



# BOLETIM DA REPÚBLICA

PUBLICAÇÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DE MOÇAMBIQUE

## 6.º SUPLEMENTO

IMPrensa NACIONAL DE MOÇAMBIQUE

### AVISO

A matéria a publicar no «Boletim da República» deve ser remetida em cópia devidamente autenticada, uma por cada assunto, donde conste, além das indicações necessárias para esse efeito, o averbamento seguinte, assinado e autenticado: Para publicação no «Boletim da República».

### SUMÁRIO

Conselho de Ministros:

Decreto n.º 39/2007:

Aprova o Regulamento do Direito de Habitação Periódica.

Decreto n.º 40/2007:

Aprova o Regulamento de Animação Turística.

Decreto n.º 41/2007:

Aprova o Regulamento de Transporte Turístico.

### CONSELHO DE MINISTROS

Decreto n.º 39/2007

de 24 de Agosto

Tornando-se necessário o estabelecimento de um quadro específico que regule o exercício dos direitos de habitação periódica no país, e usando das competências que lhe são atribuídas na alínea f) do n.º 1 do artigo 204 da Constituição da República, conjugado com a alínea g) do artigo 15 e o n.º 1 do artigo 29, ambos da Lei n.º 4/2004, de 17 de Junho, o Conselho de Ministros decreta:

Artigo 1. É aprovado o Regulamento do Direito de Habitação Periódica, anexo ao presente Decreto do qual é parte integrante.

Art. 2. O presente Decreto e os seus anexos entram em vigor noventa dias após a sua publicação.

Aprovado pelo Conselho de Ministros, aos 7 de Agosto de 2007.

Publique-se.

A Primeira-Ministra, *Lúisa Dias Diogo*.

### Regulamento do Direito de Habitação Periódica

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

#### ARTIGO 1

#### Definições

Para efeitos do presente Regulamento, deve entende-se por:

- a) *Aldeamento turístico* – meio complementar de alojamento turístico constituído por um conjunto de instalações funcionalmente independentes e arquitectonicamente homogéneas, implantadas num espaço delimitado;
- b) *Conjunto turístico* – estabelecimento enquadrado num espaço demarcado com edifícios interdependentes e que integre, para além das instalações de alojamento e restauração e bebidas, pelo menos uma actividade ou projectos declarados de interesse para o turismo;
- c) *Empreendimento imobiliário* – conjunto urbanístico de qualidade composto por um conjunto de imóveis, integrados num determinado espaço, destinados a habitação própria permanente ou não permanente, ou a escritórios, dispendo de um conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares, tais como espaços verdes, zonas de lazer, centros comerciais, desportivos, culturais ou turísticos;
- d) *Empreendimento turístico* – estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento temporário, restauração ou animação de turistas, dispendo para o seu funcionamento de um conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares;
- e) *Exercício do direito real de habitação periódica* – actividade de co-utilização imobiliária que permite o usufruto, escalonado ou fixo, de instalações de férias ou segunda residência;

- f) *Direito de habitação periódica* — direito real ou obrigacional que permite ao seu titular usar por um ou mais períodos de tempo em cada ano, determinados ou indeterminados, para fins habitacionais, unidades de alojamento integradas em empreendimentos turísticos ou imobiliários, mediante pagamento de um preço;
- g) *Direito de habitação turística* — consiste no uso por um ou mais períodos de tempo em cada ano, normalmente determinados, para fins habitacionais, de uma unidade de alojamento integrada num empreendimento turístico, mediante o pagamento de um preço;
- h) *Direito de real de habitação fraccionada* — consiste na aquisição de um direito real sobre uma quota de um determinado imóvel integrada num empreendimento turístico ou imobiliário, em conjunto com os bens móveis que nele se encontrem, bem como as instalações e serviços conexos com as áreas de uso comum aos empreendimentos, com sujeição a um determinado calendário estabelecido no contrato e no regulamento de utilização e serviços;
- i) *Hotel-apartamento* — estabelecimento constituído por um conjunto de apartamentos mobilados e independentes, instalado em edifício próprio e explorado em regime hoteleiro;
- j) *Meios complementares de alojamento turístico* — empreendimentos extra-hoteleiros destinados a proporcionar alojamento temporário, com ou sem serviços acessórios ou de apoio, nomeadamente aldeamentos, campos ou colónias de férias, hotéis-apartamentos, albergues de juventude e casas particulares;
- k) *Regime societário* — termo genérico correspondente ao instrumento jurídico mediante o qual se constituem direitos reais de habitação fraccionada ou turismo residencial, mediante a titularidade de uma participação em sociedade comercial constituída para o efeito;
- l) *Promitente adquirente* — titular de um interesse em adquirir unidade de alojamento explorada em regime de habitação periódica, de natureza real ou obrigacional, que celebra contrato promessa de compra e venda do direito de usar a unidade de alojamento por um ou mais períodos de tempo em cada ano, determinados ou indeterminados, para fins habitacionais;
- m) *Promitente vendedor* — proprietário, ou pessoa singular ou colectiva que aja na qualidade de proprietário, de unidade de alojamento explorada em regime de habitação periódica, de natureza real ou obrigacional, que é parte de contrato-promessa de compra e venda do direito de usar a unidade de alojamento por um ou mais períodos de tempo em cada ano, determinados ou indeterminados, para fins habitacionais;
- n) *Turismo residencial* — turismo baseado num investimento de carácter imobiliário ou turístico que visa proporcionar, em zonas de interesse turístico, alojamento para fins residenciais/habitacionais por períodos de tempo determinado ou permanente;
- o) *Unidade de alojamento* — bem imóvel integrado em empreendimentos turísticos ou imobiliários, destinado a fins habitacionais/residenciais de forma permanente ou não permanente.

## ARTIGO 2

## Objecto

1. O presente Regulamento tem por objecto estabelecer o regime jurídico aplicável à constituição, exercício, transmissão e extinção dos direitos de habitação periódica assim como definir as normas e os procedimentos para o licenciamento de empreendimentos turísticos e imobiliários em regime de habitação periódica.

2. Consideram-se modalidades de direitos de habitação periódica para efeitos de aplicação do presente Regulamento as seguintes:

- a) O direito real de habitação periódica;
- b) O direito de habitação turística;
- c) O direito real de habitação fraccionada.

3. O presente Regulamento visa ainda estabelecer o regime jurídico aplicável ao turismo residencial.

## ARTIGO 3

## Âmbito

1. O presente Regulamento aplica-se a todas as unidades de alojamento ou imóveis que se integrem em empreendimentos turísticos ou imobiliários explorados em regime de habitação periódica em qualquer das modalidades previstas no presente Regulamento, assim como a todas as unidades de alojamento em regime de turismo residencial.

2. Em termos subjectivos, o disposto no presente Regulamento aplica-se aos proprietários de empreendimentos turísticos ou imobiliários, aos promotores ou a qualquer pessoa singular ou colectiva que intervenha na transmissão ou comercialização de direitos de habitação periódica ou de turismo residencial, bem como aos titulares dos referidos direitos.

3. A construção, bem como as condições de segurança dos empreendimentos turísticos ou imobiliários que pretendem adoptar, pelo menos, uma das modalidades do direito de habitação periódica, ou do turismo residencial regem-se por legislação específica.

## CAPÍTULO II

## Regime jurídico do direito de habitação periódica

## SECÇÃO I

## Disposições comuns

## ARTIGO 4

## Conteúdo e exercício do direito de habitação periódica

1. O titular do direito de habitação periódica, em qualquer das suas modalidades, tem as seguintes faculdades:

- a) Habitar a unidade de alojamento pelo período a que respeita o seu direito;
- b) Usar as instalações e equipamentos de uso comum do empreendimento e beneficiar dos serviços prestados pelo proprietário do empreendimento;
- c) Exigir, em caso de impossibilidade de utilização da unidade de alojamento, objecto do contrato devido a situações de força maior ou caso fortuito, ou seja, os factos extraordinários, imprevisíveis e inevitáveis cujos efeitos se produzem independentemente da vontade ou de circunstâncias pessoais das partes e que impossibilitam o cumprimento do contrato, que o proprietário do empreendimento lhe faculte

alojamento alternativo num empreendimento sujeito ao regime de direitos de habitação periódica, de categoria idêntica ou superior, num local próximo do empreendimento objecto do contrato;

d) Ceder o exercício das faculdades referidas nas alíneas anteriores.

2. No exercício do seu direito, o titular deve agir como o faria uma pessoa de diligência normal, estando-lhe especialmente vedadas a utilização da unidade de alojamento e das partes do empreendimento de uso comum para fins diversos daqueles a que se destinam e a prática de actos proibidos pelo título constitutivo ou pelas normas reguladoras do funcionamento do empreendimento.

#### ARTIGO 5

##### Publicidade e comercialização

1. Toda a publicidade ou promoção respeitante à venda ou comercialização de direitos de habitação periódica ou sobre unidades de alojamento integradas em empreendimentos imobiliários ou turísticos que operem em regime de habitação periódica deve conter, pelo menos, os elementos referidos nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 2 do artigo 8.

2. A publicidade relativa às unidades de alojamento referidas no número anterior deve indicar a possibilidade de se obter gratuitamente o documento informativo previsto no artigo 8, bem como os meios para aceder a tal documento.

3. As informações concretas ou objectivas contidas nas mensagens publicitárias consideram-se integradas no conteúdo dos contratos que se venham a celebrar após a sua emissão, tendo-se por não escritas as cláusulas contratuais em contrário.

4. Na publicidade ou promoção dos direitos de habitação periódica, bem como nos contratos e documentos a estes respeitantes, não podem usar-se, em relação aos titulares desses direitos, a palavra "proprietário" ou quaisquer outras expressões susceptíveis de criar nos adquirentes desses direitos a ideia de que serão comproprietários do empreendimento.

5. Exceptuam-se do disposto no artigo anterior, os direitos adquiridos através do regime de habitação fraccionada ou do turismo residencial.

6. A comercialização de direitos de habitação periódica por quem não seja proprietário dos empreendimentos turísticos ou imobiliários em regime de habitação periódica, ou por quem actue devidamente mandatado para o efeito por mediação, agenciamento, cessão ou outras formas afins, depende de autorização a conceder pelo órgão que tutela o sector do turismo.

7. A concessão da autorização prevista no número anterior depende da observância pelos requerentes dos seguintes requisitos:

a) Garantir o gozo pleno dos direitos de habitação periódica objecto do contrato de transmissão durante o seu período de duração;

b) Comprovar a idoneidade comercial dos titulares, administradores ou gerentes da empresa em nome individual ou sociedade comercial.

8. Para efeitos do disposto na alínea b) do número anterior, não são consideradas comercialmente idóneas as pessoas relativamente às quais se verifique:

a) A proibição legal do exercício do comércio;

b) A inibição do exercício do comércio por ter sido declarada a sua falência ou insolvência enquanto não for levantada a inibição e decretada a sua reabilitação;

c) Terem sido titulares, gerentes ou administradores de uma empresa em nome individual ou de uma sociedade comercial, punida com a sanção de interdição do exercício da actividade.

9. Para efeitos do disposto no número 6, o vendedor deve apresentar ao Ministério que tutela o sector do turismo um requerimento instruído com os seguintes elementos:

a) Documento constitutivo da sociedade comercial;

b) Certidão do registo das entidades legais da empresa em nome individual ou da sociedade comercial;

c) Certidão que ateste que a empresa em nome individual ou a sociedade não é devedora ao Estado de quaisquer contribuições, impostos ou outras importâncias ou que o pagamento das mesmas está formalmente assegurado;

d) Certidão que ateste que a empresa em nome individual ou a sociedade tem a situação regularizada para com a segurança social;

e) Cópia dos contratos celebrados entre o vendedor e os proprietários das unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos de habitação periódica, que garantam o gozo pleno dos direitos objecto do contrato ou contrato-promessa de transmissão desses direitos, pelo período de duração neles previstos.

