

Informação de Serviço n.º PROP/2024/2147 [DRO/DEEO/SM]

Data: 31/05/2024

Assunto: Procedimento de Revisão da Classificação do Aldeamento Turístico Palmela Village, de 4 estrelas - análise de pronúncias contrárias ao projeto de decisão, em sede de audiência prévia.

1. A renovação da classificação do empreendimento turístico Palmela Village (1ª fase) como Aldeamento Turístico depende, entre outros requisitos, de que se mantenham, a todo o tempo, afetas à exploração turística, pelo menos 50% de todas as unidades de alojamento abrangidas pelo empreendimento, em regime de propriedade plural (cfr. artigo 27.º n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º 34/97, de 17 de setembro, aplicável por força dos artigos 64º n.º1 e 75.º n.º 12 do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que aprovou o atual Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos – RJET, na sua redação em vigor);
2. Em auditoria de revisão periódica da classificação realizada pelo Turismo de Portugal, I.P. ao empreendimento, em 21-04-2022, foi verificado o incumprimento do referido requisito obrigatório de classificação;
3. Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 33º do RJET «*quando, por qualquer motivo, o empreendimento não puder ser classificado ou manter a classificação de empreendimento turístico*», a autorização de utilização para fins turísticos caduca, sendo cassado o respetivo título válido de abertura pela Câmara Municipal competente.
4. Tratando-se, no caso concreto, de um empreendimento turístico em regime de propriedade plural, foi determinada a notificação, além da entidade exploradora, de todos os proprietários das 389 frações autónomas abrangidas pelo empreendimento classificado, para se pronunciarem sobre a previsão de indeferimento da respetiva classificação e conseqüente caducidade da autorização de utilização turística, em sede de audiência prévia, ao abrigo dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA);
5. Não tendo sido possível a notificação de todos os referidos proprietários por via postal, nos termos do artigo 112º, n.º 1 alínea a) do CPA, procedeu-se à respetiva notificação nos termos do artigo 112º, n.º 1, alínea e) do CPA (anúncio publicado

no Jornal Público e no portal do Turismo de Portugal, I.P. no dia 08-02-2024, e no Diário da República no dia 16-02-2024).

6. Terminados os prazos concedidos para audiência prévia, verificou-se que, no decurso dos mesmos, além das pronúncias recebidas de vários proprietários de frações autónomas do empreendimento e da *Associação de Proprietários do Palmela Village*, favoráveis à decisão projetada, de indeferimento da renovação da classificação do empreendimento, foram também rececionadas pronúncias desfavoráveis ao referido projeto de decisão, as quais abaixo se identificam e às quais se dá, seguidamente, resposta:

- a) José Carlos Henriques, exposição de 07.08.2023;
- b) Raul Soares da Veiga e Associados (Advogados da Pelicano-Investimento Imobiliário, SA), exposições de 07.08.2023 e de 26.03.2024;
- c) Sérvulo e Associados (em representação de diversos proprietários de frações autónomas do empreendimento), exposições de 20.07.2023 e de 26.02.2024
- d) Sérvulo e Associados (em representação de Ravina do Tempo, Lda, entidade exploradora do empreendimento), sobre a exposição de 18.03.2024.

I. Pronúncia de **José Carlos Henriques** (exposição de 07.08.2023):

7. O expoente, proprietário de uma fração autónoma integrada no Aldeamento Turístico Palmela Village (Lote A9-30), refere, em resumo:

- i) Ter adquirido a sua fração consciente de a mesma integrar um empreendimento turístico, que este se encontra apto para ser explorado turisticamente, e a afetação da sua fração à exploração turística;
- ii) Que a prevista desclassificação do empreendimento será prejudicial para todos os proprietários, dado que o empreendimento está instalado em solo rústico, com loteamento para fins turísticos, não alterando, a desclassificação do empreendimento, a classificação do solo, que se manterá turístico até alteração do alvará de loteamento, o que depende do Plano Diretor Municipal (PDM), em revisão;
- iii) Que o regime de exploração estabelecido no Decreto-Lei nº 167/97, de 4 de julho, e respetiva regulamentação, aplicável no caso concreto, não exigia a existência de contrato escrito para a exploração turística das

unidades de alojamento de empreendimentos turísticos em regime de propriedade plural, pelo que não deve ser feita esta exigência ao Aldeamento Turístico Palmela Village.

