



UNIVERSIDADE TÉCNICA DE LISBOA  
INSTITUTO SUPERIOR DE ECONOMIA E GESTÃO

UNIVERSIDADE DO ALGARVE  
UNIDADE DE CIÊNCIAS ECONÓMICAS E EMPRESARIAIS

MESTRADO EM CIÊNCIAS ECONÓMICAS E EMPRESARIAIS

**O TIMESHARE EM PORTUGAL**  
**REGIMES JURÍDICOS E PROBLEMAS DE GESTÃO**

Dissertação para a obtenção do grau de mestre  
em Ciências Económicas e Empresariais

Orientadores

Prof. Doutor João Albino Matos Silva

Dr. Rogério Manuel R.C. Fernandes Ferreira

**Bernardino José de Brito Duarte**

1997

UNIVERSIDADE DO ALGARVE  
SERVIÇO DE DOCUMENTAÇÃO

1215 199 26415

655

1

## ÍNDICE

Introdução	2
1 - Justificação	2
2 - Sequência	6
PARTE I	7
1 - O conceito de timeshare	7
2 - Os sistemas legais	16
2.1 - A diversidade	16
2.2 - O Club/trust	16
2.3 - Arrendamento múltiplo	21
2.4 - Compropriedade	21
2.5 - Sistemas societários	21
2.6 - Outros sistemas.	22
2.7 - Tendência actuais - os pontos e os cartões	22
2.7.1. - Os sistemas de pontos	22
2.7.2 - Cartões	25
3 - A escala mundial da actividade	26
PARTE II	31
4. - O enquadramento legal do timeshare em Portugal	31
4.1. - Evolução	31
4.1.1. - O Decreto-Lei nº 355/81, de 31 de Dezembro	31
4.1.2. - O Decreto-Lei nº 130/89, de 18 de Abril	42
4.2. - O regime actual	46
4.2.1 - O Decreto-Lei nº 275/93, de 5 de Agosto	46
4.2.2. - A DIRECTIVA 94/47/CE	78
4.2.3 - A legislação britânica	97
4.3. - Os esquemas legais alternativos	99
4.3.1. - O club/trust	99

4.3.2. – A compropriedade	111
4.3.3. – Os sistemas de cartões	115
4.3.4. – Os sistemas de pontos	117
4.3.5. – Os sistemas societários	118
5. – Riscos e incertezas na gestão	120
5.1. – A importância das empresas de gestão dos empreendimentos	120
5.2. - Quem gere os empreendimentos de timeshare	121
5.3. – Qualificações das sociedades gestoras	122
5.4. – A insegurança	123
5.5. – As dificuldades	125
CONCLUSÕES	128
BIBLIOGRAFIA	140
ANEXOS:	
1 – Decreto-Lei nº 275/93, de 5 de Agosto	
2 – Directiva nº 94/47/CE, de 26 de Outubro de 1994	
3 – Timeshare Act 1992, com as alterações de 1997	

## Introdução

### 1 - Justificação

O termo *timeshare*, ou *timesharing*, de uso generalizado, será usado neste trabalho para designar uma realidade mais ampla que o direito real de habitação periódica previsto na legislação portuguesa. No relatório sobre a necessidade de preencher o vazio jurídico em matéria de propriedade múltipla, conhecido por Relatório Amigo, do nome do seu relator, o deputado espanhol Manuel Garcia Amigo<sup>1</sup>, são referidas outras designações para o mesmo fenómeno: “propriedade múltipla” (embora considerando que a mesma designa “um conceito ambíguo e polivalente”); “multipropriedade”, utilizado em França juntamente com outros como “multi-serviço” ou “multi-inquilinato”; “direito de habitação periódica” em Portugal; “multipropriedade” em Itália e “multi-inquilinato” na Grécia.

O *timeshare* é uma actividade que conheceu um desenvolvimento notável<sup>2</sup> nas últimas três décadas. Segundo um relatório datado de Maio de 1995<sup>3</sup>, existiam na Europa 1.188 empreendimentos, localizados em 21 países. A maior parte destes empreendimentos (407) localizavam-se em Espanha (incluindo as Ilhas Canárias), em Itália (152) e em França (143). Segundo um outro estudo<sup>4</sup>, Portugal contava em 1994 com 118 empreendimentos de *timeshare* (cerca de 10% da Europa) e 28.481 titulares residentes (4,3% da Europa) e 75.043 titulares estrangeiros (12,3% da Europa).

Esta realidade nova motivou o aparecimento de abundantes estudos jurídicos em muitos países, muito antes de ser aprovada legislação específica que a regulasse<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Que esteve na origem da Directiva nº 94/47/CE, de 26 de Outubro

<sup>2</sup> O Relatório Amigo que data de 1988, refere, no seu ponto 6, que embora o regime da propriedade múltipla seja recente, sofreu nos últimos anos um crescimento espectacular

<sup>3</sup> Ragatz Associates, “The Resort Timeshare Industry in Europe”

<sup>4</sup> Hans De Conninck, “Timesahre - la formule club-trustee et le droit international privé”, estudo realizado no âmbito da Association des Consommateurs - TEST -ACHATS para a Comissão Europeia. DG XIV, Bruxelas, Maio de 1996, p.99.

<sup>5</sup> Com destaque para Espanha e Argentina.

Em Portugal verificou-se o oposto. O legislador português foi pioneiro em termos mundiais na regulamentação desta actividade<sup>6</sup>, com o Decreto-Lei nº 355/81, de 31 de Dezembro, mas continuam escassos, no nosso país, os estudos jurídicos ou económicos dedicados ao *timeshare*<sup>7</sup>.

Enquanto na vizinha Espanha ainda não foi aprovada qualquer legislação específica sobre esta actividade, apesar da existência de projectos em discussão desde há uma década<sup>8</sup>, Portugal já conheceu quatro diplomas<sup>9</sup> e deverá estar para breve, a aprovação de um novo, tendo em vista harmonizar a legislação portuguesa com a Directiva 94/47/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de Outubro e 1974<sup>10</sup>.

Sendo a função do direito garantir uma dada ordem social e económica, era de esperar que após 15 anos de regulamentação, as empresas do sector do *timeshare* operassem num quadro legal estável, seguro e com poucas incertezas.

A realidade não é esta. A regulamentação portuguesa do *timeshare* suscita ainda muitas dúvidas e incertezas, que limitam o desenvolvimento da actividade em Portugal. Embora a nível mundial se constate a adesão dos grandes nomes do turismo mundial, como a Disney, a Hyatt e a Marriott ao *timeshare*, em Portugal, pelo contrário, os últimos três anos foram de estagnação, sem aparecimento de novos empreendimentos e com um decréscimo das vendas. Nota-se, inclusivamente, uma desconfiança generalizada relativamente a esta actividade. Desconfiança que existe mesmo da parte das entidades governamentais: na

---

<sup>6</sup> A França teve legislação sobre *timeshare* no princípio de 1986, a Grécia no fim de 1986, o Reino Unido em 1992, as Ilhas Canárias em 1995, e a Alemanha em Dezembro de 1996.

<sup>7</sup> Deve citar-se a tese de mestrado de Rogério Manuel R. C. Fernandes Ferreira, "Time-Sharing - Aspectos Fiscais", Escher, Lisboa 1991, e a bibliografia nela referida na nota 2., p. 12, e ainda M.C. Almeida Costa, *A hipoteca do direito real de habitação periódica*, Revista de Legislação e Jurisprudência, nº 3838, p.10.

<sup>8</sup> Foi recentemente aprovado, e julga-se que a aguardar publicação, um "Anteproyeto de Ley sobre Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles."

<sup>9</sup> O Decreto-Lei nº 355/81 foi alterado pelo Decreto-Lei nº 368/83, de 4 de Outubro, substituído pelo Decreto-Lei nº 130/89, de 18 de Abril, e este posteriormente revogado pelo Decreto-Lei nº 275/93, de 5 de Agosto.

<sup>10</sup> JO nº L 280/83.

maturidade dos adquirentes, para bem decidir a compra de um produto que não é de primeira necessidade; na honestidade ou capacidade dos empresários para cumprir as obrigações que assumem; na capacidade das próprias entidades para interpretar e aplicarem correctamente a legislação. A seguinte passagem não foi escrita pensando na legislação do *timeshare* em Portugal, mas poderia tê-lo sido: "Ser-nos-á fácil apreciarmos o valor económico da confiança se considerarmos o que seria o mundo sem ela. Teríamos de olhar para cada contrato partindo do princípio de que os nossos parceiros nos enganariam se pudessem e, conseqüentemente, despenderíamos um tempo considerável a reforçar todas as cláusulas do documento por forma a ficarmos seguros de não existirem quaisquer nuances que pudessem ser utilizadas contra nós. Os contratos tornar-se-iam infinitamente longos e pormenorizados, explicitando todo e qualquer eventual contingência e definindo claramente toda e qualquer obrigação."<sup>11</sup>

O objectivo da presente dissertação é identificar as zonas de incerteza que a regulamentação portuguesa coloca aos agentes do sector e que impedem o desenvolvimento da actividade num clima de confiança. Não se tem em vista um estudo jurídico aprofundado da matéria, mas sim colocar em evidência os aspectos da regulamentação que tornam difícil a actividade dos empresários do sector, e o desenvolvimento da actividade. Não se abordam os aspectos fiscais, objecto dum estudo<sup>12</sup> que, embora datado de 1991, mantém quase intacta a sua actualidade, apesar de preparado na vigência do Decreto-Lei nº 130/89, entretanto substituído pelo Decreto-Lei nº 275/93, de 5 de Agosto.

O *timeshare* é um produto em permanente transformação e evolução<sup>13</sup>, e a regulamentação portuguesa não tem correspondido à sua função de enquadrar o fenómeno, criando as condições para que o mesmo se desenvolva num clima de

<sup>11</sup> Francis Fukuyama, *Confiança – Valores sociais & Criação de prosperidade*, Gradiva, Lisboa, 1996, p. 148.

<sup>12</sup> De Rogério Manuel R. C. Fernandes Ferreira, *Time-Sharing- Aspectos Fiscais*.

<sup>13</sup> "The timeshare product is being transformed to meet the needs of tomorrow's consumers", pode ler-se na publicação da WTO citada.

estabilidade e confiança. Pelo contrário. É como se, em Portugal, o Direito tentasse agarrar uma realidade que lhe vai à frente, que lhe escapa. O Direito não tem conseguido “agarrar” essa realidade, mas tem dificultado ou impedido o seu progresso.

## **2 - Sequência**

Este trabalho foi organizado em duas partes distintas.

Na primeira parte procura-se descrever o fenómeno do *timeshare*, na diversidade das suas manifestações, resultante do carácter eminentemente internacional da actividade, e a sua expressão a nível mundial, como parte duma indústria, o turismo, que sendo já das mais importantes, apresenta tendências para uma cada vez maior relevância. É um produto de exportação, para alguns países, como Portugal, e representa uma importação, para outros, como o Reino Unido. Sendo o turismo uma das actividades mais importantes para a economia portuguesa, desde há muitos anos<sup>14</sup>, é uma actividade que, num contexto mundial, é cada vez mais caracterizada pela competitividade e pelo uso de produtos e tecnologias novas. E o *timeshare* é um desses novos produtos.

Na segunda parte expõem-se as razões pelas quais a actividade é, em Portugal, um labirinto de incertezas e de riscos de difícil avaliação, no qual os empresários estabelecidos no sector se esforçam por sobreviver. No entanto não atrai novos investidores, e afasta de Portugal os gigantes do turismo que passaram a explorar também o *timeshare*.

As zonas de incerteza e de risco aumentaram com a aprovação da Directiva nº 94/47/CE, de 26 de Outubro de 1994, relativa à protecção dos adquirentes quanto a certos aspectos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis, e com a adopção de medidas, tomadas por alguns estados membros da União Europeia, com destaque para o Reino Unido, que a

---

<sup>14</sup> João Albino Matos Silva, *O Turismo em Portugal*, Parte I, versão policopiada, Lisboa, 1991, p. 1.

transpõem para os respectivos ordenamentos jurídicos. Portugal não adoptou as medidas necessárias para a transposição da Directiva, no prazo fixado por esta. É analisada a necessidade da transposição, e as implicações da Directiva nas várias modalidades que o *timeshare* pode revestir em Portugal.