#### ARTIGO 6

##### Irrenunciabilidade e nulidade

1. Os direitos conferidos ao adquirente e ao promitente-adquirente de direitos de habitação periódica em qualquer das suas modalidades são irrenunciáveis, sendo nula toda a convenção que, de alguma forma, os exclua ou limite.

2. É igualmente nula a convenção que, de alguma forma, exclua ou limite as responsabilidades conferidas ao proprietário ou ao promotor/vendedor.

#### ARTIGO 7

##### Condições gerais relativas à exploração de empreendimento turístico ou imobiliário em regime de direito de habitação periódica

1. Sem prejuízo das condições específicas aplicáveis a cada uma das suas modalidades, a exploração de um empreendimento turístico ou imobiliário em regime de direito de habitação periódica requer que:

a) As unidades de alojamento estejam integradas em empreendimentos turísticos ou imobiliários licenciados ao abrigo do presente Regulamento;

b) Os empreendimentos turísticos ou imobiliários explorados em regime de habitação periódica estejam devidamente registados junto do órgão que tutela o sector do turismo e acreditados por este;

c) As unidades de alojamento sejam independentes, distintas e isoladas entre si, com saída para uma parte comum do empreendimento ou para a via pública;

d) O empreendimento turístico ou imobiliário onde se situem as unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos de habitação periódica deve abranger a totalidade de um ou mais imóveis, com excepção dos hotéis-apartamentos e dos apartamentos turísticos, em que apenas têm que ocupar a maioria das unidades de alojamento de um ou mais edifícios, no mínimo de 10, que formem um conjunto urbanístico coerente;

- e) As unidades de alojamento dos hotéis-apartamentos e dos apartamentos turísticos devem ser contíguas e funcionalmente independentes;
  - f) As unidades de alojamento estejam dotadas de equipamento, mobiliário e utensílios para o efeito;
  - g) Quando exista cessão de exploração do empreendimento turístico, haja um único cessionário;
  - h) A gestão do empreendimento seja efectuada por uma única entidade.
2. Se a execução do empreendimento estiver prevista por fases, o disposto nas alíneas c) e d) do número anterior aplica-se a cada uma das fases.
3. É aplicável ao turismo residencial, com as devidas adaptações, o previsto no número anterior.

## ARTIGO 8

## Documento informativo

1. O proprietário de direitos de habitação periódica deve entregar gratuitamente a qualquer pessoa que o solicite um documento informativo com força de oferta vinculante que, de uma forma clara e precisa, descreva o empreendimento turístico ou imobiliário.

2. O documento previsto no número anterior do presente artigo, deve conter no mínimo as seguintes informações:

- a) Nome, nacionalidade, domicílio, tratando-se de pessoa singular, ou indicação do representante, tratando-se de sociedade comercial, bem como o *Boletim da República* em que os estatutos tiverem sido publicados ou cópias autenticadas dos mesmos;
- b) A natureza real ou obrigacional do direito objecto do contrato, bem como das condições do seu exercício e se essas condições se encontram preenchidas;
- c) A identificação do empreendimento turístico ou imobiliário, com menção do número da descrição do prédio ou prédios no registo predial e indicação da sua localização, ou menção do despacho de autorização provisória e/ou definitiva de direito de uso e aproveitamento de terra, data de validade e entidade emissora;
- d) As garantias relativas à conclusão do imóvel e, quando isso não acontecer, as formas de reembolso dos pagamentos já efectuados, bem como as modalidades de pagamento dessas garantias;
- e) As instalações, equipamentos e serviços de utilização de uso comum dos empreendimentos turísticos ou imobiliários a que o titular de direitos de habitação periódica tem direito, bem como os direitos acessórios incluídos no preço da unidade de alojamento;
- f) A indicação da forma de exploração e/ou administração do empreendimento turístico ou imobiliário;
- g) As despesas com a transmissão de direitos de habitação periódica devidas pelos adquirentes;
- h) O valor médio e máximo da prestação periódica devida pelos titulares, bem como os critérios de fixação e actualização da mesma;
- i) As informações sobre o modo e os prazos do exercício do direito de resolução do contrato, com a indicação da pessoa a quem deve ser comunicado esse direito de resolução;

- j) As informações sobre as formas de resolver o contrato de crédito ligado ao contrato de constituição do direito de habitação periódica quando este for objecto de resolução;
  - k) Número de alvará, se o empreendimento turístico ou imobiliário já estiver em funcionamento.
3. Quando o bem imóvel estiver ainda em construção, deve ser indicado:
- a) A fase em que se encontra a construção;
  - b) O prazo limite para a conclusão da obra;
  - c) A referência da licença de construção;
  - d) A referência da autorização de instalação do empreendimento.
4. As alterações às informações previstas no número anterior devem ser comunicadas ao adquirente antes da celebração do contrato, devendo nesse caso o contrato fazer referência expressa a essas alterações.
5. As alterações previstas no número anterior apenas podem resultar de circunstâncias alheias à vontade do vendedor, salvo acordo expresso das partes.

## ARTIGO 9

## Caução

1. O proprietário do empreendimento turístico ou imobiliário sujeito ao regime de habitação periódica deve prestar caução que irá variar entre quinhentos a mil e quinhentos salários mínimos, e que garanta:

- a) A possibilidade do início do gozo do direito pelo adquirente na data prevista no contrato;
- b) A expurgação de hipotecas ou outros ónus oponíveis ao adquirente do direito;
- c) A devolução da totalidade das quantias entregues pelo adquirente por conta da aquisição desse direito, actualizada de acordo com o índice anual de inflação, no caso de o empreendimento turístico ou imobiliário não abrir ao público na data prevista;
- d) A devolução da totalidade das quantias entregues pelo adquirente até ao termo do prazo previsto para o direito de resolução.

2. A caução é prestada a favor da entidade licenciadora através de garantia bancária, depósito bancário, ou qualquer outra forma de garantia admitida nos termos da legislação em vigor.

3. O proprietário do empreendimento turístico ou imobiliário deve depositar junto ao órgão que tutela o sector do turismo o comprovativo da caução prestada.

4. Nas transmissões subsequentes de direitos de habitação periódica, transfere-se para o adquirente a caução que garante o cumprimento das obrigações previstas nas alíneas a) e b) do número 1 e ainda no caso da alínea c) do número 1 se o empreendimento turístico ou imobiliário ainda não estiver aberto ao público.

5. O adquirente interessado em accionar a caução deve, mediante requerimento por escrito instruído com os elementos comprovativos dos factos alegados e do título constitutivo do seu direito, requerer à entidade licenciadora o accionamento da referida caução, cuja decisão deverá ocorrer no prazo máximo de quinze dias a contar da data de recepção do requerimento.

6. No caso da caução ser accionada, a entidade licenciadora deverá notificar o proprietário do empreendimento turístico ou imobiliário para que este reponha o montante accionado dentro do prazo de trinta dias, a contar da data de notificação.

## ARTIGO 10

## Registo e certificado do regime de habitação periódica

1. Todos os empreendimentos turísticos ou imobiliários explorados em regime de direito de habitação periódica estão sujeitos a registo obrigatório junto do órgão que tutela o sector do turismo.

2. O órgão que tutela o sector do turismo deve exarar para cada empreendimento turístico ou imobiliário explorado em regime de habitação periódica um certificado de acreditação do regime de habitação periódica adoptado, devendo este certificado conter os elementos enunciados no n.º 2 do artigo 8, bem como comprovativo da prestação de caução.

## SECÇÃO II

## Direito real de habitação periódica

## SUBSECÇÃO I

## Disposições gerais

## ARTIGO 11

## Direito real de habitação periódica

Sobre as unidades de alojamento integradas em empreendimento turísticos ou imobiliários em regime de habitação periódica licenciados nos termos do presente Regulamento podem constituir-se direitos reais de habitação periódica limitados a um período certo de tempo de cada ano.

## ARTIGO 12

## Outros direitos reais

1. O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica ou a entidade gestora das mesmas não pode constituir outros direitos reais sobre as mesmas.

2. O disposto no número anterior não impede que, quando necessário, a constituição do direito real de habitação periódica seja precedida da sujeição do edifício, grupo de edifícios ou conjunto imobiliário ao regime da propriedade horizontal.

## ARTIGO 13

## Duração

1. O direito real de habitação periódica tem a duração que for estabelecida pelo proprietário do empreendimento, não podendo ser-lhe fixada uma duração superior a cinquenta anos, a contar da data da autorização do direito de uso e aproveitamento de terra ou da licença especial, excepto quando o empreendimento estiver ainda em construção, em que o prazo começa a contar a partir da data de abertura ao público do empreendimento turístico ou imobiliário.

2. O direito real de habitação periódica é limitado a um período de tempo em cada ano, que pode variar entre o mínimo de sete dias seguidos e o máximo de trinta dias seguidos.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os períodos de tempo devem ter todos a mesma duração.

4. O último período de tempo de cada ano pode terminar no ano civil subsequente ao do seu início.

5. O proprietário do empreendimento deve reservar, para reparações, conservações, limpeza e outros fins relacionados com a gestão e manutenção do mesmo, um período de tempo de sete dias seguidos por ano para cada unidade de alojamento.

## ARTIGO 14

## Condições específicas de exploração do empreendimento no regime de direito real de habitação periódica

1. A constituição de direitos reais de habitação periódica em empreendimentos turísticos requer que pelo menos vinte por cento das unidades de alojamento turístico estejam ou se mantenham afectas exclusivamente à exploração da actividade turística.

2. A constituição de direitos reais de habitação periódica requer que o empreendimento turístico ou imobiliário tenha uma classificação equivalente a três ou mais estrelas, de acordo com o Regulamento de Alojamento Turístico, Restauração, Bebidas e Salas de Dança.

3. O empreendimento turístico ou imobiliário sujeito ao regime dos direitos reais de habitação periódica deve ter um único proprietário e o respectivo título constitutivo deve garantir a utilização das instalações e equipamentos de uso comum por parte dos titulares de direitos reais de habitação periódica.

## SUBSECÇÃO II

## Constituição

## ARTIGO 15

## Título de constituição do direito real de habitação periódica

1. O direito real de habitação periódica é constituído por escritura pública.

2. A escritura pública é instruída com cópia do certificado referido no artigo 10, do documento complementar e de comprovativo de prestação de caução, devendo o notário mencionar que o conteúdo daqueles documentos faz parte integrante da escritura.

## ARTIGO 16

## Modificação do título de constituição do direito real de habitação periódica

1. O título de constituição do direito real de habitação periódica pode ser modificado, havendo acordo dos titulares de direitos reais de habitação periódica cuja posição seja afectada, devendo ser observada a forma prevista no artigo anterior.

2. A aprovação da modificação pode ser judicialmente suprida, em caso de recusa injustificada.

3. A modificação do título de constituição do direito real de habitação periódica carece de autorização do órgão que tutele o sector do turismo, devendo o proprietário indicar os motivos que alicerçam a modificação, sendo aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo anterior.

## SUBSECÇÃO III

## Registo predial

## ARTIGO 17

## Registo

1. O título de constituição do direito real de habitação periódica está sujeito a inscrição no registo predial.

2. Só pode ser objecto de direito real de habitação periódica o edifício, grupo de edifícios ou conjunto imobiliário objecto de uma única descrição no registo predial.