8. Em resposta, cabe, antes de mais, salientar que, de acordo com o regime legal e regulamentar aplicável ao Aldeamento Turístico Palmela Village, a respetiva classificação depende, entre outros requisitos, de que se mantenham, a todo o tempo, afetas à exploração turística, pelo menos 50% de todas as unidades de alojamento (artigo 27.º n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º 34/97, de 17 de setembro, aplicável por força dos artigos 64º nº 1 e artigo 75.º n.º 12 do RJET).
9. O cumprimento deste requisito é obrigatório para a manutenção da classificação. Se a entidade exploradora não demonstrar o cumprimento do mesmo, o Turismo de Portugal, IP não pode renovar a classificação do empreendimento.
10. Não obstante não estar expressamente prevista na legislação aplicável ao Aldeamento Turístico Palmela Village a exigência de um contrato escrito de exploração turística, a verdade é que é exigida a afetação à exploração turística de um número mínimo de unidades de alojamento do empreendimento (50%), podendo estas unidades ser afetas ou retiradas (originária ou posteriormente) do regime da exploração turística, e cabendo à entidade exploradora fazer esta gestão e demonstrar, a cada momento, o cumprimento do número mínimo legal de unidades afetas à exploração turística, o que, no caso concreto, a entidade exploradora não logrou demonstrar, antes tendo confirmado, expressamente, o incumprimento deste requisito obrigatório para a classificação.
11. Ainda que não se afigure fácil demonstrar a afetação do número mínimo exigido de unidades afetas à exploração turística de outra forma que não através da apresentação de acordo escrito nesse sentido, celebrado entre as partes, definindo os termos da entrega das frações autónomas pelos seus proprietários à entidade exploradora do empreendimento e a respetiva contrapartida, admite-se, em teoria, a demonstração do cumprimento do requisito legal em causa por outra via, demonstração que, porém, a entidade exploradora não conseguiu concretizar.
12. Nesse sentido, não tendo sido, até à presente data, demonstrado o cumprimento do requisito obrigatório em falta, não pode o Turismo de Portugal, I.P decidir

noutro sentido, que não o da não renovação da classificação do Aldeamento Turístico Palmela Village.

II. Pronúncias de **Raul Soares da Veiga e Associados**, Advogados da Pelicano – Investimento Imobiliário, SA (exposições de 07.08.2023 e de 26.03.2024):

13. A sociedade Pelicano – Investimento Imobiliário, SA., representada pelo seu Advogado, vem, enquanto proprietária de frações autónomas do empreendimento e promotora do mesmo, e após um breve enquadramento do respetivo processo de instalação, em suma, alegar o seguinte:

- i) Que efetivamente o Aldeamento Turístico Palmela Village está sujeito à previsão legal segundo a qual tem de ter pelo menos 50% das suas unidades de alojamento afetas à exploração turística;
- ii) Mas que o incumprimento desta percentagem mínima não constitui fundamento para a *«prolação, neste momento, de decisão de não classificação do empreendimento e de declaração de caducidade da AUFT existente»*;
- iii) Requerendo, a final, ao Turismo de Portugal, I.P. que não indefira a classificação do empreendimento, nem declare a caducidade da sua Autorização de Utilização para Fins Turísticos (AUFT), concedendo, em vez disso, à entidade exploradora *«prazo razoável para que esta possa negociar com proprietários a celebração de contratos de exploração turística»* que permitam cumprir o requisito obrigatório em falta.

14. A requerente aduz, no essencial, os seguintes argumentos para sustentar o requerido:

- iv) O regime de exploração turística aplicável ao Aldeamento Palmela Village, não exigia **«que o contrato da cessão da exploração turística fosse reduzido a escrito»**;
- v) *«O processo de autorização do Aldeamento Turístico Palmela Village, globalmente considerado, ainda se encontra em curso, não estando*

cristalizado, e o número de unidades de alojamento afetas à exploração turística ainda vai aumentar»;