## PARTE I

### 1 - O conceito de *timeshare*

A necessidade de descanso é reconhecida desde sempre. Para os gregos, numa sociedade onde os escravos executavam os trabalhos manuais, o descanso era entendido como o tempo dedicado ao estudo, e ao desenvolvimento da mente. No pensamento judaico-cristão, o dia de descanso, imposto pela Bíblia<sup>15</sup>, era considerado como uma obrigação religiosa. A reforma protestante, "*com a sua santificação da actividade terrena, e a ênfase na possibilidade de salvação individual, sem a mediatização de hierarquias tradicionais, como a da igreja católica*"<sup>16</sup>, originou um espírito que possibilitou a eclosão duma mudança tecnológica. Nos países onde a reforma protestante se fez sentir com maior intensidade, verificou-se uma melhoria das condições materiais das populações (dos países da Europa do Norte, industrial e urbana, e do continente americano), que esteve na base de um aumento do tempo de descanso, e do aparecimento do turismo de massas<sup>17</sup>.

O tempo dedicado ao descanso, o *leisure* dos anglo-saxónicos, que aumentou progressivamente, passou a ser visto, no século XX, não como um tempo dedicado à reflexão religiosa, mas como um tempo destinado ao divertimento e ao prazer. Refere Arlin F. Epperson, autor de *Private and Commercial Recreation*,<sup>18</sup> que o número anual médio de horas de trabalho era, antes de 1900, de 3.000 para cada

<sup>15</sup> Êxodo, 20.8.

<sup>16</sup> Max Weber, citado por Francis Fukuyama, *Confiança - Valores Sociais & Criação de Prosperidade*, Gradiva, Lisboa, 1996, p. 51.

<sup>17</sup> João Albino Matos Silva, ob. Cit., p. 1

<sup>18</sup> Referido no artigo sobre *leisure* na *Compton's Interactive Encyclopedia*, 1993.

adulto. Hoje, nos Estados Unidos, este número é de cerca de 1.800 horas<sup>19</sup>. Na Europa, este número passou a ser de aproximadamente 1.600 horas anuais.

À medida que aumenta a riqueza nas sociedades industriais verifica-se, nalguns países como a Alemanha e o Japão, uma mudança nas preferências individuais dos trabalhadores, que passaram a atribuir mais importância à disponibilidade de tempo e à qualidade de vida, dispondo-se a prescindir de maiores ordenados para preservar aqueles valores. Nalguns casos, a aceitação de um posto de trabalho (ou a contratação de um elemento valioso, na perspectiva do empregador), depende mais das regalias extra oferecidas (*fringe benefits*), e não apenas do valor do ordenado. Empresas há que adquirem moradias em zonas turísticas de luxo, como Vale do Lobo ou Quinta do Lago, para férias dos seus empregados. Estas férias servem de moeda de troca nas negociações para contratação de pessoal qualificado.

A evolução das mentalidades nas últimas décadas, quanto à forma de encarar o turismo, pode ser sintetizada no seguinte quadro:

	Anos 50	Anos 60	Anos 70/80	Anos 90
<b>Férias como</b>	Quebra	Recompensa	Direito	Necessidade
<b>Razão</b>	Descanso	Recreio	Diversão desenvolvimento	Pessoal
<b>Objectivo</b>	Status	Experiências	Qualidade de vida	Equilíbrio

Fonte: WTO – Timeshare – the new force in tourism, p. 21

<sup>19</sup> Num discurso proferido em Washington em 22 de Abril de 1987, o Presidente Ronald Reagan proferiu a seguinte frase: *It's true hard work never killed anybody, but I figure, why take the chance?*

Uma das principais motivações dos turistas dos anos 90 é a necessidade de encontrar o equilíbrio entre família, trabalho e divertimento. A importância do status diminuiu, como motivação do turista.

As legislações acompanharam este progresso, tanto a nível interno, como até internacional. A Declaração Universal dos Direitos do Homem consagra expressamente, no seu artigo 24<sup>o20</sup>, o direito ao repouso e aos lazeres. Igual consagração consta da alínea d) do artigo 7<sup>o21</sup> do Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos Sociais e Culturais e a Constituição da República Portuguesa também consagra, no artigo 59<sup>o</sup>, nº 1, alínea d), o direito dos trabalhadores *Ao repouso e aos lazeres, a um limite máximo da jornada de trabalho, ao descanso semanal e a férias periódicas pagas.*

Com a disponibilidade de tempo para férias, desenvolveu-se o hábito de viajar, de passar as férias em local diferente do da residência habitual. A estabilidade e o progresso económico que se seguiram à 2ª Grande Guerra proporcionaram as condições para que o turismo conhecesse um *boom* a nível mundial, nos anos 50 e 60. Nasceu o turismo de massas. Esta evolução foi facilitada com os melhoramentos nos transportes, tecnologia informática e redes de comunicações internacionais. As viagens, que em tempos foram consideradas uma aventura cheia de incertezas, tornaram-se seguras e fáceis de planear.

O *timeshare* surgiu como um produto desta evolução. O seu êxito reside provavelmente no facto de garantir férias no futuro, com grande flexibilidade e com custos antecipáveis, fazendo uma utilização plena das mais modernas tecnologias.

Após o reconhecimento da existência do direito a férias e a sua identificação com viagens e permanência em locais diferentes do da residência habitual, surgiu

---

<sup>20</sup> *Toda a pessoa tem direito ao repouso e aos lazeres e, especialmente, a uma limitação razoável da duração do trabalho e a férias periódicas pagas.*

<sup>21</sup> *Os Estados Partes no presente Pacto reconhecem o direito a todas as pessoas de gozar de condições de trabalho justas e favoráveis, que assegurem em especial:*

...  
d) *Repouso, lazeres e limitação razoável das horas de trabalho e férias periódicas pagas, bem como remuneração nos dias feriados.*

para os particulares a preocupação com a garantia do exercício desse seu direito. Passou a fazer sentido investir no presente, em condições favoráveis, para garantir o gozo de férias no futuro.

O *timeshare* designa em geral o direito de usar, durante um período fixo em cada ano e por um número de anos pré-definido ou em perpetuidade, um alojamento de férias integrado num complexo turístico, equipado com uma variedade de serviços e equipamentos de lazer. Representa, efectivamente, uma compra antecipada de férias<sup>22</sup> num *resort*, conceito inglês que não tem correspondência exacta na língua portuguesa. Empreendimento turístico é uma fraca tradução, visto não transmitir a ideia de destino turístico com um atractivo específico que a palavra inglesa sugere. Esse atractivo específico pode ser o sol e a praia, para fugir aos frios invernos dos países do norte, ou a neve, para praticar desportos de inverno, ou termas, com fins terapêuticos. Foram aliás as termas os antecedentes das *resorts* modernas, que datam da Idade Média na Europa continental, e que apareceram na Inglaterra no século XVIII, chamadas de *spas*, denominação derivada do nome duma cidade belga conhecida de longa data dos ingleses pelas suas águas minerais medicinais. Recentemente surgiram *resorts* nas grandes cidades como Paris, Londres e Nova Iorque com atractivos novos como as compras ou os espectáculos culturais. O *timeshare* também se tem adaptado à exploração deste turismo urbano.

O conceito de *timeshare*<sup>23</sup> surgiu nos finais dos anos 50, inventado por um suíço chamado Alexander Nette que o pôs em prática num hotel por ele dirigido em Ticino e que evoluiu para a sociedade suíça Hapimag. Esta sociedade anónima utiliza o produto da venda das suas acções para adquirir propriedades de férias por toda a Europa. A titularidade das acções tem associado o direito à utilização dos alojamentos de férias com carácter de regularidade. Com este sistema, a sociedade

---

<sup>22</sup> World Tourism Organization, "Timeshare: the new force in tourism", Madrid, 1996, p. 1.

<sup>23</sup> Ron Haylock, "Timeshare - the new force in tourism", in "Tourism - The state of the Art", editado por A. V. Seaton, John Wiley & Sons, Ltd, Chichester, p. 230.

terá mais de 110.000 accionistas e possuirá 52 empreendimentos espalhados por toda a Europa e Estados Unidos<sup>24</sup>.

A segunda experiência europeia conhecida de *timeshare* data de 1967, na estância turística de Superdevoluy, nos Alpes Franceses. Foi vendido o direito de utilizar o hotel em semanas fixas, ao longo de vários anos, com a utilização do slogan “não reserve um quarto, compre o hotel que é mais barato” (*ne louez plus la chambre - achetez l'hotel, c'est moins onereux*)<sup>25</sup>.

No Japão, o conceito de *timeshare* foi aplicado em Tokyo em 1966 por um grupo de empresas no empreendimento *Japan Villa Club*<sup>26</sup>.

No entanto a expansão mundial do *timeshare* teve origem nos Estados Unidos da América. A segunda grande crise petrolífera de meados dos anos 70 surpreendeu os construtores civis da Florida, interrompendo as vendas dum grande número de apartamentos que o *boom* verificado no início da década de 70 os tinha incentivado a construir. As vendas cessaram de um momento para o outro e foi necessário imaginar novos meios de vender centenas de propriedades vazias. Um desses meios, que se revelou um sucesso, foi o de vender esses apartamentos a 50 proprietários diferentes, com direito à utilização de 1 semana cada.

O sucesso deste tipo de comercialização foi auxiliado com o aparecimento das empresas de intercâmbio.

A ideia de trocar casas é antiga. Há mais de 40 anos que existem organizações, como a “Intervac”,<sup>27</sup> que possibilitam a troca de residências em tempo de férias: uma família portuguesa pode trocar a sua casa em Lisboa, ou no Algarve, com uma família de qualquer outro país, da Finlândia, por exemplo, que goze férias

---

<sup>24</sup> Informações disponíveis na Internet, <http://www.hapimag.ch/>

<sup>25</sup> James Edmonds, “International Timesharing”, 3ª edição, Longman, Londres, 1991, p. 1.

<sup>26</sup> Hans De Conninck, “Timesahre - la formule club-trustee et le droit international privé”, estudo realizado no âmbito da Association des Consommateurs - TEST-ACHATS para a Comissão Europeia, DG XXIV, Bruxelas, Maio de 1996, p.3.

<sup>27</sup> Com existência desde 1953, e que publica anualmente um catálogo com as ofertas de residências para trocas em cerca de 50 países. O único custo envolvido na utilização do sistema é o pagamento duma pequena jóia de inscrição, e o custo da inserção do anúncio. Informações na Internet, em <http://www.intervac.com/>

na mesma altura. Os portugueses vão ocupar a residência dos finlandeses e estes ocupam, no mesmo período, a residência dos portugueses.

Outra organização de trocas de residências de férias é a Homelink<sup>28</sup>, iniciada em 1952 nos Estados Unidos como um “*inter-college vacation exchange system for teachers*.” Com os anos, tornou-se uma organização mundial sem fins lucrativos com cerca de 11.000 membros e 30 escritórios de representação em vários países.

Mas foram os americanos que exploraram a ideia de forma comercial, transformando-a num promissor negócio de milhões. Os fundadores da empresa “Resorts Condominium International, Inc.”, Jon e Christel de Haan, americanos de origem holandesa, começaram por organizar um sistema de trocas, entre amigos, de casas de férias, semelhante ao da “Intervac” ou da “Homelink”. A aplicação da ideia ao *timeshare* e explorada com fins lucrativos, revelou-se um sucesso que levou à criação do RCI em 1974. Esta empresa tem actualmente filiais espalhadas por todo o mundo e oferece trocas em cerca de 3.000 empreendimentos localizados em 80 países diferentes. A multinacional em que o RCI se tornou foi recentemente adquirida pela HFS (que controla outros gigantes do turismo mundial como as rent-a-car Aviz e Value, os hotéis Ramada e Howard Johnson, etc.) pela quantia de 825 milhões de dólares<sup>29</sup>.

Em 1976 foi fundada em Miami, na Florida, a que é a segunda organização de trocas a nível mundial, a Intervai International, ou II<sup>30</sup>.

O sucesso do *timeshare* a nível mundial resulta das inegáveis vantagens que resultam da comparação com as alternativas para o preenchimento das mesmas

---

<sup>28</sup> Com uma página na internet em <http://www.homelink.com/>, onde poderão ser encontradas ofertas de casas para troca em Portugal (Almancil).

<sup>29</sup> “Time”, 24 de Março de 1997, p. 36. O RCI também tem um “site” na internet, em <http://www.rci.com/>

<sup>30</sup> Com sucursais ou escritórios de representação em Londres, Stuttgart, Madrid, Helsinki, Mame de La Vallée, Atenas, Milão, Portimão, na Europa, e ainda na Argentina, Austrália, Brasil, Costa del Sol, Costa Dorada, Denver, Egipto, Honolulu, Ilhas Canárias, Israel, Japão, Las Vegas, México, Nova Zelândia, Orlando, Singapura, Tailândia e Turquia. Site na Internet em <http://www.interval-intl.com/cgi-bin/ii?about.htm,iilang>.

necessidades: compra de propriedade plena, reserva de hotéis, ou locação de apartamentos por temporada<sup>31</sup>.