3. Se a execução do empreendimento turístico ou imobiliário tiver sido prevista por fases, o registo de constituição dos direitos reais de habitação periódica respeitantes a cada fase será feito por averbamento à respectiva descrição.

## ARTIGO 18

## Certificado de registo predial

1. Relativamente a cada direito real de habitação periódica é emitido pela Conservatória do Registo Predial competente um certificado de registo predial que titule o direito e legitime a transmissão ou oneração deste.

2. O certificado de registo predial só pode ser emitido a favor do proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica e depois de efectuado o registo definitivo do título de constituição do direito real de habitação periódica.

## ARTIGO 19

## Requisitos do certificado de registo predial e documento complementar

1. Do certificado de registo predial devem constar:

- a) A data e o cartório notarial em que foi celebrada a escritura pública de constituição do direito real de habitação periódica;
- b) Os elementos do título de constituição do direito real de habitação periódica referidos nas alíneas a), b) e c) no n.º 2 do artigo 8.

2. O certificado predial deve ainda mencionar a existência de um documento complementar que contenha os seguintes elementos:

- a) A identificação do titular do direito;
- b) A identificação da unidade de alojamento e o tipo e classificação do empreendimento turístico;
- c) A capacidade máxima da unidade de alojamento;
- d) A indicação exacta do período durante o qual o direito objecto do contrato pode ser exercido e a duração do regime instituído;
- e) A indicação dos ónus ou encargos existentes;
- f) A data a partir da qual o adquirente pode exercer o direito objecto do contrato;
- g) A indicação de que a aquisição do direito real de habitação periódica não acarreta quaisquer despesas, encargos ou obrigações para além dos estipulados no contrato;
- h) A indicação dos encargos legais obrigatórios, nomeadamente os impostos ou taxas que o adquirente tenha de suportar;
- i) O valor da prestação periódica devida pelo titular do direito real de habitação periódica;
- j) A descrição especificada dos móveis e utensílios que constituem o equipamento da unidade de alojamento a que se refere o direito;
- k) A identificação da entidade responsável pela administração do empreendimento;
- l) Os mecanismos adoptados com vista à participação do adquirente na administração do empreendimento;
- m) A indicação das garantias prestadas para cumprir com o disposto nos artigos 9 e 35.

3. Os elementos previstos no número anterior fazem parte integrante do contrato, devendo o adquirente declarar por escrito ter recebido aquele documento e compreendido o seu teor.

4. O certificado de registo predial e o documento complementar devem estar redigidos de forma clara e precisa, com caracteres facilmente legíveis, incorrendo às custas do adquirente os encargos relacionados com a tradução, salvo acordo em sentido contrário.

5. No espaço do certificado de registo predial imediatamente anterior ao destinado à assinatura do conservador do registo predial deve constar a menção de que nos contratos de alienação do direito real de habitação periódica o adquirente pode resolver o contrato, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de dez dias úteis a contar da data em que lhe for entregue o certificado de registo predial, salvo se a aquisição tiver sido precedida de contrato-promessa.

6. O modelo do certificado do registo predial é aprovado por diploma ministerial dos ministros que tutelam o sector do Turismo e da Justiça.

## SUBSECÇÃO IV

Transmissão e oneração e promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica

## ARTIGO 20

Transmissão e oneração de direitos reais de habitação periódica

1. À transmissão por acto entre vivos de direitos reais de habitação periódica aplicam-se as mesmas regras relativas à sua constituição e registo.

2. A transmissão *mortis causa* opera-se nos termos gerais e está sujeita a registo, após exibição ao conservador do registo predial de documento comprovativo da respectiva qualidade.

3. A transmissão de direitos reais de habitação periódica implica a cessão dos direitos e obrigações do respectivo titular em face do proprietário do empreendimento, considerando-se não escritas quaisquer cláusulas em contrário.

4. A transmissão de direitos reais de habitação periódica deve ser precedida de notificação por escrito ao proprietário do empreendimento, com a antecedência mínima de trinta dias a contar da data prevista para a referida transmissão.

5. A oneração é feita nos termos gerais previstos por lei.

6. Nas transmissões de direitos reais de habitação periódica o vendedor deve entregar ao adquirente o documento complementar previsto no n.º 2 do artigo 19.

7. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 19, sempre que haja alguma alteração ao conteúdo do documento complementar ou se verifique a perda ou extravio dele, pode o titular do direito real de habitação periódica exigir do proprietário das unidades de alojamento objecto desse direito um novo documento.

## ARTIGO 21

## Sinal ou antecipação do pagamento

Antes do termo do prazo para o exercício do direito de resolução previsto no n.º 1 do artigo 22 é proibido efectuar pagamento ou receber qualquer quantia, como forma de pagamento, ou com qualquer outro objectivo directa ou indirectamente relacionado com o negócio jurídico a celebrar.

## ARTIGO 22

## Direito de resolução

1. O adquirente do direito real de habitação periódica pode resolver o respectivo contrato de aquisição, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de dez dias úteis a contar da data em que lhe for entregue o contrato de transmissão do direito real de habitação periódica.

2. A declaração de resolução deve ser comunicada ao vendedor através de meio idóneo, designadamente, de carta registada, com aviso de recepção, correio electrónico, protocolo ou correio

simples, cuja recepção se exige seja notificada por escrito, enviada até ao termo do prazo previsto no número anterior, sob pena de ineficácia.

3. O adquirente tem direito a resolver o contrato no prazo de três meses a contar do momento da assinatura por ambas as partes do contrato, se o mesmo não contiver os elementos referidos no documento complementar previstos no n.º 2 do artigo 19.

4. Se no prazo previsto no número anterior o vendedor fornecer os elementos em falta, o adquirente passa a dispor, a contar desse momento, da possibilidade de resolver o contrato nos termos previstos no número 1.

5. Decorrido o prazo de três meses previsto no número 3 sem que os elementos em falta tenham sido fornecidos, o adquirente pode resolver o contrato, nos termos previstos no número 1, a partir do dia seguinte ao termo desse prazo.

6. Se o preço do bem imóvel, sujeito ao regime de direitos reais de habitação periódica, for total ou parcialmente coberto por um crédito concedido pelo vendedor, ou por terceiro com base num acordo entre este e o vendedor, o contrato de crédito é resolvido, sem direito a indemnização, se o adquirente exercer o direito de resolução previsto nos números anteriores.

7. Resolvido o contrato nos termos previstos no número 3 a 5 do presente Regulamento, o vendedor deve restituir ao adquirente todas as quantias recebidas até à data da resolução do mesmo.

#### ARTIGO 23

##### Contratos-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica

1. Os contratos-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica vinculam ambas as partes e devem ser reduzidos a escrito e as assinaturas das partes reconhecidas presencialmente perante o notário.

2. É nula a convenção que faça depender a celebração do contrato prometido da alienação de direitos reais de habitação periódica sobre as restantes unidades de alojamento.

#### ARTIGO 24

##### Requisitos

1. Os contratos-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica em que o promitente-vendedor intervenha no exercício do comércio devem conter os seguintes elementos:

- a) A identidade e o domicílio do proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos reais de habitação periódica, com indicação exacta da qualidade jurídica do vendedor no momento da celebração do contrato;
- b) A identificação do promitente-adquirente;
- c) Os elementos constantes das alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 8;
- d) Os elementos constantes das alíneas a), b), h), j) e k) do artigo 65;
- e) Os elementos constantes da alínea a) do n.º 1 e das alíneas a) a d) do n.º 2, ambos do artigo 19;
- f) Indicação expressa, aposta imediatamente antes da assinatura das partes, de que o promitente-adquirente do direito real de habitação periódica pode resolver o contrato, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de dez dias úteis a contar da data de assinatura deste, desde que comunique tal intenção

através de meio idóneo, designadamente, de carta registada, com aviso de recepção, correio electrónico, protocolo ou correio simples, cuja recepção se exige seja notificada por escrito, enviada até ao termo daquele prazo.

2. É obrigatória a entrega ao promitente-adquirente do documento complementar previsto no n.º 2 do artigo 19, observando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 19 do presente Regulamento.

#### ARTIGO 25

##### Direito de resolução

1. Nos contratos-promessa o promitente-adquirente goza do direito de resolução após a sua assinatura, nos termos do disposto no artigo 22 contando-se o respectivo prazo da data de assinatura do contrato-promessa.

2. Se na pendência do prazo previsto no número anterior for celebrada a escritura pública de constituição do direito real de habitação periódica, o prazo para o adquirente do direito real de habitação periódica resolver o respectivo contrato de aquisição, previsto no n.º 1 do artigo 22, conta-se a partir da data da assinatura do contrato-promessa.

#### SUBSECÇÃO VI

##### Administração e conservação do empreendimento

#### ARTIGO 26

##### Princípios gerais

1. A administração e conservação das unidades de alojamento sujeitas ao regime do direito real de habitação periódica, do seu equipamento e recheio e das instalações e equipamento de uso comum do empreendimento incumbem ao respectivo proprietário do empreendimento.

2. O proprietário pode ceder a exploração do empreendimento, transferindo-se para o cessionário os poderes, direitos e deveres a ele ligados, sem prejuízo da responsabilidade subsidiária do proprietário, perante os titulares dos direitos reais de habitação periódica, pela boa administração e conservação do empreendimento.

3. A cessão de exploração deve ser notificada ao órgão que tutela o sector do turismo e aos titulares dos direitos reais de habitação periódica, no prazo de quinze dias a contar da cessão, sob pena de ineficácia.

#### ARTIGO 27

##### Prestação periódica

1. O titular do direito real de habitação periódica é obrigado a pagar anualmente ao proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos reais de habitação periódica a prestação pecuniária indicada no título de constituição.

2. A prestação periódica destina-se exclusivamente a compensar o proprietário ou cessionário da exploração das unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos reais de habitação periódica das despesas com os serviços de utilização e exploração turística a que as mesmas estão sujeitas, contribuições e impostos e quaisquer outras previstas no título de constituição e a remunerá-lo pela sua gestão, não podendo ser-lhe dada diferente utilização.

3. O valor da prestação periódica pode variar consoante a época do ano a que se reporta o direito real de habitação periódica, mas deve ser proporcional à fruição do empreendimento pelo titular do direito.

4. A percentagem da prestação periódica destinada a remunerar a gestão do Empreendimento Turístico ou Imobiliário não pode ultrapassar vinte por cento do valor total.

#### ARTIGO 28

##### Falta de pagamento da prestação periódica ou de indemnização

1. O crédito por prestações ou indemnizações devidas pelo titular do direito real de habitação periódica e respectivos juros moratórios goza do privilégio creditório imobiliário sobre este direito, graduável após os mencionados nos artigos 746.º e 748.º do Código Civil e os previstos em legislação especial em vigor nesta data.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, é atribuído ao contrato ou à certidão do registo predial força executiva, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea d) do artigo 46 do Código de Processo Civil, no que se refere às prestações ou indemnizações devidas pelo titular do direito real de habitação periódica e respectivos juros moratórios.

3. Na falta de pagamento da prestação periódica até dois meses antes do início do período de exercício do correspondente direito, o proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime do direito real de habitação periódica pode opor-se a esse exercício.

#### ARTIGO 29

##### Alteração da prestação periódica

1. Independentemente do critério de fixação da prestação periódica estabelecido no título de constituição, aquela pode ser alterada, por proposta da entidade encarregada da auditoria das contas do empreendimento inserida no respectivo parecer, sempre que se revele excessiva ou insuficiente relativamente às despesas e à retribuição a que se destina.

2. O proprietário do empreendimento deverá comunicar a proposta de alteração da prestação periódica por escrito a todos os titulares de direitos reais de habitação periódica, a fim de que os titulares de direitos reais de habitação periódica se possam pronunciar sobre a mesma.

