



## IMOBILIÁRIO & URBANISMO | Alterações - RJIFET

### Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, que aprovou o Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (RJIFET)

O Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro, veio introduzir as primeiras alterações ao RJIFET, de entre as quais há a destacar as apresentadas em três áreas: (i) empreendimentos de turismo no espaço rural; (ii) conjuntos turísticos (resorts); (iii) empreendimentos turísticos em propriedade plural.

Quanto ao **primeiro ponto (empreendimentos de turismo no espaço rural)**, esclarece-se que o conceito de recuperação de construções existentes inclui a possibilidade de reconstrução e ampliação das construções existentes.

Assim, o artigo 18.º, n.º 2 do diploma, que anteriormente dispunha “*Os empreendimentos de turismo no espaço rural (...) devem integrar-se nos locais onde se situam de modo a preservar, recuperar e valorizar o património arquitectónico, histórico, natural e paisagístico das respectivas regiões, através da recuperação de construções existentes, desde que seja assegurado que esta respeita a traça arquitectónica da construção já existente*”, passa agora a estabelecer: “*Os empreendimentos de turismo no espaço rural (...) devem preservar, recuperar e valorizar o património arquitectónico, histórico, natural e paisagístico dos respectivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente*”.

Quanto ao **segundo ponto (conjuntos turísticos)**, as principais novidades prendem-se a possibilidade de: (i) por um lado, os empreendimentos turísticos que não sejam conjuntos turísticos, mas que disponham das infra-estruturas e equipamentos mínimos exigidos para esta categoria (cfr. artigo 16.º), poderem utilizar a expressão “*resort*”, conjuntamente com o nome do empreendimento, para fins comerciais; (ii) por outro lado, serem instalados, em conjuntos turísticos, edifícios autónomos, de carácter unifamiliar, com alvará de autorização de utilização para fins turísticos autónomo.

A possibilidade de instalação de tais edifícios autónomos fica condicionada à verificação de quatro condições cumulativas: (i) admissibilidade, face aos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; (ii) garantia de que a respectiva exploração turística é assegurada pela entidade exploradora de um dos empreendimentos turísticos do conjunto turístico; (iii) cumprimento dos requisitos de instalação e de serviço obrigatórios exigidos para as unidades de alojamento dos aldeamentos turísticos com a categoria equivalente à categoria do empreendimento turístico que assegura a exploração dos edifícios autónomos; (iv) integração das unidades de alojamento no título constitutivo do conjunto turístico, ficando sujeitas ao pagamento da prestação periódica.

Quanto ao **terceiro ponto (empreendimentos turísticos em propriedade plural)**, a principal novidade prende-se com o facto de, atendendo à actual conjuntura de falta de liquidez que tornou inexecutável a obtenção da caução de boa administração e conservação pelo valor inicialmente consagrado (cinco vezes o valor anual do conjunto das prestações periódicas), passar a exigir-se que o respectivo montante cubra apenas o valor anual do conjunto das prestações periódicas.

Finalmente, sublinhe-se que é prorrogado, até 31 de Dezembro de 2010, o prazo estabelecido para a reconversão de empreendimentos turísticos, empreendimentos de turismo no espaço rural e casas de natureza, licenciados ao abrigo do anterior RJIFET, nas novas tipologias e categorias previstas no diploma em vigor (recorda-se que, caso tais empreendimentos não possam manter ou obter a classificação de empreendimento turístico são reconvertidos em modalidades de alojamento local).