As vantagens da compra de *timeshare* são enunciadas por ambas as referidas organizações de trocas, no seu material promocional. A Interval International, numa página na *world wide web* com o título "*everything you always wanted to know about vacation ownership but were afraid to ask*", justifica a compra daquilo a que chama *vacation ownership* dizendo que oferece ao interessado as vantagens de possuir a sua própria casa de férias – tais como a certeza de óptima acomodação e a possível dedução fiscal, nos Estados Unidos, duma segunda residência – sem as maçada inerentes. E paga apenas pelo período de tempo de que efectivamente necessita. Se muitas pessoas só podem gozar uma semana ou duas em cada ano, porquê pagar pelas 50 semanas em que está sentado atrás duma secretária? Finalmente, o interessado paga antecipadamente, a preços actuais, férias futuras. Compra duma assentada, por um preço fixo, e depois paga uma taxa anual de manutenção.

O RCI, também numa página na WWW com o título "*What is a vacation Ownership or Timeshare?*", descreve os benefícios da *vacation ownership* da seguinte forma:

"Pense no tempo da cabana da família à beira do lago, da casa da praia, e do chalet na montanha. No passado, a melhor forma de assegurar umas férias idílicas em família era possuindo uma segunda casa. Uma excelente forma de assegurar as suas férias, mas dispendiosa... particularmente quando essa propriedade ficaria vazia a maior parte do ano.

Adira à *vacation ownership*! Com este sistema, não necessita de possuir uma residência de férias ao longo de todo o ano, ou de arrendar acomodação dia a dia,

---

<sup>31</sup> Dyle Campello da Conceição, *Direito Real de Habitação Periódica* (policopiado), p. 6; Rogério Manuel Fernandes Ferreira, *Time-sharing- aspectos fiscais*, p. 19.

quando viaja. Com a *vacation ownership* você só compra o tempo de que necessita na localização que deseja.

Vacation ownership oferece-lhe muitos benefícios...

- As *resorts* estão localizadas nos destinos mais apetecíveis do mundo.
- O seu *timeshare* é verdadeiramente um lar longe do lar. Muitos apartamentos estão equipados com cozinhas, salas de estar espaçosas e quartos de dormir separados.
- Pode comprar *timeshare* por uma fracção do custo da propriedade duma residência de férias.
- Os custos de férias futuras estão congelados aos preços actuais.”

Mas o *timeshare*, com a subjacente ideia de partilha de recursos, parece ser um conceito atraente independentemente das vantagens identificáveis, ou facilmente quantificáveis, pelos adquirentes. Um dos pontos salientados por ambas as organizações, a economia de meios que representa o *timeshare* relativamente às residências secundárias, fechadas e vazias durante a maior parte do ano, tem consequências ambientais e ecológicas. Como refere Ron Haylock<sup>32</sup>, “*one timeshare unit used for 25-50 weeks during the year is less damaging than the 10-20 holiday homes that would be required to meet the same demand on a whole ownership basis.*” A propriedade plena tradicional de residências secundárias, com a exclusividade de uso pelo proprietário, tem associada uma ideia de desperdício social. O *timeshare* promove uma optimização da utilização de bens económicos importantes.

Esta optimização da utilização social dos bens traduz-se em efeitos económicos positivos para as regiões onde são implantados empreendimentos de *timeshare*. São criados postos de trabalho, não só na fase da construção mas também na da posterior exploração dos empreendimentos. O *timeshare* contribue para a diminuição da sazonalidade, mesmo nas regiões onde ela é acentuada. O

---

<sup>32</sup> Ob. Cit., p. 234.

facto de serem vendidas as semanas ao longo de todo o ano faz com que o índice de ocupação seja em média superior ao das outras formas de fornecimento de alojamento, incluindo os hotéis.

O *timeshare* tem ainda virtualidades para se adaptar às mudanças de mentalidades, e de necessidades, dos turistas. Segundo o relatório já referido da *World Trade Organization*<sup>33</sup>, alguns áreas chave no crescimento futuro do turismo serão:

- Um alargamento no espectro dos tipos de destinos oferecidos, em especial destinos longínquos;
- Mercado de férias para idosos e reformados, adaptados em termos de conteúdo e de actividades de apoio;
- Turismo de viagens e aventuras, combinando dois ou mais elementos de interesse como ambiente, natureza, desenvolvimento da forma física, acção ou emoção, etc.;
- Períodos curtos, concebidos como meio de relaxação longe de casa ou do trabalho, ou em relação com uma actividade ou interesse específico.

O *timeshare* pode preencher todas estas áreas. E tem virtualidades para se adaptar às próprias mudanças nos interesses dos indivíduos, desde os jovens casais sem filhos, com filhos adolescentes, ou casais de meia idade já com filhos crescidos.

Em Portugal, as primeiras experiências de *timeshare* podem ser localizadas nos anos 70, com os chamados "títulos de férias", da Torralta. Embora tenha sido uma experiência fracassada, foi-o não pelo produto em si, mas pelas circunstâncias que levaram a empresa à situação de falência em que se encontra.

A segunda experiência de *timeshare* em Portugal foi um sucesso que continua e que completou em 1996 os seus 25 anos de vida - o Club Paria da Oura, em Albufeira.

---

<sup>33</sup> P. 21.

O maior grupo hoteleiro português actual, o Grupo Pestana, tem-se dedicado ao timeshare com sucesso no Algarve e na Madeira. Segundo declarações de Dionísio Pestana, em 1995 o timeshare representava 15% da actividade do "Pestana Hotels & Resorts"<sup>34</sup>.

## 2 - Os sistemas legais

### 2.1 - A diversidade

O *timeshare* é uma actividade tipicamente transnacional. A maioria dos compradores adquire tal produto fora das fronteiras do seu próprio país. Cada empreendimento tem clientes de várias nacionalidades. As organizações de trocas têm que estabelecer equivalências entre produtos localizados em países ou continentes diferentes.

A ideia básica subjacente ao *timeshare*, acima expressa, é concretizada, na prática, numa diversidade muito grande de regimes jurídicos. Esta variedade está relacionada com as ordens jurídicas dos diferentes países onde os empreendimentos se localizam e, em certa medida, com os mercados visados com a comercialização. Todos estes regimes podem ser reconduzidos a um número reduzido de grandes grupos, independentemente da designação utilizada, que é muito diversificada: direito real de habitação periódica, *multipropriété*, *propriété spatio-temporelle*, *interval ownership*, *vacation lease*, *club-membership*, *possession de vacances*, *point vacances*, etc.<sup>35</sup>

### 2.2 - O Club/trust

O *Club/trust* é um dos regimes mais utilizados em todo o mundo. Esta utilização é explicada por várias razões:

---

<sup>34</sup> Reproduzidas no suplemento do *Diário de Notícias – Madeira*, de 1 de Junho de 1995.

<sup>35</sup> O projecto de lei espanhola mais recente, qualifica na exposição de motivos o termo "multipropriedad" de impróprio, utilizando a expressão "derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles", semelhante à expressão utilizada no texto da directiva comunitária "direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis".

- Os empresários que iniciam esta actividade nos diferentes países inspiram-se nos americanos, que utilizam este regime;
- Na Europa um dos mercados principais do *timeshare* é o britânico, pelo que um sistema com o qual o público britânico está familiarizado facilita as vendas;
- A maior parte dos países europeus não tinha legislação específica aplicável.

Sobre a noção de *trust*, escreve René David<sup>36</sup>:

" A noção de *trust*, desconhecida dos direitos romano-germânicos, é uma noção fundamental do direito inglês e a criação mais importante da *equity*. O *trust* repousa, de uma forma geral, sobre o seguinte esquema: uma pessoa, o constituinte do *trust* (*settlor of the trust*), determina que certos bens serão administrados por um ou vários *Trustees*, no interesse de uma ou várias pessoas, o ou os *cestuis que trust*."

E adiante, na página 368, acrescenta:

"Segundo a *common law*, o *Trustee* não é um simples administrador, um representante dos *cestuis* beneficiários do *trust*. É, bem pelo contrário, o proprietário dos bens constituídos em *trust*. Administra, per consequente, esses bens como quer, pode dispor deles a seu modo, não tem contas a dar a ninguém. Pelo menos é assim segundo o direito (*at law*). A limitação trazida ao seu direito de propriedade não é de ordem jurídica, mas de ordem simplesmente moral. ...segundo a mesma *common law*, nenhuma acção pertence ao *cestui* para fazer valer os seus direitos; segundo a *common law* o *cestuis que trust* não tem qualquer direito."

E a páginas 370:

"Quais são, nesta concepção, os direitos dos beneficiários do *trust*? A resposta é, em direito estrito, que eles não têm qualquer direito. Eles não têm, nos bens objecto do *trust*, senão interesses (*beneficial interest*) garantidos em certa medida e segundo certas regras, pela *equity*. Depois que a *equity*, sistematizada, se tornou, de facto, um conjunto de regras complementares das regras da *common law*, o *trust* pode, em resumo, ser interpretado de forma diferente. Poder-se-ia ver aí uma

<sup>36</sup> Os grandes Sistemas de Direito Contemporâneo, 2ª edição, Editora Meridiano, p. .367 e seguintes

aplicação do princípio da representação. Esta análise, historicamente falsa, deixa inexplicáveis um certo número de soluções admitidas pelo direito inglês. Embora aparentado ao mandato, o *trust* surge como um desmembramento da propriedade, pertencendo certos atributos da propriedade (*legal ownership*) ao *Trustee* e outros atributos da propriedade (*equitable ownership*) ao *cestui que trust*."

Philip S James<sup>37</sup> escreve que é impossível enumerar todas as finalidades para as quais os *trusts* podem ser usados. Duma maneira geral, eles permitem que pessoas, que por uma razão ou outra não podem deter em seu nome o direito de propriedade sobre bens, possam tirar benefícios desses bens. Para além disso, grupos de pessoas, tais como sociedades civis sob forma civil, podem gozar dos benefícios de propriedade detida em *trust* apesar de a lei não reconhecer "personalidade" jurídica ao seu grupo. A confiança depositado no *Trustee* pelo criador do *trust* é o núcleo e a essência do assunto. A "*equity*" não permite que o *Trustee* se afaste dos seus compromissos. O direito do beneficiário emerge apenas como um efeito lateral desta regra.

Para um cidadão dos países com sistemas jurídicos de origem romano-germânica, como Portugal, é difícil compreender a confiança que nos países da *common law* é depositada na instituição do *trust*. Mas o sucesso de qualquer instituição pressupõe a existência de confiança por parte das entidades intervenientes. Pode-se dizer que em muitos aspectos da vida em sociedade a confiança é indispensável. Muitos dos instrumentos hoje em dia utilizados e sem os quais a sociedade tal como a conhecemos não existiria, nomeadamente a moeda nas suas várias modalidades, desde o ouro aos cartões de crédito, baseiam-se na confiança das instituições que emitem tais tipos de moeda. Confiança que chegou ao ponto de quase ninguém questionar hoje em dia despojar-se da sua riqueza em troca de um documento comprovativo de depósito e dum cartão de plástico<sup>38</sup>.

<sup>37</sup> *Introduction to English Law*, 10ª edição, Butterworths, London, 1979, pags. 496 e 497

<sup>38</sup> Nicholas Negroponte publicou na revista *Wired* um artigo com o título *Digital cash*, que ilustra esta ideia. Numa visita a Klosters, na Suíça, o autor adquiriu um bilhete de acesso aos elevadores das

O Decreto-Lei 352-A/88, de 3 de Outubro, diploma que no direito português disciplina a constituição e funcionamento de sociedades ou sucursais de *trust off-shore* na Zona Franca da Madeira, não se afasta em nada do acima exposto.