3. A alteração da prestação periódica carece da confirmação da maioria de sessenta por cento dos direitos reais de habitação periódica constituídos.

#### ARTIGO 30

##### Conservação e limpeza das unidades de alojamento

1. As unidades de alojamento sujeitas ao regime do direito real de habitação periódica, bem como os respectivos equipamentos e mobiliário, devem ser mantidos pela entidade responsável em estado de conservação e limpeza compatível com os fins a que se destinam e com a classificação do empreendimento.

2. Sem prejuízo do normal exercício do seu direito, o titular do direito de habitação Fraccionada deve permitir o acesso à respectiva unidade de alojamento para o cumprimento das obrigações previstas no número anterior.

#### ARTIGO 31

##### Reparações e inovações

1. As reparações indispensáveis ao exercício normal do direito que não possam ser efectuadas sem comprometer temporariamente aquele direito devem realizar-se em momento e condições que minimizem esse sacrifício, sem prejuízo do direito de indemnização dos titulares.

2. As reparações decorrentes de deteriorações imputáveis ao titular do direito ou àquele a quem ele ceder o uso que não

resultem do exercício normal desse direito são igualmente efectuadas pela entidade responsável pela exploração do empreendimento, a expensas do titular.

3. O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica só pode realizar obras que constituam inovações nas unidades de alojamento, ainda que por sua conta, com o consentimento da maioria de sessenta por cento dos titulares, prestados por escrito.

#### ARTIGO 32

##### Encargos

Os titulares de direitos reais de habitação periódica não podem ser responsabilizados pelo pagamento das contribuições, taxas, impostos e quaisquer outros encargos que incidam sobre a propriedade do Empreendimento Turístico ou Imobiliário nem pelo cumprimento das respectivas obrigações acessórias.

#### ARTIGO 33

##### Fundo de reserva

1. Uma percentagem não inferior a quatro por cento do valor da prestação periódica paga pelos titulares dos direitos reais de habitação periódica deve ser afectada 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 das respectivas unidades de alojamento, seu mobiliário e equipamento.

2. Devem reverter ainda para o fundo previsto no número anterior os saldos das prestações periódicas que constem das contas anuais do empreendimento.

3. As quantias que integram o fundo de reserva devem ser depositadas em conta bancária própria.

4. A entidade proprietária ou exploradora do empreendimento deve apresentar ao órgão que tutela o sector do turismo documento comprovativo de que o fundo de reserva se encontra constituído.

#### ARTIGO 34

##### Comunidades locais

Uma percentagem não inferior a cinco por cento do valor da prestação periódica paga pelos titulares dos direitos reais de habitação periódica deve ser afectada à constituição de um fundo destinado exclusivamente às comunidades locais da área onde se encontra implementado o empreendimento.

#### ARTIGO 35

##### Caução de boa administração

1. O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos reais de habitação periódica ou, tendo havido cessão da exploração, o cessionário devem prestar caução de boa administração e conservação do empreendimento a favor dos titulares de direitos reais de habitação periódica.

2. A caução pode ser prestada por seguro, garantia bancária, depósito bancário ou títulos de dívida pública, devendo uma cópia do respectivo título ser depositado junto do órgão que tutela o sector do turismo.

3. O montante mínimo da garantia corresponde ao valor anual do conjunto das prestações periódicas a cargo de todos os titulares dos direitos transmitidos.

4. A garantia só pode ser accionada por deliberação dos titulares dos direitos, desde que essa deliberação tenha sido tomada pela maioria dos votos correspondentes aos direitos transmitidos em reunião convocada para o efeito.

5. A garantia deve ser actualizada sempre que o seja a prestação periódica.

#### ARTIGO 36

##### Prestação de contas

1. A entidade responsável pela administração do empreendimento deve organizar anualmente as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas pagas pelos titulares dos direitos e das dotações do fundo de reserva, elaborar um relatório de gestão e submeter ambos à apreciação de uma empresa de auditoria.

2. O relatório de gestão e as contas a que se refere o número anterior serão enviados a cada titular de direitos reais de habitação periódica, acompanhados do parecer da auditoria.

3. Os titulares dos direitos reais de habitação periódica ou os seus representantes têm o direito de consultar os elementos justificativos das contas e do relatório de gestão.

#### ARTIGO 37

##### Programa de administração

1. A entidade responsável pela administração do empreendimento deve elaborar um programa de administração e conservação do empreendimento turístico ou imobiliário subordinado ao regime de direito real de habitação periódica para o ano seguinte.

2. O programa deve ser enviado a cada titular de direitos reais de habitação periódica.

#### SECÇÃO III

##### Direitos de habitação turística

#### ARTIGO 38

##### Regime dos direitos de habitação turística

1. Os direitos de habitação em empreendimentos turísticos por períodos de tempo limitados em cada ano e que não constituam direitos reais de habitação periódica, bem como os contratos pelos quais, directa ou indirectamente, mediante um pagamento antecipado completado ou não por prestações periódicas, se transmite ou prometa transmitir direitos de habitação turística, ficam imperativamente sujeitos às disposições desta secção.

2. Os direitos de habitação turística a que se refere o número anterior incluem, nomeadamente, os direitos obrigacionais constituídos no âmbito de contratos referentes a cartões e clubes de férias, cartões turísticos ou outros de natureza semelhante.

#### ARTIGO 39

##### Condições específicas de exploração do empreendimento no regime de direitos de habitação turística

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os direitos de habitação turística só podem constituir-se em empreendimentos turísticos desde que os mesmos se encontrem em funcionamento e se verifiquem, com as necessárias adaptações, as condições previstas no artigo 7 do presente Regulamento, estando a exploração nesse regime sujeita ao licenciamento do órgão que tutela o sector do turismo, nos termos do presente Regulamento.

2. O disposto no número anterior não prejudica a instalação dos empreendimentos por fases.

3. Excepcionalmente, por decisão do órgão que tutela o sector do turismo, podem constituir-se direitos de habitação turística sobre empreendimentos turísticos ainda em construção quando, cumulativamente, estiverem reunidos os seguintes requisitos:

a) As entidades exploradoras garantirem contratualmente a manutenção da exploração turística de todas as unidades de alojamento afectas a essa exploração, das instalações e equipamentos de uso comum e das instalações e equipamentos de exploração turística durante o período de duração dos respectivos contratos;

b) A construção dos empreendimentos turísticos onde forem constituídos direitos de habitação turística contribuirão de forma decisiva para o desenvolvimento e modernização do sector na região em que se localizam, através do aumento da competitividade e do reordenamento e diversificação da oferta e, nas regiões menos desenvolvidas turisticamente, através da criação de oferta turística viável que permita potenciar o desenvolvimento económico regional/local;

c) A construção dos empreendimentos turísticos onde forem constituídos direitos de habitação turística produzir um impacto significativo, ao nível local/regional, na criação de emprego ou na requalificação do sector;

d) For prestada uma caução nos termos e para os efeitos previstos no artigo 9.

4. A constituição de direitos de habitação turística em empreendimentos turísticos requer que pelo menos trinta por cento das unidades de alojamento turístico se mantenham afectas exclusivamente à exploração turística.

5. A constituição de direitos de habitação turística em empreendimentos turísticos requer que estes tenham uma classificação igual ou superior a 3 estrelas de acordo com o Regulamento de Alojamento Turístico, Restauração, Bebidas e Salas de Dança.

#### ARTIGO 40

##### Duração

1. Os direitos de habitação turística têm a duração que for estabelecida pelo proprietário do empreendimento, não podendo ser-lhe fixada uma duração superior a vinte e cinco anos ou inferior a três anos, a contar da data da sua constituição, excepto quando o empreendimento estiver ainda em construção, em que o prazo começa a contar a partir da data da abertura ao público do empreendimento turístico.

2. Os direitos de habitação turística são limitados a um período de tempo em cada ano, que pode variar entre o mínimo de sete dias seguidos e o máximo de trinta dias seguidos.

#### ARTIGO 41

##### Contrato de transmissão de direitos de habitação turística

1. Os contratos de transmissão de direitos de habitação turística são celebrados por escrito, com assinatura das partes reconhecida por semelhança pelo notário.

2. No espaço do contrato ou contrato-promessa de transmissão de direitos de habitação turística imediatamente anterior ao destinado a assinaturas deve constar a menção de que o adquirente pode resolver o contrato, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de dez dias úteis a contar da data da celebração desse contrato.

3. Os contratos a que se refere o número 1, ou os respectivos contratos-promessa, devem mencionar, quando o vendedor ou o promitente-vendedor intervenham no exercício do comércio, sob pena de anulabilidade:

- a) Os elementos a que se referem as alíneas a), b) e c) do n.º 2 do artigo 8, bem como as alíneas b), i) a k) do artigo 63;
- b) Os elementos constantes da alínea a) do número 1 e das alíneas a) a d) do n.º 2, ambos do artigo 19, com as necessárias adaptações;
- c) A indicação das garantias prestadas para cumprir o disposto no artigo 9;
- d) A indicação explícita de que o direito a que se refere o contrato não constitui um direito real;
- e) A indicação e enunciação, no espaço imediatamente anterior ao destinado a assinaturas, do direito de resolução previsto no número 1 do artigo seguinte;
- f) Se o vendedor não for o proprietário do empreendimento turístico ou alguém que actue devidamente mandatado para o representar nos termos previstos no número seguinte, deve ainda juntar a autorização prevista nos números seguintes.

#### ARTIGO 42

##### Direito de resolução

1. Nos contratos de aquisição de direitos de habitação turística ou nos respectivos contratos-promessa, o adquirente ou o promitente-adquirente têm a faculdade de resolver o contrato, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de dez dias úteis a contar da data de assinatura deste, desde que comunique tal intenção através de meio idóneo, designadamente, através de carta registada com aviso de recepção, correio electrónico, protocolo ou correio simples, cuja recepção se exige seja notificada por escrito, enviada até ao termo daquele prazo.

2. É aplicável ao direito de resolução dos contratos de aquisição de direitos de habitação turística ou dos respectivos contratos-promessa, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 3 a 7 do artigo 22 do presente Regulamento.

#### ARTIGO 43

##### Administração e conservação

1. A administração e conservação das unidades de alojamento e das instalações e serviços de uso comum do empreendimento competem ao proprietário da exploração, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 26 a 35 do presente Regulamento.

2. No primeiro trimestre de cada ano a entidade responsável pela administração do empreendimento enviará relatório completo a cada um dos titulares de direitos de habitação turística com vista à prestação de informações e sobre qualquer assunto do interesse dos titulares.

#### ARTIGO 44

##### Cauções

1. O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos de habitação turística, ou o vendedor, nos casos previstos na alínea f) do n.º 3 do artigo 41, deve prestar a favor do adquirente ou do promitente-adquirente de direitos de habitação turística caução pelo montante das quantias recebidas por este a qualquer título, para os efeitos e nos termos do artigo 9 do presente Regulamento.

2. O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos de habitação turística deve prestar a favor do adquirente de direitos de habitação turística caução de boa administração que deve ser fixada anualmente pela entidade encarregada da auditoria das contas, em valor não inferior ao montante de despesas previsto para cada exercício.

3. A caução prevista nos números anteriores só pode ser accionada por deliberação da maioria dos titulares dos direitos de habitação turística constituídos, em reunião convocada para o efeito.

#### ARTIGO 45

##### Remissão

Aos direitos de habitação turística, em tudo o que não estiver especialmente previsto na presente secção, aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 20 e seguintes do presente Regulamento.

