36.º

Artigo 27.º

Alvará de licença ou admissão da comunicação prévia

No caso dos parques de campismo e de caravanismo e dos empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais, a câmara municipal, juntamente com a emissão do alvará de licença

SECÇÃO IV

Obras isentas de controlo prévio

Artigo 29.º

Processo

As obras realizadas nos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º, e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º que, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação, estejam isentas de controlo prévio, são declaradas ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos previstos no artigo 38.º, acompanhadas das respetivas peças desenhadas, caso existam, mediante formulário a disponibilizar na página na Internet daquela entidade, no prazo de 30 dias após a sua conclusão, desde que:

a) Tenham por efeito a alteração da classificação ou da capacidade máxima do empreendimento;

b) Sejam suscetíveis de prejudicar os requisitos mínimos exigidos para a classificação do empreendimento, nos termos do presente decreto-lei e da respetiva regulamentação.

SECÇÃO V

Autorização ou comunicação de utilização para fins turísticos

Artigo 30.º

Autorização de utilização para fins turísticos e emissão de alvará

1 — Antes de iniciada a utilização do empreendimento turístico, e caso tenha havido lugar a obra, uma vez esta terminada, o interessado requer a concessão de autorização de utilização para fins turísticos, nos termos do artigo 62.º e seguintes do regime jurídico da urbanização e da edificação, com as especificidades previstas na presente secção.

2 — O pedido de concessão de autorização de utilização para fins turísticos, instruído nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação e respetiva regulamentação, deve ser submetido à câmara municipal territorialmente competente, devendo a autarquia dele dar conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., através dos meios previstos no artigo 74.º

3 — O prazo para decisão sobre a concessão de autorização de utilização para fins turísticos e emissão do

prévio pelo requerente da respetiva taxa, seja a autorização expressa ou tácita.

7 — 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.

8 — [Revogado].

9 — Fora do caso previsto no n.º 7, cada empreendimento turístico, estabelecimento e equipamento integrados em conjuntos turísticos (resorts) devem dispor de alvará de autorização de utilização próprio, de natureza turística ou para outro fim a que se destinem.

10 — A instalação dos empreendimentos turísticos pode ser autorizada por fases, aplicando-se a cada uma delas o disposto na presente secção.

Artigo 31.º

Comunicação de abertura em caso de ausência de autorização de utilização para fins turísticos

[Revogado].

Artigo 32.º

Título de abertura

Constitui título válido de abertura do empreendimento qualquer dos seguintes documentos:

a) Alvará de autorização de utilização para fins turísticos do empreendimento;

b) Comprovativo de regular submissão do requerimento de concessão de autorização de utilização para fins turísticos, acompanhado do comprovativo do pagamento da taxa devida, esgotado o prazo fixado no n.º 3 do artigo 30.º, sem que tenha sido proferida decisão expressa;

c) [Revogada].

Artigo 33.º

Caducidade da autorização de utilização para fins turísticos

1 — A autorização de utilização para fins turísticos caduca:

a) Se o empreendimento não iniciar o seu funcionamento no prazo de um ano a contar da data da emissão do

3 — A caducidade da autorização determina o encerramento do empreendimento, após notificação da respetiva entidade exploradora.

4 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, podem ser adotadas as medidas de tutela de legalidade urbanística que se mostrem fundadamente adequadas, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação.

CAPÍTULO V

Classificação

Artigo 34.º

Noção e natureza

A classificação destina-se a atribuir, confirmar ou alterar a tipologia e a categoria dos empreendimentos turísticos e tem natureza obrigatória.

Artigo 35.º

Categorias

1 — Sem prejuízo do disposto n.º 7 do artigo 39.º, os empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a c) do n.º 1 do artigo 4.º, e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º, classificam-se nas categorias de uma a cinco estrelas, atendendo à qualidade do serviço e das instalações, de acordo com os requisitos a definir pela portaria prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º

2 — Tais requisitos devem incidir sobre:

- a) Características das instalações e equipamentos;
- b) Serviço de receção e portaria;
- c) Serviço de limpeza e lavandaria;
- d) Serviço de alimentação e bebidas;
- e) Serviços complementares.

3 — A portaria a que se refere o n.º 1 distingue entre os requisitos mínimos e os requisitos opcionais, cujo somatório permite alcançar a pontuação necessária para a obtenção de determinada categoria.

Artigo 36.º

Processo de classificação

1 — O Turismo de Portugal, I. P., no caso dos empreen-

maras municipais, consoante os casos, ou ainda por entidade acreditada para o efeito, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

4 — Nos casos em que as auditorias não se realizem na data marcada, por motivos que sejam imputáveis ao interessado, uma nova auditoria fica sujeita ao pagamento de taxa, nos termos definidos em portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e do turismo.

