



DIREITO IMOBILIÁRIO

NOVO REGIME DOS ESTABELECIMENTOS TURÍSTICOS

PRINCIPAIS NOVIDADES RESULTANTES DA ALTERAÇÃO PROMOVIDA PELO DECRETO- LEI N.º15/2014, DE 23 DE JANEIRO

Volvidos mais de 5 anos sobre a publicação do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, o Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (abreviadamente designado apenas por RJIEFET), foi objecto de uma profunda alteração, através da aprovação do Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de Janeiro, ontem publicado em Diário da República.

Volvidos mais de 5 anos sobre a publicação do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, o Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (abreviadamente designado apenas por RJIEFET), foi objecto de uma profunda alteração, através da aprovação do Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de Janeiro, publicado em Diário da República na passada quinta feira.

Com efeito, procurando uma maior adequação deste regime jurídico à actual conjuntura socioeconómica, os ajustes e alterações introduzidas no RJIEFET visaram, por um lado, a simplificação dos procedimentos inerentes ao licenciamento e às várias formas de exploração turística dos empreendimentos – não só através da diminuição custos inerentes aos processos de licenciamento e classificação, passando igualmente pela liberalização de alguns dos procedimentos regulamentados no RJIEFET – e, por outro, a redução e clarificação das condições necessárias para a instalação dos vários tipos de empreendimentos turísticos previstos na lei.

No que respeita à utilização e efectiva exploração dos empreendimentos turísticos, o RJIEFET, na redacção resultante pela entrada em vigor do Decreto-lei n.º 15/2014, de 23 de Janeiro, veio prever um mecanismo

de deferimento tácito, nos termos do qual, através da regular submissão do requerimento de concessão de autorização para fins turísticos, acompanhado do comprovativo de pagamento das taxas devidas, e ultrapassados os prazos definidos para a emissão de alvará de autorização de utilização sem que as Autoridades Administrativas competentes na matéria se pronunciem negativamente, o Promotor passa a dispor automaticamente de título bastante para a abertura do mesmo empreendimento.

Por conseguinte, e ao contrário do que sucedia ao abrigo do anterior regime, a autorização de utilização do empreendimento para fins turísticos poderá agora ser expressa ou meramente tácita.

Por conseguinte, e ao contrário do que sucedia ao abrigo do anterior regime, a autorização de utilização do empreendimento para fins turísticos poderá agora ser expressa ou meramente tácita.

Já a propósito do procedimento de classificação dos empreendimentos turísticos, reveste-se de capital importância a eliminação da obrigação de pagamento de taxas para a realização das auditorias de classificação obrigatórias (i.e. tanto no momento da atribuição de classificação, como aquando da realização das sucessivas e necessárias renovações), desde que as já mencionadas auditorias sejam efectuadas pelo Turismo de Portugal, I.P., mas sendo também de assinalar a consagração da possibilidade de os requisitos legalmente exigidos para as várias categorias de empreendimentos, serem dispensados, não apenas por apreciação discricionária da Entidade Administrativa responsável, como também pela verificação de determinados critérios, os quais serão objecto de concretização através de Portaria.

Por outro lado, o RJIEFET, na sua nova redacção, deixou de condicionar o registo dos Títulos Constitutivos – pelos quais se regem os empreendimentos turísticos que compreendem lotes e ou fracções autónomas de um ou mais

edifícios – nas conservatórias do registo predial à prévia aprovação por parte do Turismo de Portugal, I.P., passando agora, o mesmo registo, a ser efectuado directamente por decisão do Conservador a pedido do Promotor, ficando, então, a Conservatória responsável pela subsequente comunicação oficiosa da realização do já mencionado registo ao Turismo de Portugal, I.P.

Finalmente, merece igual destaque o facto de a figura do “Alojamento Local”, até agora regulada nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, passar a ser, na sua substância, tratada em diploma próprio, igualmente na forma de Decreto-Lei, onde se visará melhor adequar este tipo de estabelecimentos ao panorama da oferta de bens e serviços de alojamento temporário.

Em suma, devemos encarar a publicação deste diploma como um passo claro no sentido de imprimir maior simplificação e eficiência nos processos administrativos inerentes à instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Merece igual destaque o facto de a figura do “Alojamento Local”, até agora regulada nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, passar a ser, na sua substância, tratada em diploma próprio, igualmente na forma de Decreto-Lei, onde se visará melhor adequar este tipo de estabelecimentos ao panorama da oferta de bens e serviços de alojamento temporário.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Margarida Ósorio de Amorim** (margarida.osorioamorim@plmj.pt) ou **Sara Blanco de Moraes** (sara.blancomorais@plmj.pt).

