
Empreendimentos Turísticos

Título Constitutivo de Empreendimentos Turísticos
Aprovação ao abrigo do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, os títulos constitutivos dos empreendimentos turísticos (hoteis-apartamentos, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos e conjuntos turísticos) são aprovados pelo Turismo de Portugal, I.P. e estão sujeitos a registo nos serviços do registo predial, sendo a aprovação condição prévia à celebração de contratos-promessa de transmissão, bem como dos contratos de transmissão de lotes ou fracções autónomas que integrem o empreendimento turístico.

Os elementos que devem constar do título constitutivo são os previstos no n. 1 e 2 do art.º 55º do Decreto Lei n.º 39/2008, ou seja:

- a) A identificação da entidade exploradora do empreendimento;
- b) A identificação e descrição física e registral das várias fracções autónomas ou lotes, por forma a que fiquem perfeitamente individualizadas;
- c) O valor relativo de cada fracção autónoma ou lote, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do empreendimento;
- d) O fim a que se destina cada uma das fracções 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 infra-estruturas urbanísticas que servem o empreendimento, regime de titularidade das mesmas e a referência ao contrato de urbanização estabelecido com a câmara municipal, quando exista;
- h) O critério de fixação e actualização 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;
- i) Os deveres dos proprietários, designadamente os relacionados com o tempo, o lugar e a forma de pagamento da prestação periódica;
- j) Os deveres da entidade responsável pela administração do empreendimento, nomeadamente em matéria de conservação do empreendimento;
- l) Os meios de resolução dos conflitos de interesses.

Do título constitutivo de um conjunto turístico (resort) deve constar a identificação da entidade administradora do conjunto turístico (resort), a descrição dos vários empreendimentos turísticos, estabelecimentos ou instalações e equipamentos de exploração turística que o integram, por forma a que fiquem perfeitamente individualizados, bem como a identificação do valor relativo de cada um desses elementos componentes do conjunto turístico (resort), expresso em percentagem ou permissão do valor total do empreendimento, o fim a que se destina cada um dos referidos empreendimentos turísticos, estabelecimentos e instalações ou equipamentos de exploração turística;

Também deve conter as menções a que se referem as alíneas d) a j) acima mencionadas, com as devidas adaptações.

Do título constitutivo deve ainda fazer parte integrante um regulamento de administração do empreendimento turístico que deve reger, designadamente, a conservação, a fruição e o funcionamento das unidades de alojamento, das instalações e equipamentos de utilização comum e dos serviços de utilização comum.

O título constitutivo é elaborado pelo titular do alvará de licença para a realização da operação urbanística relativa à instalação do empreendimento, ou pelo titular do respectivo alvará de autorização de utilização.

O Decreto-Lei n.º 39/2008, no art.º 76º, n.º 2, estipula que as entidades promotoras ou exploradoras dos empreendimentos turísticos em propriedade plural cujos processos se encontrem pendentes, à data da sua entrada em vigor, podem optar por aplicar o novo regime de exploração e funcionamento e as normas da propriedade plural em empreendimentos turísticos (capítulos VII e VIII do Decreto-Lei mencionado) ou o regime de exploração do Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho e respectiva regulamentação.

Legislação aplicável:

- Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março;
- Portaria n.º 327/2008, de 28 de Abril e, subsidiariamente, o regime da propriedade horizontal.

Nota: As informações constantes neste texto não dispensam a consulta da legislação aplicável.