5 — Após a realização da auditoria, o Turismo de Portugal, I. P., ou o presidente da câmara municipal, consoante os casos, fixa a classificação do empreendimento turístico.

6 — No caso dos parques de campismo e de caravanesmo, dos empreendimentos de turismo de habitação e dos empreendimentos de turismo no espaço rural, com exceção dos hotéis rurais, a classificação é fixada juntamente com a autorização de utilização para fins turísticos quando tenha sido realizada vistoria nos termos do artigo 65.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, caso em que não há lugar a auditoria de classificação.

7 — Em todos os empreendimentos turísticos é obrigatória a afixação no exterior, junto à entrada principal, da placa identificativa da respetiva classificação, no prazo máximo de 10 dias após a notificação ao interessado da classificação atribuída, nos termos do presente artigo.

8 — Os modelos da placa identificativa da classificação são aprovados por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

Artigo 37.º

Taxa

[Revogado].

Artigo 38.º

Revisão da classificação

1 — A classificação dos empreendimentos turísticos deve ser oficiosamente revista de cinco em cinco anos.

2 — [Revogado].

3 — A revisão da classificação prevista no n.º 1 é precedida de uma auditoria de classificação efetuada pelo Turismo de Portugal, I. P., pela câmara municipal, ou por entidade acreditada, consoante os casos.

4 — A auditoria de classificação referida no número anterior, realizada pelo Turismo de Portugal, I. P., está

29 de dezembro, alterada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 117/2009, de 29 de dezembro.

9 — Do resultado das auditorias de classificação referidas no número anterior é dado conhecimento ao Turismo de Portugal, I. P., no prazo de 10 dias, através dos meios previstos no artigo 74.º

Artigo 39.º

Dispensa de requisitos

1 — A dispensa de requisitos pode ser concedida, em alternativa:

a) Pelo Turismo de Portugal, I. P., no caso dos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 4.º e na alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º ou pela câmara municipal, nos demais casos, nos termos dos n.ºs 2 a 6;

b) Pelo Turismo de Portugal, I. P., verificado o cumprimento dos critérios específicos para esse efeito, nos termos dos n.ºs 7 e 8.

2 — Os requisitos exigidos para a atribuição de classificação podem ser dispensados, oficiosamente ou a requerimento, quando a sua estrita observância for suscetível de:

a) 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;

b) Prejudicar ou impedir a classificação de projetos inovadores e valorizantes da oferta turística.

3 — No caso dos conjuntos turísticos (resorts), podem ser dispensados alguns dos requisitos exigidos para a atribuição de classificação para as instalações e equipamentos, quando o conjunto turístico (resort) integrar um ou mais empreendimentos que disponham de tais instalações e equipamentos ou que o próprio conjunto turístico disponha dos mesmos e desde que possam servir ou ser utilizados pelos utentes de todos os empreendimentos integrados no conjunto.

4 — A dispensa de requisitos requerida com a apresentação da comunicação prévia de obra é concedida tacitamente sempre que não haja lugar a rejeição da mesma, pela câmara municipal, nem a decisão expressa especificamente relativa à dispensa de requisitos no prazo legal de reação

turísticos referidos nas alíneas a) a c) do n.º 1 do artigo 4.º e alínea c) do n.º 3 do artigo 18.º, sempre que verificado o cumprimento dos critérios específicos para esse efeito previstos na portaria referida na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º

8 — O cumprimento dos critérios específicos referidos no número anterior é verificado em sede de auditoria de classificação a que se refere o artigo 36.º

CAPÍTULO VI

Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos

Artigo 40.º

Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos

1 — O Turismo de Portugal, I. P., disponibiliza no seu sítio na Internet o Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos (RNET), constituído pela relação atualizada dos empreendimentos turísticos com título de abertura válido, da qual consta o nome, a classificação, a capacidade, a localização do empreendimento, as respetivas coordenadas geográficas, a morada e os períodos de funcionamento, bem como a identificação da respetiva entidade exploradora.

2 — Quaisquer factos que constituam alteração ao nome, à morada, aos períodos de funcionamento e à identificação da entidade exploradora dos empreendimentos turísticos devem ser comunicados por esta entidade ao Turismo de Portugal, I. P., no prazo de 10 dias sobre a sua verificação, mediante registo efetuado diretamente no RNET.

3 — A caducidade da autorização de utilização para fins turísticos nos termos do artigo 33.º determina o cancelamento da inscrição do empreendimento turístico no RNET.

4 — [Revogado].