O artº 1º deste diploma, na sua alínea a), define *trust* ou gestão fiduciária: *relações jurídicas resultantes de um acto inter vivos ou mortis causa pelo qual uma pessoa, o settlor, transmite e coloca quaisquer bens - com excepção de bens imóveis localizados em território português - sob o controle e administração de um Trustee em proveito de um beneficiary ....*

Este regime, aplicado ao *Timeshare*, assenta basicamente no seguinte esquema:

- 1 - É constituído um *Club*, geralmente num local com uma ordem jurídica próxima da britânica, abrangida pela *Common Law*, como *Isle of Man*, *Jersey*, *Gibraltar*, etc..
- 2 - Os compradores de *timeshare* adquirem a qualidade de membros do *Club* e, nessa qualidade, têm o direito ao uso da unidade de alojamento, no período anual pré-definido e por um certo número de anos. -
- 3 - Os direitos e obrigações dos membros do *Club* são definidos nos estatutos do *Club*.
- 4 - A disponibilidade dos alojamentos para o uso por parte dos membros do *Club* é assegurada por um *Trustee*, geralmente um banco ou uma sociedade independente, através da aquisição do direito de propriedade sobre o empreendimento, quer

---

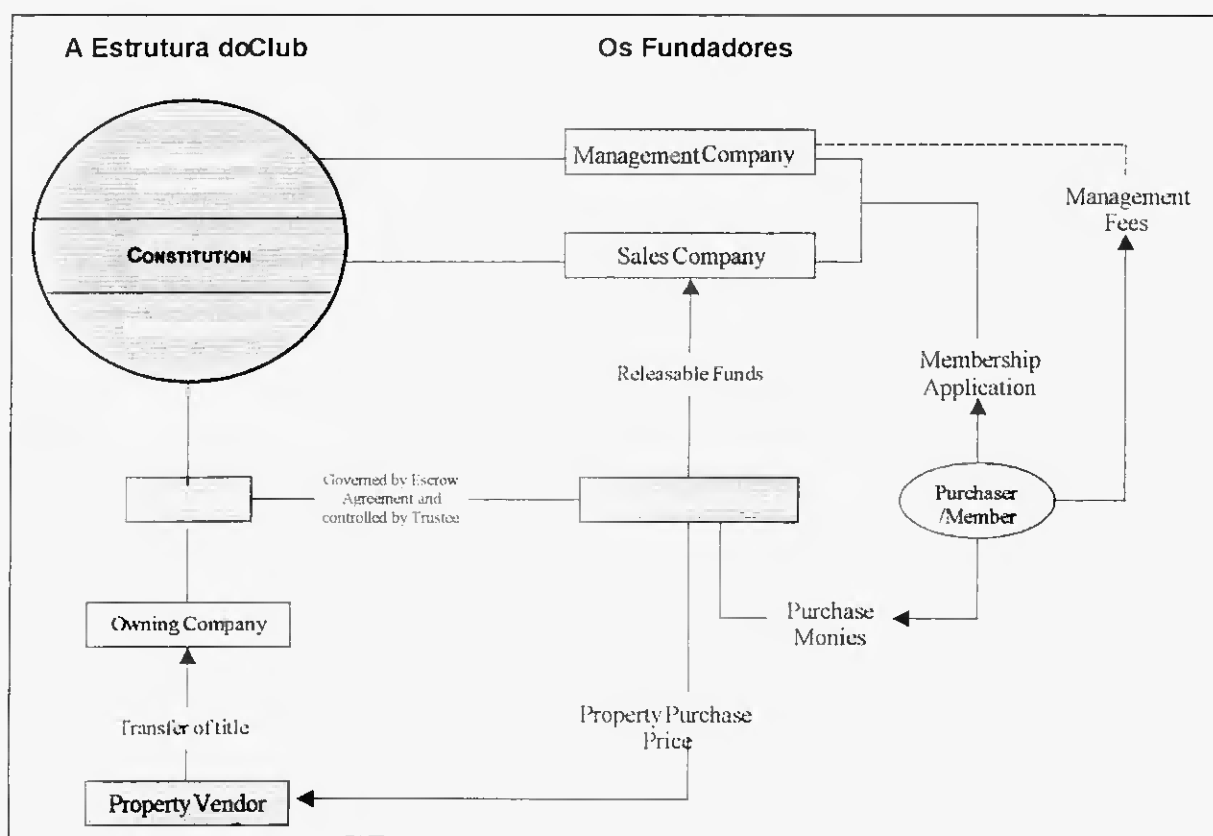
pistas de sky, que não pôde utilizar porque, devido ao mau tempo, os elevadores não funcionaram. A sociedade exploradora dos elevadores, interessada em recuperar os bilhetes, tipo cartão inteligente, cobrava um depósito de 10 francos suíços, que eram devolvidos com a apresentação do cartão em qualquer dos balcões da empresa. O autor não teve oportunidade de utilizar os elevadores nem de recuperar o depósito, mas numa visita a uma cidade próxima, quando tentava pagar uma caixa de chocolates com o conteúdo do que retirou do bolso, que incluía moedas e o bilhete referido, foi ajudado pela empregada da caixa a completar o valor exacto a pagar. Esta retirou primeiro das suas mãos o cartão, dizendo que valia 10 francos, e depois as moedas necessárias para perfazer o preço. O autor reparou que a caixa registadora já continha uma pilha dos mesmos bilhetes, e perguntou à empregada o que fazia com eles. "Pago ao padeiro", foi a resposta. O autor confirmou depois que o padeiro tinha ainda uma maior provisão dos mesmo cartões, com os quais pagava o leite, a farinha etc. Os bilhetes tinham assumido o papel de moeda local, cuja convertibilidade era garantida por uma entidade que inspirava confiança.

directamente, quer indirectamente, através da detenção das quotas ou acções da sociedade que detém tal direito de propriedade.

5 - As obrigações do *Trustee* para com o *Club* e os seus membros consta dum documento intitulado "*deed of trust*". O seu papel é triplo:

- Deter o direito de propriedade sobre os imóveis, prevenindo o risco de venda a terceiros ou de constituição de outros direitos incompatíveis com o do uso pelos membros;
- Assegurar o correcto funcionamento do esquema, verificando que as regras estabelecidas são cumpridas, tendo em vista assegurar aos membros o uso dos seus direitos de ocupação;
- Receber os dinheiros dos membros, e retê-los em "escrow", até que os direitos de ocupação estejam assegurados.

A figura seguinte representa um diagrama da estrutura legal típica de um sistema de club/trust:



### **2.3 - Arrendamento múltiplo**

As características básicas do *timeshare* podem ser conseguidas através de contratos de arrendamento múltiplo, que relativamente aos arrendamentos tradicionais têm uma diferença essencial: o período de arrendamento não é contínuo, mas refere-se apenas a um determinado período em cada ano, período este que se repete por vários anos. É o sistema utilizado na Grécia, de acordo com uma lei aprovada em 1986 (Lei 1652/86): o senhorio compromete-se a ceder em cada ano, ao inquilino, durante o período referido no contrato, o uso de um alojamento turístico e a oferecer-lhe os serviços respectivos.

### **2.4 - Compropriedade**

Neste regime, os alojamentos são detidos em compropriedade pelos compradores de *timeshare*, que estabelecem contratualmente um regime de indivisão e a administração e gestão da utilização do empreendimento.

Este sistema tem sido utilizado em vários países que não têm ou não tinham legislação específica sobre *timeshare*, como a Alemanha, Bélgica, Espanha, Dinamarca e Itália. Tem tido ainda alguma utilização, se bem que restrita, em Portugal.

As vantagens deste regime resultam do facto de que os compradores adquirem um direito real. Para os compradores habituados à compra de imóveis por escritura pública, registável, este sistema é atractivo.

### **2.5 - Sistemas societários**

Nestes sistemas, os compradores adquirem um direito à participação no capital duma sociedade civil ou comercial, que lhes confere o direito à fruição duma parte do activo da sociedade.

Este sistema é utilizado na Suíça e Alemanha, pela Hapimag, no Reino Unido, com os "Holiday Property Bonds" e ainda na França, com um regime específico constante duma lei de 6 de Janeiro de 1986, que adaptou as "sociétés de



construction-attribution”, definidas por uma lei de 16 de Julho de 1971, ao *timeshare*.

## **2.6 - Outros sistemas.**

Para lá dos sistemas que se reconduzem aos tipos atrás referidos sumariamente, existem outros, baseados por exemplo no usufruto, ou no direito de uso e habitação e sistemas mistos, que combinam ou procuram combinar as vantagens de vários sistemas, reduzindo os inconvenientes que, também, todos eles contêm. Existem ainda sistemas baseados em direitos obrigacionais, como o direito de habitação turística previsto em Portugal nos artigos 45º e seguintes do Decreto-Lei nº 275/93, de 5 de Agosto.

Por outro lado, existem características que variam dentro de cada sistema. Por exemplo uns sistemas prevêem um período de fruição fixo, outros móvel e, outros ainda, misto.

## **2.7 - Tendência actuais - os pontos e os cartões**

### **2.7.1. - Os sistemas de pontos**

Com a entrada de grandes grupos empresariais na indústria do *timeshare*, como a Global, a Marriott ou a Disney, assiste-se a uma cada vez maior desmaterialização<sup>39</sup> do direito adquirido pelos utilizadores - em vez de um direito real sobre um empreendimento determinado, os compradores adquirem “pontos”, que lhes dão acesso à utilização dum conjunto mais ou menos vasto de empreendimentos por períodos variáveis.

Nos Estados Unidos já existem estados com legislação específica sobre este produto, como é o caso da Florida, com o *Florida Vacation Club Act* de 1993, e da

---

<sup>39</sup> Desmaterialização que não deve causar surpresas, nem injustificados receios, se atentarmos na evolução dos produtos transaccionados nos mercados financeiros, a partir da introdução dos primeiros derivados financeiros em 1972, pelo Chicago Mercantile Exchange, e a primeira bolsa de opções, na mesma cidade americana.

Califórnia, com o *California's Qualified Vacation Club Act*, que entrou em vigor em Janeiro de 1992.

O Reino Unido aprovou recentemente o "Timeshare Regulations Act", que entrou em vigor no dia 29 de Abril de 1997, e que alterou o "Timeshare Act 1992", transpondo para a sua ordem interna a Directiva nº 94/47/CE de 26 de Outubro de 1994. Uma das inovações foi sujeitar os sistemas de pontos à legislação existente sobre *timeshare*, através duma definição mais abrangente de *timeshare accommodation*<sup>40</sup> do que a contida na directiva, aplicável a qualquer contrato "*pelo qual, directa ou indirectamente, mediante determinado preço global, se crie, transmita ou prometa transmitir um direito real ou qualquer outro direito relativo à utilização de um ou mais bens imóveis, durante um período determinado ou determinável de ano, que não pode ser inferior a uma semana*".

Os "pontos" não são mais do que uma moeda de troca: um determinado número de pontos dá direito à utilização de um determinado tipo de alojamento, durante um determinado período, em determinada época. O custo, em pontos, da utilização de um determinado alojamento é fixado tendo em atenção parâmetros pré-definidos como

- Qualidade do alojamento
- Qualidade do empreendimento
- Sazonalidade
- Localização
- Oferta e procura

---

<sup>40</sup> A definição da lei inglesa é a seguinte: a) "timeshare accommodation means any living accommodation, in the United Kingdom or elsewhere, used or intended to be used, wholly or partly, for leisure purposes by a class of persons (referred to below in this section as "timeshare users") all of whom have rights to use or participate in arrangements under which they may use, that accommodation, or accommodation within a pool of accommodation to which that accommodation belongs, for a specific or ascertainable period of the year; and b) "timeshare rights" means rights by virtue of which a person becomes or will become a timeshare user, being rights exercisable during a period of not less than three years.

O sistema em si só faz sentido se do lado do vendedor existir a oferta duma pluralidade de destinos, no mínimo de 5. Os pequenos operadores, se quiserem oferecer aos seus clientes as vantagens deste tipo de produto, terão que se associar entre si.

Estes sistemas de pontos oferecem aos adquirentes uma grande flexibilidade e permitem evitar desperdícios. As grandes empresas, com um grande número de empreendimentos, de diferentes tipos, incluindo hotéis, em locais diferentes, podem organizar sistemas de pontos prevendo a utilização de períodos inferiores à semana. Assim, quem puder dispor de dois dias de descanso, pode gozá-los sem que isso implique "queimar" um período semanal inteiro, a que teria direito no *timeshare* tradicional. É possível ainda dar a possibilidade de acumular pontos durante um determinado número de anos, ou antecipar o uso de pontos relativos a anos futuros. Como a utilização dos alojamentos em diferentes empreendimentos implica a utilização de um número diferente de pontos, os utilizadores deste produto têm uma grande flexibilidade no planeamento dos seus períodos de férias ou descanso.

A maior flexibilidade para os clientes tem como contrapartida a necessidade de um rigoroso controle do inventário de tempos disponíveis, apenas possível com recurso a sofisticados sistemas informáticos.