- vi) «O artigo 27º do Decreto-Regulamentar nº 34/97 **não estatui que a percentagem de 50% tenha de ser cumprida em relação a cada fase em concreto, mas sim em relação ao aldeamento turístico**» pelo que **deve aguardar-se até que seja possível fazer uma análise relativa ao conjunto do empreendimento**, para decidir sobre a caducidade da AUFT, **estando, por outro lado, em curso um processo de refaseamento (através de um pedido que a entidade exploradora terá apresentado** junto da Câmara Municipal de Palmela) que levará ao aumento do número de unidades de alojamento afetas à exploração turística, com referência ao empreendimento no seu todo;
- vii) Desde o início da promoção imobiliária a requerente informou sempre com objetividade os interessados da natureza do Aldeamento Turístico Palmela Village, que foi explorado turisticamente desde 2009 pela Pelicano – Hotels & Resorts, Lda., e a partir de 2022 pela Ravina do Tempo, Lda., a quem aquela entregou a exploração turística do empreendimento a fim de assegurar a sua continuidade, **não sendo verdade**, como agora é referido por alguns (poucos) proprietários, **que tivessem adquirido as frações sem terem a consciência de que o faziam num empreendimento turístico**;
- viii) Uma decisão de indeferimento da classificação do empreendimento e caducidade da respetiva AUFT, nesta fase, **violaria o princípio da proporcionalidade** na aceção do artigo 7º do Código de Procedimento Administrativo (CPA), estando o exercício do poder discricionário pela Administração Pública balizado por este princípio, do qual decorre que **os atos administrativos devem ser adequados, necessários e proporcionais**;
- ix) A adoção imediata de uma decisão de indeferimento da classificação e de caducidade da AUFT, seria uma decisão **desproporcionada e não adequada**, dado que, não obstante «*pôr cobro a uma situação de (pontual) incumprimento das condições legais aplicáveis aos empreendimentos turísticos*», o «*aniquilamento do ATPV, enquanto*

empreendimento turístico, traz muitos mais e mais gravosos prejuízos para as muitas centenas de particulares afetados, e mesmo para o interesse público, do que a manutenção em funcionamento do ATPV durante o período complementar de tempo do qual a Ravina do Tempo, Lda. possa necessitar» para cumprir o requisito em falta, não apresentando, o atual incumprimento, quaisquer riscos para a saúde ou segurança de alguém;

- x) Tal **decisão acarretaria grave prejuízo** para a entidade exploradora Ravina do Tempo, Lda., uma vez que o empreendimento turístico deixa de poder funcionar, para as centenas de proprietários que poderão ver-se impedidos de transacionar os seus imóveis, além da desarmonia criada entre o edificado (construções para habitação) e o PDM de Palmela, em cujo artigo 13º se classifica aquele o solo como espaço de ocupação turística, podendo eternizar-se esta situação, dado que o PDM se encontra em revisão sem prever diferente ocupação do solo, revelando, à partida, indisponibilidade da Câmara Municipal de Palmela para legalizar a situação das frações autónomas no empreendimento, e sendo improvável a sua reclassificação, na medida em que tal só será possível ao abrigo do atual regime jurídico dos empreendimentos turísticos, que exige a afetação de todas as unidades de alojamento à exploração turística, sabendo-se que existem vários proprietários do Aldeamento Turístico Palmela Villages que não o pretendem;
- xi) A lei não obriga a que o Turismo de Portugal, I.P. adote imediatamente a decisão de indeferimento da classificação, não existindo um «*poder-dever de exercício vinculado*», nada impedindo que o Turismo de Portugal, I.P. conceda à Ravina do Tempo, Lda. «*o tempo de que esta carece para negociar mais contratos de cessão da exploração turística*», violando, caso contrário, o princípio da proporcionalidade na vertente da **necessidade**.

15. Cabe, desde logo, referir, em resposta ao ponto iv), e como já referido nos pontos 10. e 11. supra, que, não obstante não estar expressamente prevista na legislação aplicável ao Aldeamento Turístico Palmela Village a exigência de um contrato escrito de exploração turística, é exigida a afetação a essa exploração de um número mínimo de unidades de alojamento (50%), cabendo à entidade exploradora demonstrar, a cada momento, o respetivo cumprimento, ainda que

por outra via que não a da apresentação de contratos escritos, o que não se verificou.