CAPÍTULO VII

Exploração e funcionamento

Artigo 41.º

Nomes

1 — Os nomes dos empreendimentos turísticos não podem sugerir uma tipologia, grupo, categoria ou características que os mesmos não possuam.

2 — As denominações simples ou compostas que uti-

Artigo 43.º

Oferta de alojamento turístico

1 — Com exceção do alojamento local, apenas os empreendimentos turísticos previstos no presente decreto-lei podem prestar serviços de alojamento turístico.

2 — Presume-se existir prestação de serviços de alojamento turístico quando um imóvel ou fração deste esteja mobilado e equipado e sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços de limpeza e receção, por períodos inferiores a 30 dias.

Artigo 44.º

Exploração dos empreendimentos turísticos

1 — Cada empreendimento turístico deve ser explorado por uma única entidade, responsável pelo seu integral funcionamento e nível de serviço e pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2 — [Revogado].

3 — Nos conjuntos turísticos (resorts), os empreendimentos turísticos que o integram podem ser explorados por diferentes entidades, que respondem diretamente pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares.

4 — Nos conjuntos turísticos (resorts), o funcionamento das instalações e equipamentos e os serviços de utilização comum obrigatórios, nos termos da classificação atribuída e do título constitutivo, são da responsabilidade da entidade administradora do conjunto turístico (resort).

5 — Caso o empreendimento turístico integre estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços, incluindo os estabelecimentos de restauração ou de bebidas, as respetivas entidades exploradoras respondem diretamente pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares.

Artigo 45.º

Exploração turística das unidades de alojamento

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 49.º, as unidades de alojamento estão permanentemente em regime de exploração turística, devendo a entidade exploradora assumir a exploração continuada da totalidade das mesmas, ainda que ocupadas pelos respetivos proprietários.

2 — A entidade exploradora deve assegurar que as uni-

gatórios da categoria do empreendimento, os quais estão abrangidos pela prestação periódica prevista no artigo 56.º

6 — As unidades de alojamento previstas no n.º 3 não podem ser exploradas diretamente pelos seus proprietários, nem podem ser objeto de contratos que comprometam o uso turístico das mesmas, designadamente, contratos de arrendamento ou constituição de direitos de uso e habitação.

Artigo 46.º

Deveres da entidade exploradora

São deveres da entidade exploradora:

a) Publicitar os preços de tabela dos serviços de alojamento oferecidos, mantê-los sempre à disposição dos utentes e, relativamente aos demais serviços, disponibilizar aos utentes os respetivos preços;

b) Informar os utentes sobre as condições de prestação dos serviços e preços, previamente à respetiva contratação;

c) Manter em bom estado de funcionamento todas as instalações e equipamentos do empreendimento, incluindo as unidades de alojamento, efetuando as obras de conservação ou de melhoramento necessárias, tendo em vista o cumprimento dos requisitos gerais de instalação, bem como os requisitos obrigatórios comuns exigidos para a respetiva classificação em matéria de segurança, higiene e de saúde pública, sem prejuízo do disposto no título constitutivo de empreendimentos em propriedade plural quanto à responsabilização pela realização de obras em unidades de alojamento;

d) Garantir que o empreendimento turístico mantém as condições e requisitos necessários que lhe permitiram obter a classificação que possui;

e) Facilitar às autoridades competentes o acesso ao empreendimento e o exame de documentos, livros e registos diretamente relacionadas com a atividade turística;

f) Cumprir as normas legais, regulamentares e contratuais relativas à exploração e administração do empreendimento turístico.

Artigo 47.º

Responsabilidade operacional

1 — Em todos os empreendimentos turísticos deve haver um responsável, nomeado pela entidade exploradora, a quem cabe zelar pelo seu funcionamento e nível

ciados ou beneficiários das entidades proprietárias ou da entidade exploradora;

b) A reserva temporária de parte ou da totalidade do empreendimento turístico.

4 — A entidade exploradora dos empreendimentos turísticos pode reservar para os utentes neles alojados e seus acompanhantes o acesso e a utilização dos serviços, equipamentos e instalações do empreendimento.

5 — As normas de funcionamento e de acesso ao empreendimento devem ser devidamente publicitadas pela entidade exploradora.

Artigo 49.º

Período de funcionamento

1 — Sem prejuízo de disposição legal ou contratual, nomeadamente no tocante à atribuição de utilidade turística ou de financiamentos públicos, os empreendimentos turísticos podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento.

2 — Os empreendimentos turísticos em propriedade plural podem encerrar por decisão da maioria dos seus proprietários.

3 — O período de funcionamento dos empreendimentos turísticos deve ser devidamente publicitado e afixado em local visível ao público do exterior, exceto quando o empreendimento esteja aberto todos os dias do ano.