Num sistema de pontos que envolva diferentes pequenos operadores existe um problema inicial a ultrapassar: o acordo quanto ao "valor" das respectivas unidades numa moeda comum consubstanciada em pontos. É este, também, o maior desafio às organizações de trocas, que pretendem aderir ao sistema. A ideia de ter a flexibilidade dos pontos à escala mundial, com a possibilidade de escolha de milhares de empreendimentos espalhados por todo o mundo, é atraente. Qualquer operador individualmente considerado, mesmo de grande dimensão, não pode oferecer uma variedade de destinos superior às poucas dezenas. Mas definir uma tabela de pontos que permita de forma coerente (e pacificamente aceite pelos

proprietários ou exploradores dos diferentes empreendimentos) valorar a utilização de diferentes tipos de alojamentos, em milhares de empreendimentos, com sazonalidades diferentes, com atractivos diferentes, não é tarefa fácil.

### **2.7.2 - Cartões**

Existem ainda exemplos de sistemas de cartões, cuja aquisição dá ao titular o direito, entre outros (descontos nas compras feitas em lojas determinadas, seguros, etc.), de utilizar gratuitamente (ou a preços reduzidos) alojamentos turísticos por curtos períodos<sup>41</sup>.

A Hapimag, por exemplo, tem uma oferta diversificada, que evoluiu ao longo do tempo: Iniciou e mantém a sua actividade com um sistema societário, onde a compra de uma acção dá direito à utilização de uma semana num dos empreendimentos da organização e instituiu um sistema de cartão, a que chama Holiday-World Visa. A compra de um cartão, por uma quantia determinada, dá direito à utilização de alojamento nos empreendimentos da organização durante 35 anos.

Os dois produtos anteriores são ambos convertíveis em pontos e podem ser cumuláveis. Cada acção dá direito a um crédito de 12 pontos. O cartão equivale a 360 pontos. Cada membro pode antecipar a utilização dos pontos a que tem direito por dois anos, ou acumular os não gozados durante 5 anos. O custo da utilização dos diversos empreendimentos, ao longo das 52 semanas do ano, consta duma tabela de pontos.

---

<sup>41</sup> Em Portugal são conhecidos os casos da IBER CLASSE, Comercialização de Cartões Turísticos, Lda, com sede em Lisboa; o cartão INTERPASS, comercializado pela Sociedade Passaporte Internacional de Férias, S.A.; o KEY CLUB, comercializado pela PALME - Companhia Internacional de Comercialização e Promoção de Cartões, S.A.; o AUREUS CLUBE HOTEL, comercializado pela IA - Investimentos e Administração, Lda; o MULTISERVICE, comercializado pela MARKETITUR - Sociedade de Representações Turísticas, Lda, O EUROPA CLUB, comercializado pela Euroa Club -

### 3 - A escala mundial da actividade

Segundo uma publicação recente da *World Tourism Organization*<sup>42</sup>, a importância do *timeshare* a nível mundial pode ser posta em perspectiva com a consideração dos seguintes factos:

- Existem mais de 4.100 empreendimentos;
- Espalhados por 81 países;
- Existem mais de 3,14 milhões de famílias titulares ou possuidoras de *timeshare*;
- Espalhados por 174 países;
- Só em 1994 foram vendidas 560.000 semanas de *timeshare* em todo o mundo;
- Representando um volume bruto de 4,76 milhões de dólares;
- De 1980 a 1994 foram vendidos 4,9 milhões de períodos de *timeshare*, gerando um volume de vendas de mais de 36 biliões de dólares;
- A taxa de crescimento do número de titulares de *timeshare* nos últimos anos tem sido superior a 15%.

A mesma publicação compara ainda o crescimento do *timeshare* desde anos 80 (15%) com o das viagens e turismo em geral (4%), e hotelaria tradicional (2%)<sup>43</sup>, e reproduz os quadros seguintes, extraídos do estudo de Ragatz Associates intitulado "*The 1995 Worldwide Resort Timeshare Industry*"<sup>44</sup>.

O primeiro quadro contém o número e a percentagem dos empreendimentos, dos titulares residentes e dos titulares totais:

---

<sup>42</sup>"Timeshare - The New Force in Tourism", Madrid, 1996.

<sup>43</sup>P. 29.

<sup>44</sup> Quadros também parcialmente reproduzidos no estudo de Hans De Conninck, "Timesahre - La Formule Club-trustee et le Droit International Privé"

Mercado mundial de timeshare por área geográfica – 1.1.95						
Região	Empreendimentos		Possuidores de timeshare na região		Possuidores de timeshare residentes	
	Nº	% do total	Nº em milhares	% do total	Nº em milhares	% do total
Estados Unidos	1.546	37,3	1.538	48,9	1.648	52,4
Europa	1.188	28,7	658	20,9	669	21,3
México	291	7,0	319	10,1	172	5,5
América do Sul	276	6,7	104	3,3	138	4,4
Caraíbas	202	4,9	139	4,4	9	0,3
S. Asiático/Japão	160	3,9	39	1,2	82	2,7
África do Sul	142	3,4	161	5,1	162	5,2
Australasia	117	2,8	84	2,7	84	2,7
Canadá	93	2,2	57	1,8	127	4,0
Outras	130	3,1	45	1,4	53	1,7
TOTAL	4.145	100,0	3.144	100*	3.144	100*

Fonte: Ragatz, The 1995 Worldwide Resort Timeshare

\*Percentagens arredondadas

Nalgumas regiões, são quase equivalentes os números de possuidores de *timeshare* e o número de residentes possuidores de *timeshare*. É o caso dos Estados Unidos' ou África do Sul. No Canadá, México ou Caraíbas já a situação é diferente. Enquanto num total de 1.648.000 de famílias titulares de *timeshare* nos Estados Unidos da América, 1.538.000 eram residentes nos Estados Unidos, a situação no México é muito diferente: num total de 319.000 famílias, apenas 172.000 são residentes no país.

A diferença está em que o México "importa" compradores de *timeshare*, houve (319.000-172.000) estrangeiros que compraram timeshare neste país. O timeshare é, para o México, um produto de exportação..

No Canadá a situação é inversa: existem mais canadianos titulares, do que possuidores de *timeshare* em empreendimentos canadianos. Existem pelo menos 70.000 canadianos (127.000-57.000) a adquirir timeshare fora do Canadá. Pode-se dizer que este país importa timesahre.

A Europa, que no conjunto parece ter uma situação equilibrada, revela diferenças acentuadas quando os países que a compõem são considerados individualmente.

Os quadros seguintes listam os 15 principais países no que se refere ao número de empreendimentos neles situados, titulares possuindo timeshare no país e residentes no país possuindo timeshare (números de 31 de Dezembro de 1994).

#### A. Em nº de empreendimentos de *timeshare*

Nº	País	Quantidade	% do total	% Cumulativa
1.	Estados Unidos	1,546	37.3	37.3
2.	Espanha	407	9.8	47.1
3.	México	291	7.0	54.1
4.	Italia	152	3.7	57.8
5.	França	143	3.4	61.2
6.	Africa do Sul	142	3.4	64.6
7.	Portugal	118	2.8	67.4
8.	Argentina	116	2.8	70.2
9.	Reino Unido	105	2.5	72.7
10.	Canada	93	2.2	74.9
11.	Austrália	76	1.8	76.7
12.	Japão	72	1.7	78.4
13.	Venezuela	66	1.6	80.0
14.	Austria	52	1.3	81.3
15.	Brasil	45	1.1	82.4
	Outros	721	17.4	100.0
TOTAL		4,145	100.0	

Apesar da cobertura mundial do *timeshare*, verifica-se uma grande concentração do número de empreendimentos num pequeno número de países,

com os Estados Unidos à frente com 37% do total mundial. A Espanha e o México são os dois países seguintes em número de empreendimentos, representando respectivamente 10% e 7% do total. Considerando a Itália, França e África do Sul, verifica-se que estes seis países têm 65% do total de empreendimentos de *timeshare*.

#### B. Em nº de titulares possuindo *timeshare* no país

Nº	País	Quantidade	% do total	% Cumulativa
1.	Estados Unidos	1,537,786	48.9	48.9
2.	Espanha	327,064	10.4	59.3
3.	México	319,346	10.2	69.5
4.	África do Sul	161,372	5.1	74.6
5.	Portugal	75,043	2.4	77.0
6.	Alemanha	68,735	2.2	79.2
7.	Antilhas holandesas	68,308	2.2	81.4
8.	Venezuela	65,480	2.1	83.5
9.	Reino Unido	62,169	2.0	85.5
10.	Canadá	93	2.2	74.9
11.	Austrália	56,105	1.8	89.1
12.	Itália	41,884	1.3	90.4
13.	Bahamas	28,726	0.9	91.3
14.	Nova Zelândia	27,574	0.9	92.2
15.	Japão	19,175	0.6	92.8
	Outros	227,974	7.3	100.0
	TOTAL	3,143,594	100.0	

Os Estados Unidos também lideram no que respeita ao número de titulares que possuem *timeshare* no país, representando 49% do total. A Espanha e o México são os dois países seguintes, com 10,2% e 5,1% respectivamente. Nesta

perspectiva, quase 80% do número de possuidores de *timeshare* adquiriram o produto em apenas em 6 países.

### C. Em nº de titulares de *timeshare* residentes no país

Nº	País	Quantidade	% do total	% Cumulativa
1.	Estados Unidos	1648139	48.9	48.9
2.	Reino Unido	286359	10.4	59.3
3.	México	171905	10.2	69.5
4.	Africa do Sul	162339	5.1	74.6
5.	Canada	127050	2.4	77.0
6.	Alemanha	80024	2.2	79.2
7.	Venezuela	70781	2.2	81.4
8.	Japão	59435	2.1	83.5
9.	Itália	56986	2.0	85.5
10.	Austrália	56967	- 2.2	74.9
11.	França	54359	1.8	89.1
12.	Espanha	51214	1.3	90.4
13.	Argentina	46049	0.9	91.3
14.	Portugal	28481	0.9	92.2
15.	Nova Zelândia	26894	0.6	92.8
	Outros	216922	7.3	100.0
	TOTAL	3143594	100.0	

Por este último quadro verifica-se que 52.4% de todos os possuidores de *timeshare* residem nos Estados Unidos.

Na Europa, o maior exportador de compradores de *timeshare* é o Reino Unido, com 286.359 residentes possuidores, representando 10,4% do total. Fazendo a comparação dos dois últimos quadros, verifica-se que a maior parte

destes titulares de *timeshare* adquiriram no exterior do país. A Alemanha ocupa a segunda posição.

Portugal é, pelo contrário, um importador de compradores de *timeshare*. Enquanto 28.481 residentes em Portugal compraram *timeshare*, houve 75.043 a comprar *timeshare* em Portugal. Por outras palavras, enquanto para Portugal o *timeshare* é um produto de exportação, o Reino Unido e a Alemanha são países importadores.

## PARTE II

### 4. – O enquadramento legal do *timeshare* em Portugal

#### 4.1. – *Evolução*

##### 4.1.1. – O Decreto-Lei nº 355/81, de 31 de Dezembro

O *timeshare*, conforme refere M. J. Almeida Costa “*tem um passado legislativo inquieto, como que denunciando frustração de intenções*”<sup>45</sup>. O mesmo se poderá dizer do turismo em geral, em Portugal

Apesar da importância de que se reveste para a economia de Portugal, o turismo é um dos sectores onde a legislação aprovada ao longo dos anos não tem conferido estabilidade, certeza ou segurança às relações entre os diversos agentes envolvidos, nem contribuído para o seu desenvolvimento harmonioso.

Recuando à década de 60, o Decreto-Lei nº 49.399, de 24 de Novembro de 1969, regulamentado pelo Decreto nº 71/70, de 24 de Fevereiro, não previa os aldeamentos turísticos. Estes diplomas foram complementados pelo Decreto Regulamentar nº 14/78, que visou regulamentar os meios complementares de alojamento turístico. Este último foi por sua vez complementado em 1980 com o Decreto nº 83/80, de 23 de Dezembro.

---

<sup>45</sup> “A hipoteca do direito real de habitação periódica”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, nº 3838, p.10.

O capítulo I do decreto regulamentar nº 14/78 criou a classificação de aldeamentos turísticos, e regulou o seu funcionamento. Os artigos 1º a 5º foram revogados pelo artigo 13º do Decreto-Lei nº 435/82, de 30 de Outubro. Este diploma foi por sua vez suspenso pela Resolução da Assembleia da República nº 1/83, de 22 de Fevereiro de 1983.

Poder-se-ia pensar que a suspensão do Decreto-Lei nº 435/82 implicou a reprivatização dos artigos 1º a 5º do Decreto Regulamentar nº 14/78. Mas o Decreto-Lei nº 328/86, de 30 de Setembro, diploma que ainda é a "lei do turismo", pelo seu artigo 92º, nº 1, revogou o Decreto-Lei nº 435/82 e repôs em vigor os artigos 1º a 5º do Decreto nº 14/78.