#### SECÇÃO IV

##### Direito real de habitação fraccionada

#### SUBSECÇÃO I

##### Disposições genéricas

#### ARTIGO 46

##### Direito real de habitação fraccionada

1. Sobre imóveis integrados em empreendimentos turísticos, ou imobiliários em regime de habitação periódica licenciados nos termos do presente Regulamento podem constituir-se direitos reais de habitação fraccionada.

2. Sobre cada imóvel integrado em empreendimento turístico ou imobiliário, poderão constituir-se no máximo doze direitos reais de habitação fraccionada.

#### ARTIGO 47

##### Duração

1. O direito real de habitação fraccionada é, na falta de disposição em contrário, perpétuo, mas pode ser-lhe fixado um limite de duração, não inferior a quinze anos, a contar da celebração das escrituras públicas previstas, respectivamente, nos artigos seguintes, excepto quando o empreendimento estiver ainda em construção, em que o prazo começa a contar a partir da data de abertura ao público do empreendimento turístico ou imobiliário.

2. O direito real de habitação fraccionada é limitado a um período de tempo em cada ano, que varia de acordo com o estipulado pelas partes no título constitutivo, não podendo ser-lhe fixada um período inferior a sete dias seguidos.

#### ARTIGO 48

##### Condições de exploração do empreendimento no regime de direito real de habitação fraccionada

1. A constituição de direitos reais de habitação fraccionada em empreendimentos turísticos requer que pelo menos trinta por cento das unidades de alojamento turístico se mantenham afectas exclusivamente à exploração da actividade turística.

2. A constituição de direitos reais de habitação fraccionada requer que o empreendimento turístico tenha uma classificação equivalente a quatro ou mais estrelas, de acordo com o Regulamento de Alojamento Turístico, Restauração, Bebidas e Salas de Dança.

3. O empreendimento turístico ou imobiliário sujeito ao regime dos direitos reais de habitação fraccionada deve ter um único proprietário e o respectivo título constitutivo deve garantir a utilização das instalações e equipamentos de uso comum por parte dos titulares de direitos reais de habitação fraccionada.

## SUBSECÇÃO II

## Constituição

## ARTIGO 49

**Constituição do direito real de habitação fraccionada**

1. Os direitos reais de habitação fraccionada podem constituir-se mediante escritura pública de constituição de compropriedade ou em regime societário de aquisição de participação social em sociedade cujo património integre empreendimento turístico ou imobiliário que esteja devidamente licenciado para o efeito.

2. Aos direitos reais de habitação fraccionada constituídos mediante escritura pública de compropriedade aplicam-se as regras previstas para a compropriedade previstas nos artigos 1403.º e seguintes do Código Civil.

3. A constituição de direitos reais de habitação fraccionada em regime societário assenta na constituição por escritura pública de uma sociedade comercial por quotas ou anónima, cujo objecto social seja em exclusividade a construção ou aquisição e gestão de imóveis destinados à exploração de direitos reais de habitação fraccionada.

4. Para efeitos do previsto no número anterior, a titularidade de uma participação social que integre o gozo pelo seu titular de um direito real de habitação fraccionada confere-lhe o gozo desse mesmo direito nos termos das regras estatutárias.

5. Os direitos de gozo e exercício de direitos reais de habitação fraccionada não podem ser alterados sem consentimento prévio expresso, em forma escrita, do titular da participação social respectiva.

6. São nulas as transmissões de participações sociais em regime societário de direitos reais de habitação fraccionada sem a transmissão simultânea, nelas integrados, dos direitos reais de habitação fraccionada respectivos, bem como a transmissão destes direitos separadamente da participação social de que são parte.

7. As escrituras públicas referidas nos números 2 e 3 do presente artigo são instruídas com cópia do certificado referido no artigo 10 e ainda do documento complementar previsto no n.º 2 do artigo 19 e do acordo de utilização e serviços, devendo o notário mencionar que o conteúdo destes documentos faz parte integrante da escritura.

8. O acordo de utilização e serviços regerá as condições de utilização e acesso à propriedade dos imóveis constituídos em regime de direito real de habitação fraccionada, bem como as condições de gestão e administração das áreas e serviços comuns.

## ARTIGO 50

## Remissão

Aos direitos reais de habitação fraccionada, aplicam-se, com as necessárias adaptações os artigos 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 do presente Regulamento.

## CAPÍTULO III

**Turismo residencial**

## ARTIGO 51

**Turismo residencial**

1. É permitida a constituição de direitos de propriedade e outros direitos reais sobre imóveis para fins residenciais integrados em empreendimentos turísticos ou empreendimentos imobiliários localizados em zonas de interesse turístico.

2. O turismo residencial constitui-se mediante escritura pública de compra e venda ou em regime societário, através de participação social na qual se integrem direitos de turismo residencial.

3. A localização e instalação de empreendimentos imobiliários cujo objecto exclusivo se destine à exploração de turismo residencial carece de aprovação por parte do órgão que tutela o sector do turismo, nos termos do Regulamento de Alojamento Turístico, Restauração, Bebidas e Salas de Dança.

## ARTIGO 52

## Remissão

São aplicáveis ao regime do turismo residencial, com as necessárias adaptações, os artigos 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, e 49, nos seus números 3, 4, 5, 6, 7 e 8 do presente Regulamento.

## CAPÍTULO IV

**Licenciamento**

## SECÇÃO I

## Competências

## ARTIGO 53

**Competências do órgão responsável pelo sector do turismo**

1. Para efeitos do presente diploma e sem prejuízo de outras competências conferidas por lei compete ao Ministro que tutela o sector do turismo:

- a) Autorizar a localização de empreendimentos turísticos ou imobiliários em regime de direito de habitação periódica;
- b) Autorizar a localização e instalação de empreendimentos imobiliários que se destinam ao turismo residencial;
- c) Autorizar a instalação, alteração ou ampliação de empreendimentos turísticos ou imobiliários em regime de direito de habitação periódica, bem como quaisquer alterações estruturais ou estéticas aos mesmos, desde que:
  - i. Se destinem a alterar a classificação ou a capacidade máxima do empreendimento; ou
  - ii. Sejam susceptíveis de prejudicar requisitos mínimos exigíveis para a classificação de empreendimento, nos termos do presente diploma e dos regulamentos aplicáveis.
- d) Vistoriar os empreendimentos turísticos ou imobiliários em regime de habitação periódica, para efeitos de verificação da sua conformidade com os elementos instruídos ao pedido de instalação, alteração ou ampliação; sua classificação, revisão da mesma ou desclassificação como empreendimento em regime de direito de habitação periódica;
- e) Licenciar a exploração de empreendimentos turísticos ou imobiliários em regime de habitação periódica;
- f) Aprovar o nome dos empreendimentos turísticos e imobiliários e a classificação dos empreendimentos turísticos em regime de direito de habitação periódica.

2. Compete ainda ao Ministro que tutela o sector do turismo licenciar, suspender e encerrar a actividade de empreendimentos turísticos ou imobiliários em regime de habitação periódica.

3. O órgão que tutela o sector do turismo deverá manter um serviço de registo actualizado de todos os empreendimentos turísticos ou imobiliários que constituírem direitos de habitação periódica, contendo informação detalhada sobre os mesmos e ainda indicação dos proprietários dos empreendimentos.

4. O órgão que tutela o sector do turismo deverá emitir os certificados referidos no artigo 10, que deverão instruir os contratos de constituição de direitos de habitação periódica.

5. O Ministro que tutela o sector do turismo pode delegar as suas competências no Director Nacional de Turismo.

6. Compete à Direcção Nacional ou às Direcções Provinciais do Turismo a instrução dos processos de licenciamento de empreendimentos turísticos ou imobiliários em regime de habitação periódica, conforme a sua área de circunscrição.

## SECÇÃO II

Licenciamento dos empreendimentos turísticos ou imobiliários em regime de habitação periódica

### ARTIGO 54

#### Etapas do licenciamento

O licenciamento que habilita a exploração de empreendimentos turísticos ou imobiliários em regime de habitação periódica compreende as seguintes etapas:

- a) Informação prévia;
- b) Autorização da instalação;
- c) Licenciamento da exploração.

## SUBSECÇÃO I

Informação prévia

### ARTIGO 55

#### Direito à informação prévia

Qualquer interessado que pretenda instalar um empreendimento turístico ou imobiliário em regime de habitação periódica deve requerer ao órgão que tutela o sector de turismo informação prévia sobre a possibilidade de instalar o referido empreendimento em determinado local e quais os respectivos condicionamentos em termos turísticos.

### ARTIGO 56

#### Pedido de informação

O requerimento a solicitar a informação sobre a possibilidade de instalar um empreendimento turístico ou imobiliário em regime de habitação periódica deve ser dirigido ao órgão que tutela o sector do turismo, devendo ser apresentado em triplicado, sendo uma cópia devolvida ao requerente depois de nela se ter apostado nota da data da recepção do original.

### ARTIGO 57

#### Instrução do pedido

1. O pedido de informação prévia, quando diga respeito a edificações já existentes, deve ser instruído com os elementos a seguir indicados:

- a) Memória descritiva do empreendimento, especificando os seguintes elementos:
  - i. As características físicas do local, incluindo a orientação geográfica, hidrografia e cobertura vegetal, bem como a integração do empreendimento sob o ponto de vista turístico, paisagístico e urbanístico;

ii. Partido geral da composição e das características essenciais do edifício;

iii. As características da área envolvente e assegurar a inexistência de estruturas degradadas e de indústrias ou actividades insalubres, poluentes ou causadoras de eventuais prejuízos das condições naturais, paisagísticas e culturais;

iv. A existência de eventuais zonas de protecção;

v. A área total da parcela ou talhão e a área de construção;

vi. Tratando-se de empreendimento turístico, a categoria e a classificação proposta;

vii. A indicação sumária das soluções de acessos e de fornecimento de água, electricidade, telefones, bem como das relativas à rede de esgotos;

viii. Havendo faseamento, indicar a sua sequência e calendarização;

ix. Fundamentar o interesse do empreendimento sob o ponto de vista turístico.

b) Planta à escala mínima de 1:1000, com indicação precisa do local onde se pretende explorar o empreendimento turístico ou imobiliário em regime de direito de habitação periódica;

c) Documento informativo, nos termos do disposto referido no artigo 8 do presente Regulamento.

2. Quando o pedido diga respeito a novas edificações ou a obras que impliquem aumento da área construída, devem, sempre que possível, constar do pedido de informação prévia os seguintes elementos:

a) Planta de implantação à escala mínima de 1:200, definindo o alinhamento e perímetro das edificações, bem como o fim a que se destinam;

b) Cérceas e o número de pisos acima ou abaixo da cota da soleira;

c) Áreas de construção e a volumetria do edifício;

d) Esboço de localização do empreendimento que se pretende edificar.

### ARTIGO 58

#### Apresentação simultânea dos elementos para prestação de informação prévia e pedido de instalação

O proponente pode, querendo, apresentar simultaneamente os elementos mencionados nos artigos 57 e 63 o que se considerará, para todos os efeitos, como pedido de instalação.

### ARTIGO 59

#### Consulta à autarquia local ou ao órgão que tutela o sector das obras públicas

1. O órgão que tutela o sector do turismo deve consultar as autarquias locais competentes ou o órgão que tutela o sector das obras públicas em zonas que não se encontram dentro de centros urbanos ou abrangidas por planos de urbanização, no âmbito da apreciação do pedido de informação prévia, remetendo para o órgão que se mostrar aplicável a documentação necessária no prazo de cinco dias após a recepção do requerimento referido do artigo anterior.