Artigo 50.º

Sinais normalizados

Nas informações de carácter geral relativas aos empreendimentos turísticos e aos serviços que neles são oferecidos devem ser usados os sinais normalizados constantes de tabela a aprovar por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

Artigo 51.º

Livro de reclamações

1 — Os empreendimentos turísticos devem dispor de livro de reclamações, nos termos e condições estabelecidos na legislação aplicável.

2 — O original da folha de reclamação deve ser enviado à ASAE, entidade competente para fiscalizar e instruir

2 — As unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos podem constituir-se como frações autónomas nos termos da lei geral.

Artigo 53.º

Regime aplicável

Às relações entre os proprietários dos empreendimentos turísticos em propriedade plural é aplicável o disposto no presente decreto-lei e, subsidiariamente, o regime da propriedade horizontal.

Artigo 54.º

Título constitutivo

1 — Os empreendimentos turísticos em propriedade plural regem-se por um título constitutivo elaborado e aprovado nos termos do presente decreto-lei.

2 — O título constitutivo a que se refere o número anterior não pode conter disposições incompatíveis com o estabelecido em alvará de loteamento ou título constitutivo da propriedade horizontal respeitantes aos imóveis que integram o empreendimento turístico.

3 — O título constitutivo de empreendimento turístico que se encontre instalado em edifício ou edifícios implantados num único lote consubstancia o título constitutivo da propriedade horizontal do empreendimento, quando esta não tenha sido previamente constituída, desde que conste de escritura pública, de documento particular autenticado por entidade habilitada a fazê-lo nos termos da lei ou de outro título de constituição da propriedade horizontal, e abranja todas as frações do edifício ou edifícios onde está instalado o empreendimento turístico, independentemente do uso a que sejam afetas.

4 — O título constitutivo é elaborado pelo promotor da operação urbanística relativa à instalação do empreendimento ou pelo titular da autorização de utilização para fins turísticos.

5 — [Revogado].

6 — O título constitutivo é registado nos serviços do registo predial previamente à celebração de qualquer contrato de transmissão ou contrato-promessa de transmissão dos lotes ou frações autónomas, após verificação pelo conservador dos requisitos constantes do artigo seguinte, e

Artigo 55.º

Menções do título constitutivo

1 — O título constitutivo deve conter obrigatoriamente as seguintes menções:

- a) A identificação da entidade exploradora do empreendimento;
- b) A identificação e descrição física e registral das várias frações autónomas ou lotes, por forma a que fiquem perfeitamente individualizadas;
- c) O valor relativo de cada fração autónoma ou lote expresso em percentagem ou permilagem do valor total do empreendimento;
- d) O fim a que se destina cada uma das frações autónomas ou lotes;
- e) A identificação e descrição das instalações e equipamentos do empreendimento;
- f) A identificação dos serviços de utilização comum;
- g) A identificação das infraestruturas urbanísticas que servem o empreendimento, o regime de titularidade das mesmas e a referência ao contrato de urbanização estabelecido com a câmara municipal, quando exista;
- h) A menção das diversas fases de construção do empreendimento, quando for o caso;
- i) O critério de fixação e atualização da prestação periódica devida pelos proprietários e a percentagem desta que se destina a remunerar a entidade responsável pela administração do empreendimento, bem como a enumeração dos encargos cobertos por tal prestação periódica;
- j) Os deveres dos proprietários, designadamente os relacionados com o tempo, o lugar e a forma de pagamento da prestação periódica;
- l) Os deveres da entidade responsável pela administração do empreendimento, nomeadamente em matéria de conservação do empreendimento;
- m) Os meios de resolução dos conflitos de interesses.

2 — Do título constitutivo de um conjunto turístico (resort) constam a identificação da entidade administradora do conjunto turístico (resort), a identificação e descrição dos vários empreendimentos turísticos, 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 permilagem do valor total do empreendimento.

prestação periódica fixada de acordo com o critério determinado no título constitutivo.

2 — A prestação periódica destina-se 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 e das partes comuns do empreendimento.

3 — Além do disposto no número anterior, a prestação periódica destina-se a remunerar os serviços do revisor oficial de contas e a entidade administradora do empreendimento, podendo suportar outras despesas desde que previstas no título constitutivo.

4 — Consideram-se equipamentos comuns e serviços de utilização comum do empreendimento os que são exigidos para a respetiva categoria, ou os que venham a ser definidos na portaria prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º

5 — [Revogado].

6 — Consideram-se instalações, serviços e equipamentos de exploração turística os que são colocados à disposição dos utentes do empreendimento pela respetiva entidade exploradora mediante retribuição específica.