O Decreto-Lei nº 328/86 só foi regulamentado em 1989, pelo Decreto Regulamentar nº 8/89, de 21 de Março, que revogou toda a regulamentação anterior, incluindo todo o Dec. Reg. Nº 14/78.

Mais recentemente, o Decreto-Lei nº 327/95, de 5 de Dezembro, que estabelecia o Regime Jurídico da Instalação e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos, revogou o nº 328/86.

Mas a Assembleia da República, através da Resolução nº 10/96, de 17 de Fevereiro, recusou a ratificação do Decreto-Lei nº 327/95.

Aguarda-se, para breve, a publicação duma nova "lei do turismo". Entretanto, na ausência de regras claras e coerentes, o funcionamento dos empreendimentos turísticos em propriedade plural tem sido perturbado por conflitos frequentes entre entidades gestoras e proprietários individuais.

A primeira regulamentação da actividade do *timeshare*, em Portugal, consubstanciada no Decreto-Lei nº 355/81, de 31 de Dezembro, teve origem num estudo elaborado por M. Henrique Mesquita em princípios de 1981<sup>46</sup>, por incumbência duma empresa imobiliária do ramo turístico.

---

<sup>46</sup> "Uma nova figura real: O direito de habitação periódica", in *Revista de Direito e Economia*, Ano V3, nº 1, Jan-Jun. 1982, p. 39 e seguintes.

Este autor demonstrou a insuficiência dos esquemas negociais que conferem ao investidor um direito de crédito ou uma participação societária na empresa turística e a necessidade de o direito do investidor assumir uma natureza real<sup>47</sup>.

Os "títulos de férias", em uso na altura, eram documentos que comprovavam a posição credora do investidor perante uma empresa turística e cuja consistência dependia apenas da seriedade e da solvabilidade da empresa emitente.

Os esquemas de natureza real existentes, segundo o mesmo autor, não se mostravam os mais adequados para defesa dos interesses dos investidores. À propriedade horizontal eram apontados dois inconvenientes:

- a exigência de um investimento inicial de vulto, que deixava de fora as pequenas poupanças e dum esforço de participação na administração e gestão corrente do condomínio;
- inadequação à necessidade do investidor, que não necessitaria da disponibilidade dum habitação permanente, mas apenas da faculdade de a usar em certo período (de férias) do ano.

Quanto à compropriedade, embora permitisse contornar o último dos inconvenientes apontados, não afastava a necessidade da constituição da propriedade horizontal e apresentava outros dois inconvenientes:

- as dificuldades no exercício do direito de opção pelos comproprietários na venda de quotas da comunhão, não superáveis pela renúncia antecipada a tal direito;
- a possibilidade de exercício da faculdade que assiste ao comproprietário de requerer a divisão da coisa comum, nos termos do disposto no artº 1412º, nº 1, do Código Civil, possibilidade sempre perturbadora da estabilidade do investimento.

---

<sup>47</sup> Também na doutrina estrangeira se encontram defensores da necessidade de atribuição de natureza real a estes direitos. Por exemplo M. Jaques Benne, "La Propriété Spacio Temporelle", in *Pratique et Evolution de la Copropriété*, Estrasburgo, 1976, p. 796. Sobre as discussões na doutrina italiana pode ver-se o estudo de Giorgia Tassoni, "Multiproprietà", in *Rivista di Diritto Civile*, ano XXXIV n.º 4, Julho-Agosto, 1988, pp. 477-503, ou SANGIORGI, Salvatore--Multiproprietà Immobiliare e Funzione del Contrato, Napoles, 1983 ou ainda SANTORO-PASSARELLI, Francesco--"Multiproprietà e comproprietà", *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*, ano XXXVIII, n.º 1, Março, 1984, pp. 19-27.

Os traços gerais do novo direito real, preconizados pelo autor referido e consagrados no diploma de Dezembro de 1981, eram os seguintes:

- a) Só poderia ser constituído sobre imóveis ou conjuntos imobiliários a que previamente fosse reconhecido, por entidade pública a designar, interesse turístico;
- b) Incidiria sobre um apartamento, conferindo ao respectivo titular um direito de uso (habitação) durante determinado período de cada ano;
- c) Tendo natureza real, estaria sujeito a registo;
- d) Poderia ser alienado, onerado com garantias reais ou com um direito de usufruto, cedido temporariamente a terceiros (através de contratos de locação ou de comodato) e seria transmissível por via hereditária;
- e) Não sendo um direito de compropriedade, mas um direito real autónomo, a venda (ou a dação em cumprimento) do direito de habitação periódica não estaria sujeita a preferência dos demais titulares de direitos congéneres sobre o mesmo apartamento;
- f) A fim de facilitar a sua alienação ou oneração, o direito de habitação periódica constaria de uma caderneta predial e seria negociável por via de endosso, assumindo desta forma a natureza de um valor de mercado, dotado de enorme mobilidade e cujo valor económico poderia ser rapidamente realizado pelo respectivo titular;
- g) As transmissões do direito de habitação periódica seriam isentas de sisa, quer para incentivar o investimento em empreendimentos turísticos, quer para facilitar a negociação do direito, que praticamente adquiriria, através da incorporação na caderneta predial (vide a alínea anterior), natureza mobiliária.

A isenção de sisa, se isso fosse considerado necessário, poderia ser sempre compensada através do regime da contribuição predial.

Por outro lado, os registos da empresa gestora do empreendimento turístico e a contabilidade dos pagamentos de rendimentos não tornariam possível, tal como

acontece com os títulos de crédito, qualquer fuga no domínio do imposto complementar;

- h) A administração e conservação do imóvel ou do conjunto imobiliário, incluindo os respectivos apartamentos, incumbiriam ao proprietário (em regra, uma empresa turística), correspondendo esta solução à que habitualmente se adopta na prática negocial;
- i) O titular do direito real de habitação seria obrigado a pagar uma prestação periódica ao proprietário - prestação esta cujo conteúdo ou cujo critério de determinação, pelo menos, deveriam ser fixados antecipadamente e constar do registo predial.

Também esta regra se não afasta da prática negocial, pois o investidor obriga-se normalmente ao pagamento de uma prestação periódica, como correspectivo dos encargos de administração assumidos pela empresa gestora. A diferença está em que, sendo a obrigação imposta pela lei, faz parte do estatuto real do direito de habitação periódica e como tal (isto é, como obrigação real ou *propter rem*), vincula todo e qualquer titular do direito, independentemente de um acto de aceitação.

Segundo o mesmo autor, no estudo citado

*"O regime do direito de habitação periódica deve resultar integralmente da lei e do título constitutivo elaborado pelo proprietário do imóvel ou do conjunto imobiliário. Os posteriores negócios de alienação limitam-se normalmente ao pagamento de uma prestação periódica, como correspectivo dos encargos de administração assumidos pela empresa gestora. A diferença está em que, sendo a obrigação imposta pela lei, faz parte do estatuto real do direito de habitação periódica e como tal (isto é, como obrigação real ou propter rem), vincula todo e qualquer titular do direito, independentemente de um acto de aceitação".*

O Decreto-Lei nº 355/81 era um diploma simples, com apenas 15 artigos, mas, quando entrou em vigor, já se mostrou ultrapassado nas soluções que

consagrava. Uma dessas soluções, manifestamente inconveniente<sup>48</sup>, era a previsão de períodos com duração mensal, quando a prática já tinha generalizado a utilização de períodos semanais, mais ajustável aos períodos de férias da generalidade dos turistas.

Esta inadequação original do diploma, ou a sua fraca adesão a uma realidade em evolução rápida, conduziu a que o diploma tivesse uma aplicação quase nula nos seus primeiros anos de vigência. Conhece-se um exemplo de empreendimento que constituiu o direito real de habitação com períodos mensais, o Clube da Arriba, no concelho de Albufeira<sup>49</sup>. No entanto, a escritura original de constituição do direito foi posteriormente alterada, no sentido da consagração de períodos com duração semanal<sup>50</sup>.

O reconhecimento, pelo legislador português, da inadequação de alguns aspectos do Decreto-Lei nº 355/81, justificou a publicação do Decreto-Lei nº 368/83, de 4 de Outubro, que alterou o primeiro em três pontos:

- Redução para uma semana do período temporal de referência do direito de habitação periódica;
- Possibilidade de constituição do direito com duração perpétua ou com um limite de duração, não inferior a 20 anos;
- Possibilidade de a prestação periódica, a pagar pelos titulares do direito, poder ser substituída por uma quantia única, a liquidar conjuntamente com o preço de aquisição do título representativo do direito.

Com a redacção que lhe foi dada pelo diploma de 1983, o Decreto-Lei nº 355/81 começava por estabelecer no seu artigo 1º que "*Sobre um imóvel ou um conjunto imobiliário urbano destinado a fins turísticos, ou sobre as respectivas*

---

<sup>48</sup> Pires de Lima e Antunes Varela. *Código Civil Anotado*, vol. III, 2ª edição, Coimbra, 1984, p. 558.

<sup>49</sup> Escritura pública de 22 de Julho de 1983, lavrada a fls 45 verso do livro 117-C do 8º Cartório Notarial de Lisboa.

<sup>50</sup> Escritura pública de alteração da anterior, datada de 28 de Fevereiro de 1985, lavrada a fls. 82 do livro 25-I do 7º Cartório Notarial de Lisboa.

*fracções, podem constituir-se, com eficácia real, direitos de habitação limitados a período certo de tempo de cada ano, com duração semanal".*

O artigo 2º enunciava os pressupostos da constituição do direito real de habitação periódica, impondo ao proprietário, antes dessa constituição, a obrigação de declarar, em escritura pública, a classificação do empreendimento como destinados a fins turísticos, a sua composição e as parcelas habitacionais em que se dividia o uso, com indicação do objecto material e período de tempo, efectuando a inscrição no registo predial.

O artigo 3º era dedicado ao conteúdo do direito de habitação periódica, especificando o conjunto de poderes e deveres do respectivo titular bem como do proprietário, admitindo que algumas especificações possam ser feitas mediante aplicação supletiva do regime da propriedade horizontal ou do usufruto.

O artigo 4º regulava a duração do direito de habitação periódica e o artigo 5º o certificado predial, emitido pela conservatória do registo predial competente e que incluiria a menção dos elementos essenciais do respectivo direito, "*nomeadamente o seu objecto e conteúdo temporal, bem como os principais direitos e obrigações do respectivo titular e do proprietário do imóvel ou conjunto imobiliário*".

O artigo 6º regulava o exercício do direito pelo titular, "*como o faria um bom pai de família*".

O artigo 7º regulava a transmissibilidade *inter vivos* ou *mortis causa* do direito, estabelecendo que a oneração ou alienação por acto entre vivos do direito de habitação periódica efectuava-se mediante inscrição naquele certificado predial do correspondente averbamento ou endosso, que produziria efeitos perante terceiros após a inscrição no registo predial. Não carecia de concordância do proprietário do imóvel a transmissão da posição contratual do titular do direito de habitação periódica.

O artigo 8º atribuía ao proprietário a incumbência da administração do imóvel, equipamento e recheio, devendo velar pelo seu estado de conservação

normal (matéria tratada pelo artigo 9º), pelas reparações indispensáveis (artigos 10º), cabendo-lhe ainda proceder ao pagamento das contribuições, taxas, impostos e outros encargos incidentes sobre o imóvel (artigo 12º). As obras inovadoras também só podiam ser feitas pelo proprietário, desde que previamente aprovadas pela maioria dos titulares do direito (artigo 11º).

De acordo com o disposto no artigo 13º, era excluído o direito de preferência na alienação de qualquer outra fracção autónoma dos mesmos imóveis ou conjunto imobiliário, quer em favor dos titulares dos direitos de habitação, quer do proprietário, salvo havendo cláusula expressa no título constitutivo, em favor deste.

O artigo 14º estabelecia que ao proprietário era devida uma prestação periódica pecuniária que lhe permitisse satisfazer aquelas obras e encargos, acrescida das despesas de administração, gozando esse direito de crédito de privilegio creditório imobiliário sobre o direito de habitação periódica.

Finalmente, o artigo 15º isentava a transmissão do direito de habitação periódica do imposto de sisa.

Com a redacção dada pelo diploma de 1983, muitos empresários desenvolveram esforços no sentido de aderir ao sistema da lei portuguesa, pioneira em termos mundiais na regulamentação deste produto.

Esta adesão revelou-se difícil e, em muitos casos, impossível.