2. O parecer da autarquia local competente ou do órgão que tutela o sector das obras públicas, conforme o caso, destina-se a obter o pronunciamento sobre a apreciação da localização do empreendimento turístico ou imobiliário em regime de habitação periódica.

3. A autarquia local competente ou o órgão que tutela o sector das obras públicas, conforme o caso, deve pronunciar-se no prazo de dez dias a contar da data da recepção da documentação.

4. A não emissão do parecer dentro do prazo fixado no número anterior entende-se como parecer favorável.

#### ARTIGO 60

##### Decisão sobre o pedido

1. O órgão que tutela o sector do turismo deve providenciar a informação no prazo não superior a vinte dias, a contar da data da recepção do parecer referido no artigo anterior ou do termo do prazo estabelecido para a sua emissão.

2. O órgão que tutela o sector do turismo deve considerar inviável a instalação de empreendimentos turísticos ou imobiliários em regime de habitação periódica em determinado local com fundamento na inadequação do empreendimento projectado ao uso pretendido nas seguintes situações:

- a) Caso se verifique a existência de indústrias, actividades ou locais insalubres, poluentes, ruidosos ou incómodos nas proximidades do empreendimento ou a previsão da sua existência no local proposto;
- b) Quando não existirem vias de acesso adequadas;
- c) Quando não existirem ou forem insuficientes as estruturas hospitalares ou de assistência médica, se o tipo e a dimensão do empreendimento as justificarem;
- d) Quando se situarem na proximidade de estruturas urbanas degradadas;
- e) Nas demais situações previstas por lei.

#### ARTIGO 61

##### Audição prévia

1. Quando o órgão que tutela o sector do turismo estiver na posse de elementos que possam conduzir a uma decisão desfavorável, notifica o interessado, dando-lhe a conhecer os mesmos, antes de tomar a decisão.

2. No caso previsto no número anterior pode o interessado, no prazo de oito dias a contar da data da comunicação prevista no número anterior, pronunciar-se, por escrito e de forma fundamentada, junto do órgão que tutela o sector do turismo.

3. Recebida a resposta do interessado prevista no número anterior, o órgão que tutela o sector do turismo deve decidir sobre a procedência da mesma no prazo máximo de quinze dias, sob pena de os argumentos serem tidos como aceites.

#### ARTIGO 62

##### Remissão

O disposto na presente subsecção aplica-se, com as necessárias adaptações, aos empreendimentos imobiliários que pretendam explorar o turismo residencial.

#### SUBSECÇÃO II

##### Autorização de instalação

#### ARTIGO 63

##### Instalação

1. Comunicado ao requerente a aprovação do pedido de informação prévia, deve o mesmo apresentar o pedido de instalação, alteração ou ampliação do empreendimento turístico ou imobiliário em regime de habitação periódica no prazo de quinze dias a contar da data da comunicação.

2. Qualquer dos pedidos referidos no número anterior deve ser feito em requerimento com assinatura reconhecida por semelhança nos termos da lei aplicável, dirigido ao Ministro que tutela o sector do turismo, devendo conter os seguintes elementos:

- a) Nome, nacionalidade, domicílio, tratando-se de pessoa singular, ou indicação do representante e sede, tratando-se de sociedade comercial, bem como o *Boletim da República* em que os estatutos tiverem sido publicados ou cópias autenticadas dos mesmos;
- b) Identificação do imóvel, com menção do número da descrição do prédio ou prédios no registo predial e indicação da sua localização;
- c) Identificação da parcela ou talhão, com menção do número de inscrição da autorização provisória do direito de uso e aproveitamento de terra no registo predial;
- d) Indicação da licença de exploração tratando-se de alteração ou ampliação do empreendimento turístico ou imobiliário;
- e) Quando a instalação dos empreendimentos turísticos ou imobiliários em regime de habitação periódica implicar a utilização de terrenos de domínio público marítimo ou sujeito à alçada de outras autoridades, apresentação do documento das entidades competentes que comprove ter sido autorizada ou concedida aquela utilização.

3. Sem prejuízo dos requisitos específicos aplicáveis a cada um dos tipos de direito de habitação periódica, o requerente deve juntar ao pedido de instalação, alteração ou ampliação de empreendimento turístico ou imobiliário em regime de direito de habitação periódica referido no número 1, os seguintes elementos:

- a) Projecto executivo do referido empreendimento, nos termos do artigo 64;
- b) Documento informativo, nos termos do artigo 8;
- c) Cópia de comprovativo de prestação de caução, nos termos do artigo 9;
- d) Comunicação de aprovação do pedido de informação prévia;
- e) Parecer sobre impacto ambiental emitido pelo órgão competente que tutela o sector de coordenação da acção ambiental;
- f) Estimativa do número de trabalhadores a empregar, tratando-se de instalação ou se aplicável noutros casos;
- g) Estimativa do valor do investimento;
- h) Autorização provisória do direito de uso e aproveitamento de terra para fins turísticos, emitida pela entidade competente, conforme definido em legislação específica, nos casos em que o edifício está por construir;
- i) Certidão de registo predial que confirma a propriedade do edifício, nos casos em que o edifício esteja construído;
- j) Comprovativo de pagamento da taxa correspondente à análise e aprovação do pedido de instalação, alteração ou ampliação do empreendimento.

4. O órgão que tutela o sector do turismo poderá solicitar aos interessados a apresentação de quaisquer elementos complementares necessários para a melhor apreciação do pedido.

5. A alteração do empreendimento apenas carece de autorização quando implicar:

- a) a alteração da classificação ou a capacidade máxima do empreendimento; ou
- b) seja susceptível de prejudicar requisitos mínimos exigíveis para a classificação de empreendimento, nos termos do presente diploma e dos regulamentos aplicáveis.

6. O prazo referido no número 1 pode ser prorrogado pelo órgão que tutela o sector do turismo, mediante requerimento fundamentado do interessado, não podendo, contudo, o total das prorrogações exceder o prazo de sessenta dias.

7. Se o pedido referido no número 1 não for apresentado dentro do prazo fixado ou caso não tenha havido a extensão do prazo para a sua apresentação nos termos do número anterior, caduca a aprovação do pedido de informação prévia.

8. Os empreendimentos turísticos licenciados ao abrigo do Regulamento de Alojamento Turístico, Restauração, Bebidas e Salas de Dança que pretendam explorar, total ou parcialmente, a actividade em regime de direitos de habitação periódica devem apenas apresentar o pedido de adopção do regime de habitação periódica instruído dos elementos mencionados nos artigos 65, 66 ou 67, conforme o caso.

9. Se o pedido referido no número anterior merecer apreciação positiva por parte do órgão que tutela o sector do turismo, deve ser emitido o certificado referido no artigo 10.

#### ARTIGO 64

##### Projecto executivo

1. Quando se trate de empreendimentos turísticos ou imobiliários em regime de habitação periódica a instalar em edifício a construir, o projecto executivo é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Planta de implantação à escala de 1:1000 ou 1:2000, que permita observar a situação da construção a realizar;
- b) Planta das edificações nos seus diferentes pavimentos à escala de 1:100, pelas quais se possa apreciar a organização funcional e as circulações, indicando as áreas e o destino de toda a compartimentação que não seja de passagem, largura de escadas e corredores e, bem assim, todas as soluções arquitectónicas tendentes a satisfazer os requisitos exigidos na segurança contra riscos de incêndio;
- c) Cortes no sentido longitudinal e transversal necessários à boa compreensão do projecto, devendo um dos cortes passar pela zona dos acessos verticais, quando existir;
- d) Alçados das fachadas dos diferentes edifícios à escala de 1:100, com indicação dos materiais de acabamento e cores a utilizar;
- e) Esboço de solução prevista para a drenagem, destino final dos esgotos domésticos e pluviais, arruamentos, acesso e electrificação;
- f) Declaração assinada pelo arquitecto ou engenheiro responsável pela obra em como o projecto está em consonância com o Regulamento das Edificações Urbanas, quando localizado em centros urbanos ou zonas abrangidas por planos de urbanização, e que os requisitos de higiene e segurança foram cumpridos;
- g) Memória descritiva e justificativa.

2. A memória descritiva e justificativa do projecto referido na alínea g) do número anterior deve observar os requisitos previstos no n.º 2 do artigo 58 do presente regulamento, com os aditamentos constantes das alíneas seguintes:

- a) A descrição do funcionamento dos diferentes serviços e instalações previstas e suas ligações, das circulações horizontais e verticais, dos processos de ventilação, das instalações de ar condicionado e outras similares consideradas, de uma maneira geral, para conveniente atendimento das soluções apresentadas;
- b) O prazo previsto para o início e conclusão da construção, bem como início da exploração.

3. Quando se trate de empreendimentos turísticos ou imobiliários em regime de habitação periódica a instalar em edifício já construído, a memória descritiva e justificativa referida na alínea g) do número 1 deve conter os elementos mencionados na alínea a) do número anterior, alínea a) do n.º 1 do artigo 58, acrescida dos seguintes elementos:

- a) Descrição das características essenciais da construção do edifício;
- b) Prazo previsto para o início e conclusão das obras de reabilitação no edifício a ser instalado o empreendimento turístico ou imobiliário em regime de direito de habitação periódica, bem como o início da exploração.

#### ARTIGO 65

##### Requisitos específicos para autorização de instalação de empreendimento turístico ou imobiliário em regime de direito real de habitação periódica

O titular do direito de uso e aproveitamento de terra, licença especial, proprietário, arrendatário ou qualquer outro interessado com legitimidade para o efeito que pretenda sujeitar o seu empreendimento turístico ou imobiliário ao regime do direito real de habitação periódica deve, para além dos elementos mencionados no artigo 64, apresentar os seguintes:

- a) A escritura de constituição da propriedade horizontal que garanta a utilização das instalações e equipamentos de uso comum por parte dos titulares de direitos reais de habitação periódica, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 12, caso aplicável;
- b) A indicação dos ónus ou encargos existentes sobre o edifício onde se pretende constituir o regime do direito real de habitação periódica;
- c) A descrição e designação das unidades de alojamento sobre as quais se pretende constituir direitos reais de habitação periódica, com observância, quanto à primeira, do disposto no Código do Registo Predial, tratando-se de edifícios construídos;
- d) O número de unidades de alojamento referidas na alínea anterior e a percentagem que representam do total do empreendimento turístico ou imobiliário;
- e) A enumeração das instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística, bem como dos equipamentos de animação, desportivos e de recreio do empreendimento;
- f) O número total direitos reais de habitação periódica a constituir e o limite de duração dos mesmos;
- g) O valor relativo de cada direito real de habitação periódica, de acordo com uma unidade padrão;
- h) O critério de fixação e actualização da prestação periódica devida pelos titulares e a percentagem que

se destina a remunerar a gestão, bem como a ser consignada a favor das comunidades locais, se aplicável;

- i) O início e o termo de cada período de tempo dos direitos;
- j) Os poderes dos respectivos titulares, designadamente sobre as partes do empreendimento que sejam de uso comum;
- k) Os deveres dos titulares, designadamente os relacionados com o exercício do seu direito, e com o tempo, o lugar e a forma de pagamento da prestação periódica;
- l) Os poderes e deveres do proprietário ou gestor do empreendimento em matéria de equipamento e mobiliário das unidades de alojamento e a sua substituição, de reparações ordinárias e extraordinárias, de conservação e limpeza e os demais serviços disponibilizados.