7 — Nos conjuntos turísticos (resorts), cada um dos empreendimentos turísticos, estabelecimentos ou instalações e equipamentos de exploração turística que integram o empreendimento contribuem para os encargos comuns do conjunto turístico (resort) na proporção do respetivo valor relativo fixado no título constitutivo do empreendimento, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 55.º

8 — Os créditos relativos a prestações periódicas, bem como aos respetivos juros moratórios, gozam do privilégio creditório imobiliário sobre a respetiva fração, graduado após os mencionados nos artigos 746.º e 748.º do Código Civil e aos demais previstos em legislação especial.

9 — Uma percentagem não inferior a 4 % da prestação periódica deve ser afeta à constituição de um fundo de reserva destinado exclusivamente à realização de obras de reparação e conservação das instalações e equipamentos de uso comum e de outras despesas expressamente previstas no título constitutivo.

10 — Independentemente do critério de fixação da prestação periódica estabelecido no título constitutivo, aquela pode ser alterada por proposta do revisor oficial de contas inserida no respetivo parecer, sempre que se revele excessiva ou insuficiente relativamente aos encargos a

d) Praticar quaisquer atos ou realizar obras que afetem a tipologia ou categoria do empreendimento;

e) Impedir a realização de obras de manutenção ou conservação da respetiva unidade de alojamento, por parte da entidade exploradora.

2 — A realização de obras pelos proprietários de lotes ou frações autónomas, mesmo quando realizadas no interior destes, carece de autorização prévia da entidade administradora do empreendimento, sob pena de esta poder repor a situação a expensas do respetivo proprietário.

3 — A entidade exploradora do empreendimento deve ter acesso às unidades de alojamento do empreendimento, a fim de proceder à respetiva exploração turística, prestar os serviços de utilização comum e outros previstos no título constitutivo, proceder às vistorias convenientes para efeitos de conservação ou de executar obras de conservação ou reposição.

4 — Os créditos resultantes da realização de obras decorrentes do disposto no presente decreto-lei ou no título constitutivo, por parte da entidade exploradora do empreendimento, bem como os respetivos juros moratórios, gozam do privilégio creditório imobiliário sobre o respetivo lote ou fração, graduado após os mencionados nos artigos 746.º e 748.º do Código Civil e os previstos em legislação especial.

Artigo 58.º

Administração

1 — A administração dos empreendimentos turísticos em propriedade plural incumbe à entidade exploradora, salvo quando esta seja destituída das suas funções, nos termos do artigo 62.º

2 — A administração dos conjuntos turísticos (resorts) incumbe a uma entidade administradora única, designada no título constitutivo do conjunto turístico (resort).

3 — A entidade administradora do empreendimento exerce as funções que cabem ao administrador do condomínio, nos termos do regime da propriedade horizontal, e é responsável pela administração global do empreendimento, incumbindo-lhe, nomeadamente, assegurar o funcionamento e a conservação das instalações e equipamentos de utilização comum e dos serviços de utilização comum previstos no título constitutivo, bem como a manutenção e conservação dos espaços verdes de utilização coletiva,

o empreendimento, podendo ser alterado por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

3 — A caução só pode ser acionada por deliberação da assembleia geral de proprietários.

4 — A caução deve ser constituída antes da celebração dos contratos de transmissão da propriedade dos lotes ou das frações autónomas que integrem o empreendimento, sob pena de nulidade dos mesmos.

Artigo 60.º

Prestação de contas

1 — A entidade administradora do empreendimento deve organizar anualmente as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas e submetê-las à apreciação de um revisor oficial de contas.

2 — O relatório de gestão e as contas a que se refere o número anterior são enviados a cada proprietário, juntamente com a convocatória da assembleia geral ordinária, acompanhados do parecer do revisor oficial de contas.

3 — Os proprietários têm o direito de consultar os elementos justificativos das contas e do relatório de gestão a apresentar na assembleia geral.

4 — A entidade administradora deve ainda facultar aos proprietários, na assembleia geral destinada a aprovar o relatório de gestão e as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas, a análise das contas de exploração, bem como dos respetivos elementos justificativos.

Artigo 61.º

Programa de administração

1 — A entidade administradora dos empreendimentos turísticos em propriedade plural deve elaborar um programa de administração e de conservação do empreendimento para cada ano.

2 — O programa deve ser enviado a cada proprietário juntamente com a convocatória da assembleia geral ordinária em que se procede à respetiva aprovação para o ano seguinte.