16. Relativamente ao referido em v) e vi), importa salientar que apenas a 1ª fase de construção do empreendimento turístico “Palmela Village”, abrangida pela licença de utilização turística n.º 1/2009, emitida pela Câmara Municipal de Palmela em 02.06.2009, e que integra 389 unidades de alojamento, foi classificada pelo Turismo de Portugal, IP, como Aldeamento Turístico, com a categoria de 4 estrelas, nos termos da legislação aplicável aos empreendimentos turísticos.
17. A instalação dos empreendimentos turísticos pode ser autorizada por fases, sendo a autorização de utilização de cada fase averbada ao alvará de utilização inicial e único do empreendimento turístico, devendo ser assegurado o cumprimento de todos os requisitos legais exigíveis para a classificação em cada uma das fases classificadas, com a emissão da autorização de utilização inicial (1ª fase) e nos respetivos averbamentos.
18. Por outro lado, quanto a um eventual “refaseamento” em curso através de um Pedido de Informação Prévia (PIP) dirigido à Câmara Municipal de Palmela pela entidade exploradora, entende-se que não prejudica, nem deve prejudicar, o procedimento de revisão da classificação em curso. Com efeito, existe uma obrigatoriedade de se assegurar, de forma permanente, o cumprimento dos requisitos legais obrigatórios que determinaram a atribuição da classificação, e cuja verificação não pode ficar dependente de um futuro e eventual “refaseamento”, ainda em fase de avaliação de viabilidade, tanto mais que o PIP referido não foi objeto de decisão final e, como tal, não pode ser considerado como vinculativo e constitutivo de direitos, nos termos previstos pelo artigo 17º nº 1 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).
19. Como bem refere o requerente no ponto 95 da sua exposição de 26.03.2024, *«qualquer decisão que seja tomada deve sê-lo com base no quadro jurídico vigente e não à luz de um quadro jurídico futuro, meramente hipotético (...)»*.
20. Quanto ao referido no ponto vii), trata-se de matéria que não releva para o procedimento de revisão da classificação em curso e para a verificação do cumprimento dos requisitos obrigatórios de classificação pelo empreendimento. O Turismo de Portugal, I.P. não tem competência para dirimir conflitos entre a

entidade exploradora e administradora e os proprietários das frações abrangidas pelo empreendimento, de natureza privada, que devem ser dirimidos, senão por acordo das partes, através das vias judiciais ou extrajudiciais competentes.

21. Relativamente à alegada violação do princípio da proporcionalidade na aceção do artigo 7º do CPA pela adoção imediata de uma decisão de indeferimento da classificação e de caducidade da AUFT do empreendimento turístico em causa, importa salientar que o Turismo de Portugal atua no âmbito das suas competências, e de acordo com o princípio da legalidade a que está adstrito, para além do que foi promovida audiência prévia de interessados, tendo as partes intervenientes sido convidadas a pronunciar-se antes de tomada de decisão final de desclassificação do empreendimento.

22. Acresce referir que o procedimento de revisão da classificação em curso iniciou com a realização de uma auditoria de classificação ao empreendimento, em 21-04-2022, data em que foi verificado o incumprimento do requisito obrigatório em falta, e cujo cumprimento se aguarda desde então, considerando-se o tempo entretanto decorrido, de mais de 2 anos, “um prazo razoável” para o efeito.

III. Pronúncias da **Sérvulo e Associados**, em representação de diversos proprietários de frações autónomas do empreendimento (exposições de 20.07.2023 e de 26.02.2024):

23. Diversos proprietários de frações autónomas do Aldeamento Turístico Palmela Village, representados, em conjunto, por Advogado, vêm requerer ao Turismo de Portugal, I.P. a «reapreciação da previsão de indeferimento da classificação do Palmela Village» considerando que, «a converter-se em definitiva, configura um ato administrativo ilegal» e «que o Turismo de Portugal, I.P. não poderá, sem mais, entender que se verificam incumprimentos impeditivos da manutenção da classificação, nomeadamente, dos requisitos obrigatórios de um aldeamento turístico», referindo, em resumo, como fundamento, o seguinte:

i) O promotor do empreendimento não indicou ao Turismo de Portugal, I.P. qualquer unidade de alojamento como estando desafeta da exploração turística, nem o título constitutivo do empreendimento, nem o seu regulamento de administração, previam expressamente quais as unidades de alojamento que estariam desafetadas da exploração turística, pelo que,

na ausência de tal estipulação, poderia entender-se que todas foram indicadas como afetadas à exploração turística, embora existindo ainda a possibilidade dessa desafetação;