#### ARTIGO 66

**Requisitos específicos para autorização de instalação de empreendimento turístico ou imobiliário em regime de direito real de habitação periódica**

O titular do direito de uso e aproveitamento de terra, licença especial, proprietário, arrendatário ou qualquer outro interessado com legitimidade para o efeito que pretenda sujeitar o seu empreendimento turístico ou imobiliário ao regime do direito de habitação turística deve, para além dos elementos mencionados no artigo 64, apresentar os seguintes:

- a) Documento que contenha, com as necessárias adaptações, os elementos previstos no artigo anterior;
- b) Se o requerente não for o proprietário da casa ou empreendimento, documento que o legitime a constituir direitos de habitação turística.

#### ARTIGO 67

**Requisitos específicos para autorização de instalação de empreendimento turístico ou imobiliário em regime de direito de propriedade compartilhada e turismo residencial**

Aplicam-se, ao pedido de instalação de projectos em regime de direito real de habitação fraccionada e em turismo residencial o previsto nos artigos 65 e 67, com as devidas adaptações.

#### ARTIGO 68

**Instalação de empreendimento turístico ou imobiliário em regime de direito de habitação periódica nas zonas de conservação**

Os processos respeitantes à instalação de empreendimentos turístico ou imobiliário em regime de direito de habitação periódica nas zonas de conservação são regidos pelo Regulamento de Alojamento Turístico, Restauração, Bebidas e Salas de Dança.

#### ARTIGO 69

**Apreciação liminar e saneamento**

1. Compete ao órgão que tutela o sector do turismo apreciar e decidir sobre as informações de ordem formal ou processual que possam obstar ao conhecimento do pedido, podendo determinar o saneamento das omissões ou deficiências no prazo de dez dias a contar da data da recepção do pedido e os respectivos elementos integrantes.

2. Neste caso, os prazos impostos aos serviços começam a correr a partir da data em que forem apresentados os elementos devidamente corrigidos ou com as deficiências supridas.

#### ARTIGO 70

**Apreciação do pedido de instalação, alteração ou ampliação**

1. A apreciação do pedido de instalação, alteração ou ampliação do empreendimento, bem como dos elementos que instruem o pedido pela autoridade competente deverá incidir sobre a verificação da sua conformidade com as imposições técnicas, assim como a inserção do empreendimento sob ponto de vista do desenvolvimento turístico.

2. O órgão que tutela o sector do turismo deverá decidir sobre o pedido de instalação, alteração ou ampliação no prazo máximo de vinte dias a contar da data da recepção do requerimento ou da entrega das informações a que alude o número 1 do artigo anterior.

#### ARTIGO 71

**Rejeição do pedido**

1. O pedido de instalação, alteração ou ampliação do empreendimento pode ser denegado com base em qualquer dos seguintes fundamentos:

- a) Não observância das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- b) Desrespeito por servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- c) Trabalhos susceptíveis de manifestamente afectarem o ambiente, a estética das povoações ou beleza das paisagens, designadamente desconformidade com as cêrceas dominantes, volumetria das edificações e outras prescrições expressamente previstas em legislação específica;
- d) Existência de declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação que abranja a área onde se pretende instalar o empreendimento.

2. O pedido de instalação pode ainda ser indeferido:

- a) Na ausência de arruamentos e de proposta eficaz de construção de infra-estruturas de abastecimento de água e saneamento;
- b) Se a pretensão constituir, comprovadamente, uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas existentes.

3. As decisões de indeferimento são sempre fundamentadas, mencionando as razões de recusa.

4. É aplicável com as necessárias adaptações o previsto no artigo 61.

#### SUBSECÇÃO III

**Licença de exploração**

#### ARTIGO 72

**Licença de exploração**

O funcionamento e exploração de qualquer empreendimento turístico ou imobiliário em regime de habitação periódica depende da licença de exploração competente, a emitir nos termos do disposto nos artigos seguintes.

#### ARTIGO 73

**Emissão de licença**

1. Concluída a obra e equipado o empreendimento em condições de iniciar o seu funcionamento, o proponente deve requerer ao órgão que tutela o sector do turismo a emissão da licença de exploração do empreendimento turístico em regime de habitação periódica.

2. A emissão de licença de exploração de empreendimento turístico ou imobiliário em regime de habitação periódica é sempre precedida da vistoria a que se refere o artigo seguinte.

## ARTIGO 74

## Vistoria

A vistoria deve realizar-se no prazo de dez dias a contar da data da apresentação do requerimento referido no número 1 do artigo anterior e sempre que possível, em data a acordar com o proponente.

## ARTIGO 75

## Composição da brigada de vistoria

1. A vistoria é efectuada por uma comissão composta por:
  - a) Dois técnicos a designar pelo órgão que tutela o sector do turismo;
  - b) Um técnico do sector de saúde;
  - c) Um técnico da administração do Parque ou Reserva Nacional, tratando-se de empreendimentos a serem instalados nessas áreas de conservação;
  - d) Um técnico do Serviço Nacional de Bombeiros.

2. O requerente da licença de exploração, os autores do projecto executivo e o técnico responsável pela direcção técnica da obra participam na vistoria sem direito a voto.

3. Compete ao órgão que tutela o sector do turismo convocar as entidades referidas nas alíneas b) a d) do número 2 e as pessoas referidas no número anterior com a antecedência mínima de cinco dias.

4. A ausência das entidades referidas nas alíneas b) a d) do número 2 e das pessoas referidas no número 3, desde que regularmente convocadas, não é impeditiva nem constitui justificação da não realização da vistoria, nem da emissão da licença de exploração.

## ARTIGO 76

## Instrumentos de vistoria

Os membros da brigada de vistoria devem observar a legislação pertinente e o manual de vistorias e ter o domínio dos elementos que compõem o processo para cuja vistoria foram designados.

## ARTIGO 77

## Auto de vistoria

1. A comissão referida no n.º 1 do artigo 75, depois de proceder à vistoria, elabora o respectivo auto, onde deve constar os pareceres das entidades representadas, devendo entregar uma cópia ao requerente que dele pode reclamar, querendo, no prazo de dez dias úteis.

2. Verificando-se deficiências é estabelecido prazo, que deve constar do auto, para as respectivas correcções.

3. A verificação da correcção das deficiências referida no número anterior é feita mediante realização de nova vistoria, obedecendo aos mesmos procedimentos da vistoria inicial, à qual devem estar presentes, pelo menos, os representantes das entidades cuja esfera de competência respeitem aquelas deficiências.

4. O auto é submetido a despacho superior que deve ser proferido e comunicado ao interessado no prazo de cinco dias úteis.

## ARTIGO 78

## Emissão de alvará

1. Sendo o resultado da vistoria favorável à exploração do empreendimento, o órgão que tutela o sector do turismo emite o alvará respectivo no prazo de oito dias úteis, a contar da data da realização da vistoria ou do termo do prazo para a sua realização, dela notificado o proponente, no prazo de oito dias a contar da data da decisão.

2. A falta de notificação, no prazo de quinze dias úteis a contar da data da realização da vistoria ou do termo do prazo para a sua realização, vale como deferimento tácito do pedido de licença de exploração.

3. O alvará é válido por tempo indeterminado.

4. Sendo o resultado da vistoria desfavorável à exploração do empreendimento deve o mesmo ser comunicado ao proponente com os respectivos fundamentos.

## ARTIGO 79

## Especificações do alvará

1. O alvará de licença de exploração de empreendimento turístico ou imobiliário em regime de habitação periódica deve especificar os seguintes elementos:

- a) Número de ordem do alvará;
- b) Identificação da pessoa singular ou colectiva proprietária ou exploradora do empreendimento;
- c) Nome do empreendimento;
- d) Localização do empreendimento e indicação de qual a área de conservação, se aplicável;
- e) Categoria do empreendimento, tratando-se de empreendimento turístico;
- f) Classificação do empreendimento, tratando-se de empreendimento turístico;
- g) Área ocupada pelo empreendimento;
- h) Capacidade máxima do empreendimento;
- i) Regime de habitação periódica adoptado.

2. Ocorrendo a modificação de qualquer dos elementos indicados no número anterior deve o seu titular requerer a substituição do alvará, mediante a devolução do anterior à entidade licenciadora.

3. A devolução do alvará é igualmente exigível nos casos de cessação da actividade.

4. O alvará deve estar afixado em lugar visível a ser apresentado às entidades fiscalizadoras sempre que estas o solicitem.

5. O modelo de alvará é aprovado por diploma ministerial do órgão que tutela o sector do turismo.

## ARTIGO 80

## Caducidade da licença de exploração e da certidão do regime de habitação periódica

1. A licença de exploração e a certidão do regime de habitação periódica caduca:

- a) Se o empreendimento não iniciar o seu funcionamento no prazo de noventa dias a contar da data da emissão do alvará de licença de exploração e da certidão do regime de habitação periódica ou do termo do prazo para a sua emissão;
- b) Se o empreendimento se mantiver encerrado por período superior a noventa dias, salvo por motivo de obras;

- c) Quando seja dada ao empreendimento uma utilização diferente da prevista no alvará;
- d) Quando, por qualquer motivo, o empreendimento turístico não puder ser classificado ou manter a classificação do empreendimento.

2. Caducada a licença de exploração e a certidão, o alvará e a certidão são apreendidos pelo órgão que tutela o sector do turismo.

3. A apreensão do alvará e da certidão tem lugar na sequência de notificação ao respectivo titular, sendo em seguida encerrado o empreendimento.

## CAPÍTULO V

### Fiscalização, infrações e suas sanções

#### ARTIGO 81

##### Competência de fiscalização

Compete ao Inspector-Geral do órgão que tutela o sector do turismo:

- a) Fiscalizar o cumprimento do disposto no presente diploma, sem prejuízo das competências atribuídas a outros órgãos;
- b) Conhecer das reclamações apresentadas sobre o funcionamento do empreendimento turístico ou imobiliário em regime de habitação periódica, bem como ordenar as providências necessárias para corrigir as deficiências verificadas;
- c) Proceder à organização e instrução dos processos referentes às transgressões previstas no presente diploma, sem prejuízo das competências atribuídas a outros órgãos.

#### ARTIGO 82

##### Inspecção

1. Aos funcionários do órgão que tutela o sector do turismo deve ser facultado o acesso ao empreendimento turístico ou imobiliário, com vista a proceder-se à sua inspecção, devendo ainda ser-lhes apresentados os documentos justificadamente solicitados.

2. No âmbito da sua actividade de inspecção, o órgão que tutela o sector do turismo pode solicitar a colaboração de autoridades policiais e administrativas.

#### ARTIGO 83

##### Auto de notícia

Sempre que funcionários competentes para a fiscalização tenham conhecimento de existência de qualquer transgressão às disposições do presente Regulamento ou dele decorrente elaboram o auto de notícia nos termos do artigo 166.º do Código de Processo Penal.

#### ARTIGO 84

##### Denúncia

Qualquer pessoa tem legitimidade para apresentar junto do órgão competente para a fiscalização denúncia sobre quaisquer factos de que tenham notícia ou que hajam presenciado que violem com culpa ou mera culpa o disposto no presente Regulamento.

#### ARTIGO 85

##### Livro de reclamações

1. Em todo o empreendimento turístico ou imobiliário em regime de habitação periódica deve existir um livro destinado

aos titulares dos direitos de habitação periódica para que estes possam formular observações e reclamações, bem como sobre a qualidade dos serviços e o modo como prestados.

2. O livro de reclamações deve ser obrigatório e imediatamente facultado ao titular do direito de habitação periódica que o solicite.

3. Um duplicado das observações ou reclamações deve ser enviado pelo proprietário ou gestor do empreendimento turístico ou imobiliário ao órgão que tutela o sector do turismo.

4. Deve ser entregue ao titular do direito de habitação periódica um duplicado das observações ou reclamações escritas no livro, o qual, se o entender, pode remetê-lo ao órgão que tutela o sector do turismo, acompanhado dos documentos e meios de prova necessários à apreciação das mesmas.