Artigo 62.º

Destituição da entidade administradora

1 — Se a entidade administradora do empreendimento não cumprir as obrigações previstas no presente decreto-lei, a assembleia geral de proprietários pode destituí-la das

d) Aprovar, sob proposta do revisor oficial de contas, a alteração da prestação periódica, nos casos previstos no n.º 9 do artigo 56.º;

e) Acionar a caução de boa administração;

f) Destituir a entidade administradora do empreendimento, nos casos previstos no artigo 62.º;

g) Deliberar sobre qualquer outro assunto que lhe seja submetido pela entidade administradora do empreendimento.

3 — A assembleia geral é convocada pela entidade responsável pela administração do empreendimento.

4 — A assembleia geral deve ser convocada por carta registada, enviada pelo menos 30 dias de calendário antes da data prevista para a reunião, no 1.º trimestre de cada ano.

5 — A assembleia geral pode ser convocada pelo respetivo presidente sob proposta de proprietários que representem 10 % dos votos correspondentes ao valor total do empreendimento.

6 — São aplicáveis à assembleia geral as regras sobre quórum deliberativo previstas no regime da propriedade horizontal.

7 — As deliberações são tomadas por maioria simples dos votos dos proprietários presentes ou representados, salvo:

a) Quando esteja em causa acionar a caução de boa administração ou destituir a entidade administradora do empreendimento, caso em que a deliberação deve ser tomada pela maioria dos votos correspondentes ao valor total do empreendimento;

b) Nos outros casos previstos no regime da propriedade horizontal.

Artigo 64.º

Títulos constitutivos de empreendimentos existentes

1 — As normas do presente capítulo não se aplicam aos empreendimentos turísticos em propriedade plural cujo título constitutivo já se encontre aceite em depósito à data de entrada em vigor do presente decreto-lei, sendo-lhes aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de agosto, 55/2002, de 11 de março, e 217/2006, de 31 de outubro, e seus regulamentos.

2 — As entidades exploradoras de empreendimentos turísticos em propriedade plural que se encontram em funcionamento à data da entrada em vigor do presente

7 — Às alterações aos títulos constitutivos dos empreendimentos existentes são aplicáveis as normas do presente capítulo.

CAPÍTULO IX

Declaração de interesse para o turismo

Artigo 65.º

Declaração de interesse para o turismo

[Revogado].

CAPÍTULO X

Fiscalização e sanções

Artigo 66.º

Competência de fiscalização e instrução de processos

Sem prejuízo das competências das câmaras municipais previstas no regime jurídico da urbanização e edificação, compete à ASAE fiscalizar o cumprimento do disposto no presente decreto-lei, bem como instruir os respetivos processos, exceto no que se refere a matéria de publicidade cuja competência pertence à Direção-Geral do Consumidor.

Artigo 67.º

Contraordenações

1 — Constituem contraordenações:

a) A oferta de serviços de alojamento turístico sem título válido de abertura ou, no caso de estabelecimentos de alojamento local, sem a realização de mera comunicação prévia para registo ou com o registo cancelado;

b) O não cumprimento pelo estabelecimento de alojamento local dos requisitos mínimos previstos no n.º 2 do artigo 3.º ou do disposto no n.º 7 do mesmo artigo;

c) O não cumprimento dos requisitos gerais de instalação previstos no artigo 5.º;

d) O não cumprimento das condições de identificação, segurança no acesso, insonorização e comunicação com o exterior previstas nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 7.º;

e) O desrespeito pelo número máximo de camas convertíveis que podem ser instaladas nas unidades de alojamento

j) A não comunicação da alteração dos elementos constantes do registo no prazo de 10 dias após a sua verificação, nos termos do n.º 2 do artigo 40.º;

k) A violação do disposto no artigo 41.º, em matéria de identificação dos empreendimentos turísticos;

l) A adoção de classificação ou de características que o empreendimento não possua na respetiva publicidade, documentação comercial e merchandising, tal como previsto no artigo 42.º;

m) O desrespeito pela regra da unidade da exploração prevista no n.º 1 do artigo 44.º;

n) O desrespeito pelo regime de exploração turística em permanência e de exploração continuada das unidades de alojamento do empreendimento turístico, tal como previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 45.º, e a falta de celebração de contrato de exploração com os proprietários ou a falta de previsão no referido contrato dos termos da exploração turística das unidades de alojamento, da participação dos proprietários nos resultados da exploração das unidades de alojamento e das condições da utilização destas pelos respetivos proprietários, tal como previsto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 45.º;

o) A exploração das unidades de alojamento pelos respetivos proprietários ou a celebração de contratos que comprometam o uso turístico das mesmas, tal como previsto no n.º 6 do artigo 45.º;

p) A violação pela entidade exploradora dos deveres previstos nas alíneas a) a c) e e) e f) do artigo 46.º;