- ii) No regime previsto pelo Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de julho, a entidade exploradora não se encontrava adstrita à obtenção de um título jurídico que a habilitasse à exploração das unidades de alojamento, referindo o artigo 27.º n.º2 do Decreto-Regulamentar n.º 34/97, de 17 de setembro, que «*se consideravam integradas na exploração turística as unidades de alojamento que estivessem disponíveis para ser locadas dia a dia a turistas. Ora, utilizando o legislador o termo "disponíveis" poder-se-á ia entender que havia possibilidade de serem alteradas as unidades a cada momento*»;
- iii) Em resumo, «*dado que o regime jurídico aplicável ao caso concreto em momento algum obriga a existência de contratos de exploração com os proprietários, **não cabe dentro do âmbito da legalidade que o Turismo de Portugal, I.P. possa, com fundamento nisso mesmo, sustentar um eventual indeferimento da classificação do Palmela Village***»;
- iv) «*A partir do momento em que consta do registo predial, que confere fé pública, a informação de que o alvará de loteamento se destina a um empreendimento turístico, **não podem os adquirentes dos prédios vir invocar desconhecimento**, ainda que a licença ou autorização de utilização não seja para fins turísticos*», sendo «*pouco plausível que mesmo os adquirentes de boa-fé possam invocar uma expectativa jurídica e legitimamente tutelada de estarem a adquirir uma fração autónoma e não uma unidade de alojamento integrada em empreendimento turístico*»;
- v) **O encerramento do Palmela Village acarretará «gravosas consequências para todos os seus proprietários uma vez que à data não existe já um promotor para assumir a liderança na apresentação de um novo pedido de autorização de utilização para fins turísticos do Empreendimento**»;

- vi) *«Existem muitos proprietários que adquiriam frações para investimento pelo que uma desclassificação se apresentaria gravosa e lesiva dos seus direitos - estes sim, que merecem tutela»;*
- vii) *«**Deveriam ser equacionadas medidas que possam ser adotadas, nomeadamente no quadro da revisão do PDM de Palmela, com alargamento da área de uso habitacional e redução da utilização turística, poderia colocar-se à consideração a possibilidade de utilização da figura geral de atribuição de efeitos jurídicos a situações de facto decorrentes de atos nulos, com assento legal no CPA e no RJUE, para promover a legalização das unidades de alojamento, entre outras, para que dúvidas não persistam em como todas estão destinadas a fins turísticos»;***
- viii) *«Incontestável é que a medida de desclassificação não constitui a única forma ao dispor do Turismo de Portugal, I.P., bem como da Câmara Municipal de Palmela, para lidar com os desafios que se colocam no Palmela Village»;*
- ix) **A entidade exploradora apresentou um PIP à Câmara Municipal de Palmela para alteração do alvará de loteamento**, considerando-se que o Turismo de Portugal, I.P. não pode, sem mais, entender que existem incumprimentos impeditivos de manter a classificação do Aldeamento, devendo entender que com a entrada do PIP *«há um procedimento prejudicial que determina a suspensão do procedimento de revisão da classificação uma vez que pode ter influência decisiva no seu desfecho»*.

24. Em resposta aos pontos i) a iii), cabe, novamente, referir que, de acordo com o regime legal e regulamentar aplicável, a classificação do "Palmela Village" como Aldeamento Turístico depende, entre outros requisitos, de que se mantenham, a todo o tempo, afetas à exploração turística, pelo menos 50% de todas as unidades de alojamento abrangidas pelo empreendimento, em regime de propriedade plural.

25. O cumprimento deste requisito é obrigatório, não podendo o Turismo de Portugal, I.P. renovar a classificação do empreendimento, se a entidade exploradora não demonstrar o seu cumprimento.