As dificuldades resultavam desde logo da impossibilidade, nalguns casos, do preenchimento de alguns dos requisitos impostos pela lei, nomeadamente:

- A regra da unicidade do proprietário;
- A classificação para fins turísticos;
- As interpretações da lei feita pelos diversos departamentos oficiais intervenientes no processo, muitas vezes divergentes entre si e cuja conciliação era difícil, morosa e, por vezes, excessivamente onerosa;
- As dificuldades práticas na emissão dos certificados prediais, a ser feita pelas Conservatórias do Registo Predial, sem meios técnicos ou humanos para dar

resposta ao acréscimo do volume de trabalho que a criação deste novo direito real originou.

Grande parte dos empreendimentos que estavam a ser comercializados em *timeshare* não tinham sido construídos especificamente para este fim. Este tipo de comercialização foi muitas vezes a alternativa encontrada para salvar empreendimentos cuja venda em propriedade horizontal tinha sido inviabilizada nos anos posteriores à revolução de 1975 e em que a acumulação dos encargos financeiros resultantes dos financiamentos bancários obtidos para a sua construção nunca seria coberta com a venda dos apartamentos no regime da propriedade horizontal. No entanto, em muitos casos, a propriedade horizontal havia sido constituída e algumas fracções vendidas. Nestes casos, mesmo que as fracções vendidas fossem lojas e não fracções habitacionais, a regra da unicidade do proprietário, consagrada no nº 4 do artº 1º do Decreto-Lei nº 355/81 inviabilizava a constituição do direito real de habitação periódica.

A exigência de classificação para fins turísticos também nem sempre era de satisfação possível, pelo menos em tempo razoável. Nestes casos, a opção por um regime diferente do direito real de habitação periódica, como a compropriedade ou o *club/trust*, era inevitável.

Mas os grandes problemas, que inviabilizavam a constituição do direito real de habitação periódica ou o seu registo, ou arrastavam o processo durante anos, resultavam das interpretações divergentes, muitas vezes inesperadas, por parte de notários e conservadores do registo predial. Enquanto que a escritura pública de constituição do direito real de habitação periódica podia ser assinada em qualquer cartório notarial, sendo possível contornar alguma objecção menos razoável levantada por algum notário, a conservatória do registo predial onde tal escritura seria registada e que emitiria os certificados prediais, não admitia escolha: era (e continua a ser) a da área onde se situa o empreendimento.

Um dos problemas levantados na Conservatória do Registo Predial de Albufeira, concelho onde se situa, em Portugal, o maior número de empreendimentos era o seguinte: o período semanal referido no artº 1º do Decreto-Lei 355/81, na redacção dada pelo Decreto-Lei 368/83, é um simples conjunto de sete dias, que tanto pode ter início ao Domingo como à Segunda ou à Sexta, ou é o período de sete dias que se inicia ao Domingo e termina ao Sábado? Uma semana pode ter início num ano e terminar no seguinte?

Este era o tipo de problemas que continuavam a ser discutidos, decorridos mais de 5 anos de vigência do Decreto-Lei nº 355/81<sup>51</sup>, nos serviços da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado, cujo Conselho Técnico aprovou em 27 de Fevereiro de 1987 um parecer<sup>52</sup> que terminava com as seguintes conclusões:

- 1º A semana a que se reporta o artº 1º do Decreto-Lei nº 355/81, de 31/12, que instituiu o regime do direito real de habitação periódica em imóvel ou conjunto imobiliário urbano destinado a fins turísticos, é a semana turística, com início ao sábado, a menos que o título constitutivo desse regime, em concreto, indique outro dia da semana.
- 2º É legal a constituição de 52 períodos semanais para cada ano do referido regime de habitação periódica, nada se opondo a que a última semana iniciada em determinado ano termine no ano civil seguinte.
- 3º O certificado predial comprovativo do direito real de habitação periódica só deve ser emitido por ocasião do primeiro registo de aquisição da fracção temporal e não quando for registada a constituição do regime da habitação periódica.
- 4º O impresso para o certificado predial do direito de habitação periódica deve ser fornecido pela Conservatória, a menos que o proprietário pretenda a utilização de

---

<sup>51</sup> O empreendimento que suscitou a questão foi o Solar de S. João, em Albufeira. A escritura de constituição do direito de habitação periódica foi assinada no Cartório Notarial de Lagoa em 6.11.84. Só foi definitivamente registada após duas escrituras de rectificação, a última das quais assinada em 25.6.87. Durante perto de três anos não foi possível dar aos adquirentes a protecção que o direito real era suposto assegurar.

<sup>52</sup> O parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e Notariado, sobre este caso, pode ser consultado na *Revista do Notariado*, 1988/1, p. 169.

modelo em que figurem as cores da sua firma, como sigla e emblema, precedendo autorização da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado, caso em que deverá munir a Conservatória do número de impressos necessário.

O Conservador do Registo Predial de Loulé, concelho em segundo lugar no país, no que se refere a número de empreendimentos de *timeshare* nele localizados<sup>53</sup>, formulou também no ano de 1987 uma consulta à Direcção-Geral respectiva, sobre as seguintes questões:

- 1 – Poderão ser transmitidos a favor de uma pessoa colectiva algum ou alguns direitos de habitação periódica?
- 2 – Incidindo registo de hipoteca sobre um imóvel submetido ao regime de habitação periódica poderá o mesmo cancelar-se parcialmente, em relação a cada uma das suas fracções temporais, ou seja, cancelar-se fracção temporal a fracção temporal?
- 3 – O titular do direito de habitação periódica poderá hipotecar tal direito?

Sobre estas questões, formulou o Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado as seguintes conclusões:

- Não poderá ser transmitidos a favor de qualquer pessoa colectiva o direito de habitação periódica, mas sim a favor de pessoas, física e individualmente consideradas, para uso do titular e dos familiares que consigo coabitem.
- Registada hipoteca sobre prédio, em que, mais tarde, foi constituído o direito de habitação periódica, será possível o cancelamento somente em relação às fracções temporais, quer esteja ou não o citado direito encabeçado no respectivo titular.
- Porque o direito de habitação periódica é um direito real disponível e autónomo, as correspondentes unidades temporais são susceptíveis de oneração com

---

<sup>53</sup> Existem mais de 80 empreendimentos no Algarve, com cerca de 40 no concelho de Albufeira e 25 no de Loulé. A segunda zona do país com mais empreendimentos é a Madeira, com 14. Na zona Estoril/Cascais existem 4, em Braga 2, e 1 apenas em Esposende, Figueira da Foz, Setúbal e em Viseu.

hipoteca, cuja constituição assenta na vontade do respectivo titular, não dependendo, por isso, do consentimento ou da concordância do proprietário do imóvel ou do conjunto imobiliário.

A primeira conclusão levantou sérios problemas a alguns proprietários de empreendimentos. Nalguns casos, como o que suscitou a consulta, estava em causa o pagamento de dívidas bancárias, contraídas para financiar a construção e garantida com hipoteca sobre o imóvel, com a dação em cumprimento de direitos reais de habitação periódica. Esta posição da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado teve, como consequência curiosa, a inclusão nos diplomas posteriores duma norma que à primeira vista pareceria desnecessária:

*“Podem ser titulares de direitos de habitação periódica pessoas singulares ou colectivas”* — (artº 4º do Decreto-Lei 275/93, de 5 de Agosto), e

*“Os direitos de habitação periódica podem pertencer a pessoas singulares ou colectivas”* — (nº 2 do artº 3º do Decreto-Lei 130/89, de 18 de Abril).

#### **4.1.2. – O Decreto-Lei nº 130/89, de 18 de Abril**

As alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 130/89, de 18 de Abril e que levaram à revogação do diploma inicial<sup>54</sup>, tiveram em vista dar relevo à vertente turística do direito real de habitação periódica. Conforme se afirma no preâmbulo deste diploma, *“o direito de habitação periódica preocupou-se essencialmente com a sua vertente imobiliária, sendo praticamente omissa no que respeita à sua componente turística. No entanto, considera-se essencial que, sem perder de vista a necessária eficácia real deste direito, a sua disciplina seja feita de molde a poder responder à sua vocação de elemento dinamizador dos equipamentos destinados ao alojamento turístico, que foi, no fundo, a determinante da sua génese”*.

Para além da declarada intenção de clarificação de certos aspectos do regime dos direitos reais de habitação periódica, *“cuja execução, na prática vinha*

---

<sup>54</sup> Com excepção do artº 15º, que consagrava a isenção de sisa.

*suscitando dúvidas*", é de registar, como inovação importante, a regulamentação "dos direitos de utilização dos equipamentos turísticos que conferem aos seus titulares apenas direitos de carácter obrigacional".

Ao mesmo tempo, embora o preâmbulo não o refira, nota-se que houve por parte do legislador o propósito de proteger mais cuidadosamente os adquirentes.

A vertente turística é logo realçada no maior rigor da classificação dos "empreendimentos turísticos" sobre os quais é possível a constituição do direito – Hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos ou apartamentos turísticos e ainda os que forem classificados como conjuntos turísticos, como tal classificados nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 328/86, de 20 de Setembro<sup>55</sup>.

A constituição do direito real de habitação periódica passou a ser obrigatoriamente instruída com um documento emitido pela Direcção-Geral do Turismo, ou pela entidade competente para aprovar e classificar o empreendimento (que só não é a Direcção-Geral do Turismo nas regiões autónomas<sup>56</sup>), contendo os elementos necessários para uma completa descrição e identificação do empreendimento.

O artigo 2º passou a incluir um nº 3, com a única função de evitar dúvidas interpretativas como as do Conservador do Registo Predial de Albufeira acima referidas: *O último período de tempo de cada ano poderá terminar no ano civil subsequente ao do seu início*. E o artº 3º um nº 2, a que já atrás se fez referência, clarificando que as pessoas colectivas também podem ser titulares. Norma igualmente inserida para responder a dúvidas levantadas na prática é a do nº 2 do artº 9º - a emissão dos certificados poderia fazer-se a favor do proprietário do empreendimento ou dos beneficiários do direito de habitação periódica.

---

<sup>55</sup> Alterado pelos Decretos-Leis nºs 149/88, de 27 de Abril, 434/88, de 21 de Novembro, e 235/91, de 27 de Junho.

<sup>56</sup> A adaptação à Região Autónoma da Madeira do Decreto-Lei nº 275/93 foi feita pelo Decreto Legislativo Regional nº 4/94/M, de 23 de Março.

Os direitos e obrigações dos titulares dos direitos e dos proprietários dos empreendimentos passaram a ter uma regulamentação mais detalhada, nos artigos 5º e 10º.

Os artigos 20º a 33º tinham em vista reforçar a protecção dos adquirentes, através de:

- Constituição de um fundo de reserva destinado à realização de obras de reparação e de substituição do mobiliário e equipamento, constituído por uma percentagem das prestações periódicas não inferior a 2,5% (artº 20º);
- Prestação de caução pelo proprietário do empreendimento, a favor de todos os titulares do direito de habitação periódica, para garantia do cumprimento das suas obrigações;
- Prestação de contas anuais da entidade responsável pelo funcionamento do empreendimento, respeitantes à utilização das prestações periódicas e dotações do fundo de reserva com apreciação por empresa especializada em auditoria ou por um revisor oficial de contas (artigo 23º). A própria entidade encarregada da auditoria das contas deve propor que a prestação periódica seja revista, no caso de a considerar excessiva ou insuficiente, sendo o novo valor proposto logo praticado no vencimento mais próximo, sem prejuízo de qualquer titular do direito de habitação periódica ou a entidade responsável pelo funcionamento do empreendimento poderem requerer judicialmente a apreciação da alteração;
- Substituição, pelos titulares do direito de habitação periódica, da entidade responsável pelo empreendimento em caso de ausência injustificada ou de deficiência de funcionamento, nomeando para a substituir uma empresa idónea (artigos 24º a 26º);
- Possibilidade de qualquer titular do direito de habitação periódica requerer ao tribunal a nomeação de um administrador judicial do empreendimento (artigo 29º);

- Minuciosa especificação dos dados do negócio a incluir no contrato-promessa de compra e venda do direito de habitação periódica e - mais importante -, a consagração do chamado "cooling off period", poder de resolução do contrato, pelo comprador, nos 7 dias seguintes à assinatura com reembolso das quantias pagas sendo nula qualquer cláusula que exclua, limite ou prejudique esse direito (artigo 30),
- Proibição do uso do termo "proprietário" ou de expressões susceptíveis de criarem nos compradores a falsa ideia de que serão proprietários do empreendimento e, pela positiva inclusão de elementos que dêem seriedade à mensagem publicitária (artigos 31º e 33º).