q) [Revogada];

r) A proibição de livre acesso aos empreendimentos turísticos nos casos não previstos nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 48.º;

s) A falta de publicitação das regras de funcionamento e acesso aos empreendimentos turísticos;

t) O encerramento de um empreendimento turístico em propriedade plural, sem consentimento da maioria dos seus proprietários;

u) A falta de publicitação do período de funcionamento dos empreendimentos turísticos;

v) A não utilização de sinais normalizados, nos termos previstos no artigo 50.º;

x) O desrespeito pelos proprietários de lotes ou frações autónomas em empreendimentos turísticos do disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 57.º;

z) A falta de prestação de caução de boa administração e conservação pela entidade administradora do empreendimento;

2 — As contraordenações previstas nas alíneas d), e), i), j), m), s), u), v) e dd) do número anterior são punidas com coima de € 25 a € 750, no caso de pessoa singular, e de € 250 a € 7 500, no caso de pessoa coletiva.

3 — As contraordenações previstas nas alíneas f), g), h), k), l), r), t) e x) do n.º 1 são punidas com coima de € 125 a € 3 250, no caso de pessoa singular, e de € 1 250 a € 32 500, no caso de pessoa coletiva.

4 — As contraordenações previstas nas alíneas b), c), n), o), p), z), aa), bb) e cc) do n.º 1 são punidas com coima de € 1 000 a € 3 740,98, no caso de pessoa singular, e de € 10 000 a € 44 891,82, no caso de pessoa coletiva.

5 — A contraordenação prevista na alínea a) do n.º 1 é punida com coima de € 2 500 a € 3 740,98, no caso de pessoa singular, e de € 25 000 a € 44 891,82, no caso de pessoa coletiva.

Artigo 68.º

Sanções acessórias

1 — Em função da gravidade e da reiteração das contraordenações previstas no artigo anterior, bem como da culpa do agente, podem ser aplicadas as seguintes sanções acessórias:

a) Apreensão do material através do qual se praticou a infração;

b) Suspensão, por um período até dois anos, do exercício da atividade diretamente relacionada com a infração praticada;

c) Encerramento, pelo prazo máximo de dois anos, do empreendimento ou das instalações onde estejam a ser prestados serviços de alojamento turístico sem título válido.

2 — Quando for aplicada a sanção acessória de encerramento, o alvará, quando exista, é cassado e apreendido pela câmara municipal, oficiosamente ou a pedido do Turismo de Portugal, I. P., ou da ASAE.

Artigo 69.º

Negligência e tentativa

1 — A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.

2 — A tentativa é punível com a coima aplicável à contraordenação consumada, especialmente atenuada.

b) Às câmaras municipais, relativamente aos empreendimentos turísticos referidos na alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º e aos estabelecimentos de alojamento local.

2 — A aplicação das coimas e das sanções acessórias previstas no presente decreto-lei relativamente aos empreendimentos reconhecidos como turismo de natureza ou associados a uma marca nacional de áreas classificadas compete, respetivamente, à ASAE, se estes empreendimentos adotarem qualquer das tipologias previstas nas alíneas a) a f) do n.º 1 do artigo 4.º, e às câmaras municipais, se os referidos empreendimentos adotarem a tipologia prevista na alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º

Artigo 71.º

Produto das coimas

1 — O produto das coimas aplicadas pelas câmaras municipais constitui receita dos respetivos municípios.

2 — O produto das coimas aplicadas pela ASAE reverte:

- a) 60 % para o Estado;
- b) 40 % para a ASAE.
- c) [Revogada].

Artigo 72.º

Embargo e demolição

Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, compete ao presidente da câmara municipal embargar e ordenar a demolição de obras realizadas em violação do disposto no presente decreto-lei, por sua iniciativa ou mediante comunicação do Turismo de Portugal, I. P., ou da ASAE.

Artigo 73.º

Interdição de utilização

A ASAE é competente para determinar a interdição temporária do funcionamento dos empreendimentos turísticos e dos estabelecimentos de alojamento local, na sua totalidade ou em parte, quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.

Artigo 74.º

banização e da edificação, independentemente da sujeição a parecer àquele instituto.

3 — Quando, por motivos de indisponibilidade das plataformas eletrónicas, não for possível o cumprimento do disposto no n.º 1, pode ser utilizado qualquer outro meio legalmente admissível.