26. Não obstante não estar expressamente prevista na legislação aplicável ao Aldeamento Turístico Palmela Village a exigência de contrato escrito de exploração turística, cabe à entidade exploradora negociar com os proprietários das frações autónomas a afetação ou não das suas frações à exploração turística e os respetivos termos, e assegurar e demonstrar a afetação à exploração turística do número mínimo de unidades de alojamento estabelecido na lei, a todo o tempo.
27. No caso concreto, a entidade exploradora confirmou o incumprimento do requisito obrigatório em causa, não tendo logrado demonstrar a exploração turística do mínimo de 50% das 389 unidades de alojamento que integram o empreendimento turístico até ao momento.
28. Quanto ao referido no ponto iv), trata-se de matéria que não releva para o procedimento de revisão da classificação em curso e para a verificação do cumprimento dos requisitos obrigatórios de classificação pelo empreendimento. O Turismo de Portugal, I.P. não tem competência para dirimir conflitos entre a entidade exploradora e administradora e os proprietários das frações abrangidas pelo empreendimento, de natureza privada, que devem ser dirimidos, senão por acordo das partes, através das vias judiciais ou extrajudiciais competentes.
29. Quanto ao referido em v), vi) e viii), salienta-se que o Turismo de Portugal tem atuado, e continua a atuar, no âmbito das suas competências, e de acordo com o princípio da legalidade a que está adstrito.
30. Relativamente a *medidas que possam ser adotadas, nomeadamente no quadro da revisão do PDM de Palmela (ponto vii) supra* é matéria fora do âmbito de competências do Turismo de Portugal, I.P.
31. Quanto ao referido em ix), entende-se que o PIP apresentado não prejudica, nem deve prejudicar, o procedimento de revisão da classificação em curso. Com efeito, existe uma obrigatoriedade de se assegurar, de forma permanente, o cumprimento dos requisitos legais obrigatórios que determinaram a atribuição da classificação, e cuja verificação não pode ficar dependente de uma futura e eventual alteração de loteamento, ainda em fase de avaliação de viabilidade, tanto mais que o pedido de informação prévia não foi objeto de decisão final e, como tal, não pode ser considerado como vinculativo e constitutivo de direitos,

nos termos previstos pelo artigo 17º nº 1 do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

IV. Pronúncia da **Sérvulo e Associados**, em representação de Ravina do Tempo, Lda., entidade exploradora do empreendimento (exposição de 18.03.2024):

32. Em 18.03.2024, a Ravina do tempo, Lda., entidade exploradora do Aldeamento Turístico Palmela Village, representada pelos seus Advogados, e sem prejuízo de referir manter o entendimento de que o Turismo de Portugal, I.P. não tem fundamento legal para exigir a apresentação de contratos escritos de exploração turística, cuja obrigatoriedade não está prevista na legislação aplicável ao empreendimento, veio juntar ao processo cópia de contratos de exploração turística entretanto celebrados com proprietários de frações autónomas do empreendimento, requerendo a reapreciação da situação e a abstenção, pelo Turismo de Portugal, I.P., de uma decisão final no sentido projetado, ou seja de desclassificação do empreendimento.

33. Verificou-se ter sido apresentado um total de 15 contratos, alguns dos quais referentes a frações autónomas não abrangidas pelo Aldeamento Turístico classificado, outros identificando proprietários diferentes dos que constam do registo predial para a fração em causa, e outros, ainda, repetidos, mantendo-se o incumprimento do requisito obrigatório em falta, por falta de demonstração da afetação à exploração turística de, pelo menos, 50% de todas as unidades de alojamento do empreendimento.

34. Até à data presente, a entidade exploradora apenas demonstrou, e exclusivamente através de contratos de exploração turística, a afetação à exploração turística de 37 frações do aldeamento turístico, sendo 195 o mínimo legal exigível, no caso concreto.

35. Em face de todo o exposto, considera-se não terem sido carreados para o processo pelos interessados elementos que permitam alterar a decisão projetada de indeferimento da classificação do Aldeamento Turístico Palmela Village e da consequente caducidade da respetiva AUFT, propondo-se, nesse sentido, que seja declarada a conversão do referido projeto de decisão em decisão definitiva,

notificando-se a entidade exploradora e os proprietários das frações autónomas abrangidas nos termos seguintes:

- i) Notificar-se os proprietários das 389 frações abrangidas pelo empreendimento turístico em causa, através de anúncio, nos termos do disposto no artigo 112º, n.º 1, alínea e) e nº 4 do Código do Procedimento Administrativo;
- ii) Notificar-se, por via postal, nos termos do disposto no artigo 112º nº 1 a) do CPA, mediante resposta, devidamente fundamentada, tendo em consideração o conteúdo das respostas por estes apresentadas em audiência de interessados, os seguintes exponentes:
 - a) José Carlos Henriques, sobre a exposição de 07.08.2023;
 - b) Raul Soares da Veiga e Associados (Advogados da Pelicano - Investimento Imobiliário, SA), sobre as exposições de 07.08.2023 e de 26.03.2024;
 - c) Sérvulo e Associados (em representação de diversos proprietários de frações autónomas do empreendimento), sobre as exposições de 20.07.2023 e de 26.02.2024;
 - d) Sérvulo e Associados (em representação de Ravina do Tempo, Lda, entidade exploradora do empreendimento), sobre a exposição de 18.03.2024.

À consideração superior,

Diretora do Departamento de Estruturação da Oferta