#### ARTIGO 86

##### Transgressões

1. Constituem transgressões puníveis com multa de 100 000,00 MT a 300 000,00 MT:

- a) Exploração não licenciada de empreendimento turístico ou imobiliário em regime de habitação periódica;
- b) Exploração de empreendimento turístico ou imobiliário cuja classificação seja inferior a 3 estrelas;
- c) Exploração de empreendimento turístico em regime de direito de habitação periódica que não assegurem trinta por cento da ocupação dedicada à hotelaria;
- d) Exploração de direitos de habitação turística fora de empreendimento turístico;
- e) Construção de empreendimento imobiliário para fins de turismo residencial em local não autorizado pelo órgão competente.

2. Constituem transgressões puníveis com multa de 50 000,00 MT a 200 000,00 MT:

- a) Utilização de água fora da rede pública de abastecimento não aprovada pelas autoridades sanitárias;
- b) Supressão dos sifões dos lavatórios, lava-loiças e sanitas;
- c) Acumulação de detritos de lixo;
- d) Inexistência de recipientes para recolha de lixo ou uso de recipientes sem tampa;
- e) Armazenagem de louças e utensílios em locais que não ofereçam condições de higiene;
- f) Mau estado de conservação e limpeza das instalações, equipamento e utensílios;
- g) Existência de utensílios susceptíveis de oxidação;
- h) Existência de louças ou vidros partidos ou rachados;
- i) Deficiente arejamento, ventilação e iluminação;
- j) Deficiente funcionamento do sistema de recolha e exaustão de fumos e cheiros;
- k) Infestação por roedores ou insectos;
- l) Inexistência de toalhas descartáveis, bem como dos indispensáveis artigos de higiene individual nas instalações sanitárias;
- m) Não funcionamento de autoclismo.

3. Constituem transgressões puníveis com multa de 50 000,00 MT a 100 000,00 MT:

- a) Não existência de extintores ou existência em número insuficiente;

- b) Existência de extintores fora do prazo de validade;
- c) Inexistência de sinalização de saída;
- d) Inexistência ou deficiência de iluminação de emergência de segurança;
- e) Bloqueamento de saídas e de janelas ou escadas;
- f) Ocupação dos caminhos de evacuação;
- g) Inutilização das câmaras de fumo;
- h) Utilização de materiais decorativos sem protecção contra o fogo;
- i) Existência de combustíveis para além dos limites fixados ou de tipo não aprovado;
- j) Superlotação do estabelecimento.

4. Constituem transgressões puníveis com multa de 75.000,00 MT a 250.000,00 MT:

- a) A comercialização de direito real de habitação periódica não validamente constituído;
- b) A não apresentação do documento informativo nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 8 quando solicitado por qualquer interessado;
- c) A não devolução atempada das quantias entregues pelo adquirente ou promitente-adquirente de direitos reais de habitação periódica ou de direitos de habitação turística, em caso do exercício do direito de resolução dos respectivos contratos;
- d) A violação dos direitos que assistem aos titulares dos direitos de habitação periódica de habitar a unidade de alojamento pelo período a que respeita o seu direito e de exigir alojamento alternativo às expensas do proprietário do empreendimento nos termos do disposto nas alíneas a) e c) do n.º 1 do artigo 4;
- e) A falta de constituição do fundo de reserva a que se refere o artigo 33 e/ou do fundo da reserva destinada as comunidades locais previsto no artigo 34;
- f) A não prestação das cauções prevista no n.º 1 do artigo 9 e os artigos 35 e 44;
- g) A realização de publicidade ou promoção do direito real de habitação periódica ou de direito de habitação turística em infracção ao disposto no artigo 5;
- h) A comercialização de direitos de habitação turística em infracção ao disposto no artigo 5.

5. Constituem transgressões puníveis com multa de 50.000,00 MT a 250.000,00 MT:

- a) O não preenchimento dos requisitos do documento informativo exigidos pelo disposto no n.º 2 do artigo 8;
- b) A não entrega do documento complementar ao promitente-adquirente, conforme exige o n.º 2 do artigo 24;
- c) A falta de conservação e limpeza das unidades de alojamento objecto do direito; em infracção ao disposto no artigo 30;
- d) A inobservância das normas relativas à prestação de contas prevista pelo artigo 36, bem como o não envio do programa de administração e conservação do empreendimento aos titulares dos direitos reais de habitação periódica, conforme o disposto nos artigos 37 e 45 do presente Regulamento;
- e) A inobservância das normas aplicáveis à administração e conservação de empreendimento turístico em regime de habitação turística estabelecidas no artigo 43 do presente Regulamento.

#### ARTIGO 87

##### Sanções acessórias

1. Conjuntamente com as multas previstas, podem ser aplicadas, de acordo com a natureza, a gravidade ou a frequência das transgressões, as seguintes sanções acessórias, nos termos da lei geral:

- a) Embargo das obras realizadas em local adequado, mas cuja instalação, alteração ou ampliação não foi autorizada pelo órgão competente;
- b) Demolição de empreendimentos implantados em locais inadequados e sem autorização de instalação;
- c) Suspensão do empreendimento devido a prática de infracções graves que representem risco para os titulares dos direitos de habitação periódica ou para terceiros;
- d) Encerramento do empreendimento devido a prática reiterada de infracções graves que representem risco para os titulares dos direitos de habitação periódica ou para terceiros ou prejuízos para a imagem do turismo nacional;
- e) Apreensão de todo o material utilizado, no caso da alínea h) do número 4 do artigo anterior;
- f) Interdição, por dois anos, do exercício da actividade, salvo no caso da alínea d) do número 5 do artigo anterior.

2. Para efeitos da alínea c) do número anterior são, designadamente, qualificadas como graves, as infracções em matérias de sanidade, higiene, limpeza e segurança contra incêndio, discriminação racial e turismo sexual infantil.

#### ARTIGO 88

##### Advertência

Quando for aplicável a pena de multa, o órgão competente para a fiscalização pode, atendendo à reduzida gravidade da infracção e demais circunstâncias atenuantes, substituir a pena de multa pela advertência, se tratar de primeira transgressão cometida no decurso do ano civil.

#### ARTIGO 89

##### Reincidência

1. Tem lugar a reincidência quando o agente a quem tiver sido aplicada uma sanção cometer outra idêntica, antes de decorridos seis meses, a contar da data da fixação definitiva da sanção anterior.

2. Havendo reincidência, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis, as transgressões são puníveis com multa, sendo os limites máximos e mínimos elevados ao triplo.

#### ARTIGO 90

##### Pagamento das multas

1. O prazo para o pagamento voluntário das multas é de trinta dias a contar da data de notificação para o efeito.

2. Na falta de pagamento voluntário dentro do prazo referido no número anterior, o processo é remetido para o tribunal competente.

#### ARTIGO 91

##### Levantamento de suspensão ou encerramento

1. Supridas as razões que tiveram fundamento a aplicação de medidas de suspensão da actividade ou encerramento do empreendimento, a suspensão ou encerramento é levantada no prazo máximo de cinco dias úteis, após a comunicação da supressão, em requerimento do interessado, juntando para o efeito documentos comprovativos.

2. Enquanto perdurar a suspensão da actividade ou encerramento do empreendimento, o proprietário deve indemnizar aos titulares dos direitos de habitação periódica pelos danos sofridos.

## ARTIGO 92

## Competência sancionatória

A aplicação das multas e sanções acessórias previstas no presente diploma compete ao órgão que tutela o sector do turismo.

## ARTIGO 93

## Publicitação das infracções

A aplicação de qualquer sanção será sempre dada publicidade, a expensas do infractor, mediante:

- a) A afixação de cópia da decisão, pelo período de trinta dias, no próprio empreendimento, em lugar e por forma bem visível;
- b) A sua publicação em jornal de difusão nacional, regional ou local, de acordo com o lugar, a importância e os efeitos da infracção.

## ARTIGO 94

## Reclamações e recursos

Das decisões tomadas nos termos do presente Regulamento cabe reclamação e recurso, hierárquico e contenciosos, nos termos da lei.

## ARTIGO 95

## Responsabilidade

Os titulares, gerentes e administradores ou directores da empresa em nome individual, ou cessionários, são subsidiariamente responsáveis pelo pagamento das multas aplicadas àquelas.

## ARTIGO 96

## Destino das multas

1. Os valores das multas estabelecidas no presente Regulamento têm o seguinte destino:
  - a) 40% para o Orçamento de Estado;
  - b) 30% para a melhoria dos serviços de inspecção;
  - c) 30% para o Fundo Nacional do Turismo.
2. Por diploma ministerial dos ministros que tutelam os sectores das finanças e do turismo, definir-se-á o mecanismo de distribuição do valor proveniente da taxa referida na alínea b) do número anterior.
3. Os valores das multas estabelecidas neste Regulamento, devem ser entregues na Direcção da área fiscal respectiva, no mês seguinte ao da sua cobrança, através das guias Modelo "B" e Modelo 11, pelos serviços competentes da entidade que tutela o sector do turismo.

## CAPÍTULO VI

## Disposições finais e transitórias

## ARTIGO 97

## Isenção de sisa

A transmissão dos direitos reais de habitação periódica e turística está isenta do imposto de sisa.

## ARTIGO 98

## Comissão Técnica de Acompanhamento

1. No prazo de sessenta dias, após a entrada em vigor do presente Regulamento, deverá ser constituída uma Comissão Técnica de Acompanhamento que terá como atribuições o acompanhamento e avaliação do presente diploma, durante o período de um ano a contar da sua entrada em vigor.

2. Compete ao Ministro que tutela o sector do turismo criar a comissão referida no número anterior, devendo a mesma ser composta pelos seguintes elementos:

- a) Três membros indicados pelo Ministério do Turismo;
- b) Um membro indicado pelo Ministério das Obras Públicas e Habitação;
- c) Um membro indicado pelo Ministério da Agricultura;
- d) Dois membros indicados pela Confederação das Associações Económicas.

3. Para os efeitos do número anterior, a Comissão Técnica de Acompanhamento seleccionará empreendimento turístico e imobiliário que serão objecto de estudo na introdução do presente Regulamento.

4. No final do período indicado no número 1 do presente artigo, a Comissão Técnica de Acompanhamento produzirá um relatório contendo os resultados da implementação do presente Regulamento, bem como sugestões de alteração e melhoramento do mesmo.

## Decreto n.º 40/2007

de 24 de Agosto

Tornando-se necessário o estabelecimento de um quadro jurídico específico que regule o exercício da actividade de animação turística, e usando das competências que lhe são conferidas pela alínea f) do n.º 1 do artigo 204 da Constituição da República conjugado com o n.º 1 do artigo 29 da Lei n.º 4/2004, de 17 de Junho, o Conselho de Ministros decreta:

Artigo 1. É aprovado o Regulamento de Animação Turística, e seu anexo, o qual faz parte integrante do presente Decreto.

Art. 2. O presente Decreto entra em vigor noventa dias após a sua publicação.

Aprovado pelo Conselho de Ministros, aos 7 de Agosto de 2007.

Publique-se.

A Primeira-Ministra, *Lúcia Dias Diogo*.

## Regulamento de Animação Turística

## CAPÍTULO I

## Disposições gerais

## ARTIGO I

## Definições

Para efeitos do presente Regulamento, deve entender-se por:

1. *Actividade turística* – actividade comercial que concorre para o fornecimento de serviços de alojamento, de restauração e/ou satisfação das necessidades das pessoas que viajam para o seu lazer ou por motivos profissionais, ou que tem por finalidade um motivo de carácter turístico.