CAPÍTULO XI

Disposições finais e transitórias

Artigo 75.º

Empreendimentos turísticos, empreendimentos de turismo no espaço rural, casas de natureza e estabelecimentos de hospedagem existentes

1 — O presente decreto-lei aplica-se aos empreendimentos turísticos existentes à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — Os empreendimentos turísticos, os empreendimentos de turismo no espaço rural e as casas de natureza existentes devem reconverter-se nas tipologias e categorias estabelecidas no presente decreto-lei e nos diplomas complementares emitidos ao abrigo do mesmo até 31 de dezembro de 2010.

3 — A reconversão da classificação prevista no número anterior é atribuída pelo Turismo de Portugal, I. P., após realização de auditoria de classificação, a pedido do interessado, podendo ser dispensados os requisitos exigidos para a atribuição da classificação, sempre que determinem a realização de obras que se revelem materialmente impossíveis ou que comprometam a rentabilidade do empreendimento, como tal reconhecidas pela entidade competente para a aprovação da classificação ou, no caso de empreendimentos turísticos em propriedade plural, quando os respetivos títulos constitutivos estiverem aceites em depósito ou que estejam autorizados a comercializar direitos reais de habitação periódica ou direitos de habitação turística devidamente autorizados.

4 — Caso os empreendimentos referidos no n.º 2 não possam manter ou obter a classificação como empreendimento turístico, nos termos do presente decreto-lei, são reconvertidos, mediante mera comunicação prévia, em modalidades de alojamento local.

5 — As moradias turísticas existentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei, licenciadas como tal ao

10 — Aos títulos válidos de abertura referidos no número anterior aplica-se o disposto no artigo 33.º, com as necessárias adaptações.

11 — No caso dos empreendimentos turísticos convertidos em estabelecimentos de alojamento local, os títulos de abertura existentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei mantêm-se válidos, só sendo substituídos por alvará de autorização de utilização para fins habitacionais na sequência de obras de ampliação, reconstrução ou alteração, ou em qualquer outro momento, a pedido do interessado.

12 — Os empreendimentos turísticos em propriedade plural existentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei mantêm o regime de exploração turística previsto na legislação vigente aquando do respetivo licenciamento, salvo se, por decisão unânime de todos os seus proprietários, se optar pelo regime de exploração turística previsto no presente decreto-lei.

Artigo 76.º

Processos pendentes

1 — Os processos pendentes regem-se pelas disposições constantes no presente decreto-lei, salvo o disposto no número seguinte.

2 — As entidades promotoras ou exploradoras dos empreendimentos turísticos em propriedade plural cujos processos se encontram pendentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei podem optar por aplicar o regime constante dos capítulos VII e VIII do presente decreto-lei ou o regime de exploração aplicável à data do início do procedimento.

3 — Para os efeitos previstos no n.º 2 do presente artigo, consideram-se pendentes os processos relativos a operações de loteamento, pedidos de informação prévia e pedidos de licenciamento de operações urbanísticas e pedidos de classificação definitiva que tenham por objeto a instalação de empreendimentos turísticos, de empreendimentos de turismo no espaço rural e de casas de natureza.

Artigo 77.º

Norma revogatória

1 — É revogado o Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 55/2002, de 11 de março, e pelo Decreto-Lei n.º 217/2006, de 31 de outubro, bem como o Decreto-Lei n.º 54/2002, de 11 de março.

f) O Decreto Regulamentar n.º 22/98, de 21 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 1/2002, de 3 de janeiro;

g) O Decreto Regulamentar n.º 20/99, de 13 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 22/2002, de 2 de abril;

h) O Decreto Regulamentar n.º 2/99, de 17 de fevereiro;

i) O Decreto Regulamentar n.º 13/2002, de 12 de março, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2007, de 14 de fevereiro;

j) A Portaria n.º 1063/97, de 21 de outubro;

l) A Portaria n.º 1068/97, de 23 de outubro;

m) A Portaria n.º 1071/97, de 23 de outubro;

n) A Portaria n.º 930/98, de 24 de outubro;

o) A Portaria n.º 1229/2001, de 25 de outubro.

Artigo 78.º

Regiões Autónomas

1 — O regime previsto no presente decreto-lei é aplicável às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sem prejuízo das adaptações decorrentes da estrutura própria da administração regional autónoma.

2 — O produto das coimas cobradas nas Regiões Autónomas no âmbito da aplicação do presente decreto-lei, na percentagem correspondente ao Estado, constitui receita própria das Regiões Autónomas.

Artigo 79.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor 30 dias após a data da sua publicação.

MINISTÉRIO DA SOLIDARIEDADE, EMPREGO E SEGURANÇA SOCIAL

Portaria n.º 15/2014

de 23 de janeiro

Para a realização dos seus fins estatutários a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, através do seu Departamento de Jogos, assegura a exploração dos jogos sociais do Estado referidos no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 56/2006, de 15 de março.