O diploma continha ainda um capítulo III, artigos 39º e seguintes, prevendo um regime de contra-ordenações para a violação das obrigações impostas aos proprietários, sancionáveis com coimas e outras sanções acessórias (artº 41º).

O capítulo II, artigos 34º a 38º, regulavam o chamado "direito obrigacional da habitação periódica". Esta regulamentação era justificada no preâmbulo do diploma com as seguintes considerações:

*"... considerou-se ainda que seria oportuno regulamentar simultaneamente os direitos de utilização dos equipamentos turísticos que conferem aos seus titulares apenas direitos de carácter obrigacional.*

*Efectivamente, a ausência de um mínimo de normas reguladoras destes direitos pode conduzir a situações susceptíveis de afectarem o bom nome do turismo português, visto tratar-se de operações dirigidas exclusivamente ao mercado do turismo de férias.*

*Assim, embora sem o rigor exigido pelos direitos de carácter real, instituíram-se normas que permitirão aos titulares desses direitos a defesa dos seus interesses."*

Os traços essenciais do regime destes direitos obrigacionais eram os seguintes:

- Os direitos obrigacionais de habitação turística eram definidos como “os direitos de habitação de unidades de alojamento ou apartamentos com duração igual ou superior a dois anos, que tenham carácter meramente obrigacional, qualquer que seja a denominação que lhes seja atribuída.)
- Tais direitos só podiam ser promovidos ou vendidos depois de os respectivos contratos terem sido aprovados pela Direcção-Geral do Turismo.
- Prestação de caução pela empresa vendedora, para garantir o cumprimento das suas obrigações.
- Aplicação de um conjunto de disposições referentes ao direito real de habitação periódica, tendo em vista a defesa dos compradores deste tipo de direitos.

Esta regulamentação levantava algumas dúvidas quanto ao seu âmbito de aplicação, nomeadamente se abrangeria os sistemas de *club/trust* ou não. Adiante se voltará a referir o problema, que se mantém actual face ao Decreto-Lei nº 275/93. A questão tinha interesse, na medida em que o artº 45º, que tratava da aplicação do novo regime no tempo, dispunha que o disposto no diploma se aplicava à promoção e venda dos direitos de habitação turística ainda que o seu lançamento fosse anterior à entrada em vigor.

Este regime dos direitos obrigacionais não chegou a ter aplicação prática.

## **4.2. - O regime actual**

### **4.2.1 - O Decreto-Lei nº 275/93, de 5 de Agosto**

#### **4.2.1.1. – As razões da alteração da lei**

Segundo o preâmbulo deste diploma, foram duas as razões que levaram o legislador a considerar oportuno alterar o Decreto-Lei 130/89, de 18 de Abril:

- As opções de política de turismo, que aconselham a adopção de medidas destinadas a melhorar a qualidade e o funcionamento dos empreendimentos turísticos no regime do direito real de habitação periódica;

- Ser conveniente reforçar o grau de protecção dos adquirentes de direitos reais de habitação periódica, atendendo a que os respectivos contratos exigem, na sua maior parte, uma tutela particular da parte mais fraca;

A apresentação duma proposta de directiva comunitária no domínio em causa também é apontada como razão para algumas das alterações introduzidas.

A aprovação do diploma, "*apesar do relativo curto lapso de tempo volvido*" desde a entrada em vigor do diploma anterior e antes da aprovação da directiva comunitária, na altura em princípio de discussão, como o próprio preâmbulo refere, parece ter sido influenciada pela existência duma campanha nos "media", incluindo a televisão, que empolgou ou exagerou a importância social dos problemas ligados à comercialização do direito de habitação periódica, e focou os abusos cometidos na promoção e comercialização, com utilização de métodos de vendas agressivos.

Segundo a parte final do preâmbulo do diploma, *este "apresenta-se no final como largamente inovador"*.

A soluções inovadoras que o diploma em causa adoptou são de bondade questionável e sofrem, todas elas, pelo facto de estarem baseadas numa deficiente compreensão e avaliação do fenómeno do *timeshare*. Pode-se dizer que são más, porque foram adoptadas tendo em consideração uma avaliação desproporcionada da importância dos métodos condenáveis utilizados na comercialização, da "fraqueza e necessidade de protecção dos compradores", e da relevância social do fenómeno em si.

Não parece que se possa considerar o *timeshare* como tendo uma grande relevância social e que os compradores deste produto sejam cidadãos a necessitar duma "*tutela particular de parte mais fraca*". De facto,

- O *timeshare* é um produto supérfluo, não de primeira necessidade;
- É um produto destinado a quem tem as suas necessidades primárias satisfeitas e cujo orçamento permite disponibilizar umas centenas ou milhares de contos para assegurar o gozo de férias futuras;

- Os adquirentes são em geral pessoas com poder económico e bom nível de instrução<sup>57</sup>;
- O mercado alvo é, em grande parte, constituído por cidadãos estrangeiros;
- O *timeshare* é um produto novo, em evolução contínua e acelerada, procurando responder a necessidades novas do mercado, que o legislador não conhece, ou ignorou.
- É um produto complexo, que tende para uma cada vez maior flexibilidade, sofisticação e desmaterialização e onde a componente imobiliária não é a mais importante.

#### **4.2.1.2. As principais alterações e suas críticas**

##### **4.2.1.2.1. - A regra dos 60%**

Esta regra é mencionada expressamente no preâmbulo como um dos *“aspectos mais salientes do novo diploma”*, e *“estabelece-se agora que só 60% das unidades de alojamento do empreendimento podem ser exploradas em regime do direito real de habitação periódica, com o fim de melhor garantir os padrões de qualidade exigíveis em empreendimentos turísticos deste tipo.”*

É consagrada na alínea b) do nº 1 do artº 5º:

*“b) Sobre pelo menos 40% das unidades de alojamento do empreendimento, que constituam no mínimo um terço da área global destas, não sejam constituídos direitos reais de habitação periódica ou direitos de habitação turística, mantendo-se a exploração hoteleira integrada da totalidade do empreendimento;”*

Poder-se-ia dizer que a referência feita no preâmbulo é enganadora e não está fundamentada.

<sup>57</sup> No estudo da WTO, *“Timeshare- the new force in tourism”*, existe um capítulo dedicado ao perfil sócio-económico do adquirente de timeshare, que conclui que a maioria destes têm rendimentos relativamente altos, são casados, de idade média e com educação superior.

Enganadora porque não se estabelece que só 60% das unidades de alojamento do empreendimento podem ser exploradas em regime do direito real de habitação periódica, mas sim que um máximo de 60% podem ser explorados segundo este regime.

Não está fundamentada, na medida em que não se percebe como é que uma tal regra permite “garantir os padrões de qualidade exigíveis em empreendimentos turísticos deste tipo”.

A norma que estabelece a regra, por sua vez, levanta dificuldades de interpretação. Umas mais graves do que outras.

Entre as menos graves, conta-se a falta de previsão de unidades de alojamento de diversas dimensões e valores. Os 40% referem-se ao número de unidades, qualquer que seja a sua dimensão e valor? A referência à área como um segundo limite aponta no sentido de que os 40% são calculados sobre o número de unidades de alojamento, e que a área ocupada por estes não pode exceder um terço da área ocupada por todas as unidades de alojamento.

Mas a dificuldade maior que esta regra levanta torna-se patente se atentarmos no disposto nos artigos 36º e seguintes, que tratam da destituição e substituição da administração do empreendimento.

A regra é cumprida se, por hipótese, apenas 10%, ou 5%, das unidades de alojamento estiverem sujeitas ao regime do direito real de habitação periódica.

Nos termos do disposto no nº 1 do artigo 36º

*“Se o proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração deixarem de cumprir a obrigação de administração ou houver cumprimento negligente da mesma, podem os titulares deliberar a sua destituição da administração do empreendimento, sem prejuízo da responsabilidade daqueles.”*

E esta possibilidade estende-se a todo o empreendimento, como não deixa dúvidas o disposto no nº 4 do artº 37º

*“4. Decorrido o prazo referido no número anterior, se a entidade em causa não tiver cumprido as obrigações impostas pelo tribunal arbitral, este deliberará, de imediato, a destituição daquela e a conseqüente substituição por uma outra que administrará todo o empreendimento.” (sublinhado nosso).*

E o entendimento também não poderia ser outro, atendendo ao princípio da unicidade da propriedade e da administração, referidos no preâmbulo e consagrados no nº 1, alíneas c) e e), do artigo 5º.

Na prática, os titulares do direito de habitação periódica podem representar um mínimo insignificante de utentes do empreendimento e um máximo de 60%. Mas podem, em teoria, qualquer que seja a sua representatividade, promover a destituição da entidade gestora de todo o empreendimento.

#### **4.2.1.2.2. - As regras da unicidade na titularidade do empreendimento, da indivisibilidade jurídica deste e da unicidade da administração**

A regra da unicidade na titularidade do empreendimento, prevista na alínea c) do nº 1 do artº 5º, conjugada com a regra de que o proprietário tem de ser uma sociedade comercial, prevista na alínea d) dos mesmos número e artigo, já não levantam os problemas que levantava a regra originalmente contida no nº 4 do artigo 1º do Decreto-Lei 355/81, de 31 de Dezembro.

Esta norma estabelecia que os empreendimentos não podiam pertencer a mais do que uma pessoa individual ou colectiva. No caso do proprietário ser uma pessoa individual, a propriedade colectiva poderia surgir forçosamente em resultado da operância doutras normas legais, nomeadamente das normas sucessórias.

Estes problemas não se levantam agora, na medida em que os proprietários, sendo sociedades comerciais, não morrem.

Mas não se compreende que interesses se procuram proteger com esta regra, atendendo a que a administração pode ser feita por uma entidade diferente do proprietário.

Existem razões que apontam para a inconveniência da regra. Sendo o *timeshare* um produto complexo, várias sociedades poderiam integrar produtos complementares, cuja exploração isolada fosse difícil, num produto único, com equipamentos desportivos variados, como campos de golfe, de ténis, etc;

A regra da indivisibilidade jurídica está consagrada no artº 2º:

*“O proprietário dos empreendimentos referidos no artigo anterior não pode constituir outros direitos reais sobre as unidades de alojamento, para além do direito de habitação periódica.”*

Esta norma parece proibir a constituição do direito de habitação periódica sobre empreendimentos em propriedade horizontal. Existem muitos empreendimentos nestas condições, constituídas ao abrigo do regime anterior, sem que se conheçam quaisquer inconvenientes. Não se vislumbram, assim, as razões para esta inovação.

Por outro lado, a regra suscita dúvidas. Os outros direitos reais a que a norma se refere incluem os direitos reais de garantia, como a hipoteca? Em caso afirmativo, para constituir o direito de habitação periódica sobre as unidades de alojamento, não pode o empreendimento estar hipotecado ou onerado? A resposta à primeira questão é negativa, atendendo a que o artº 15º prevê a prestação de caução que garanta a expurgação de hipotecas ou outros ónus oponíveis ao adquirente do direito.

Os direitos reais de habitação periódica, porque diferentes do direito de propriedade sobre o empreendimento, já poderão ser objecto doutros direitos reais, podendo ser hipotecados<sup>58</sup>, dados de usufruto, etc.

O princípio da unicidade da administração está previsto na alínea e) do nº 1 do artº 5º, nos seguintes termos:

---

<sup>58</sup> M. J. Almeida Costa defende a insusceptibilidade de hipotecar o direito real de habitação periódica – RLJ, nº 3838, p. 9.

*"1. A exploração de um empreendimento no regime do direito real de habitação periódica requer que:*

*(...)*

*e) Quando exista cessão de exploração do empreendimento, haja um único cessionário que seja uma sociedade comercial."*

Esta regra, assim fixada com esta simplicidade, levanta também algumas dúvidas. Sendo os empreendimentos de *timeshare*, em regra, de grande ou média dimensão, incluem zonas comerciais como lojas, cabeleireiros, ginásios, etc.. Nos estabelecimentos hoteleiros tradicionais, estas explorações acessórias são, em regra, asseguradas por terceiros. Nos empreendimentos em direito de habitação periódica (qualquer que seja a percentagem em direito de habitação periódica e qualquer que seja a dimensão e complexidade do empreendimento), a entidade administradora terá que explorar tudo directamente? Essas actividades específicas estarão em regra bem melhor entregues a especialistas, do que à entidade gestora do empreendimento.

Estes princípios da unicidade são ainda complicados com a disposição contida no nº 2 do mesmo artigo 5º:

*"2. As sociedades comerciais referidas nas alíneas d) e e) do nº 1 devem ter uma situação líquida correspondente a 25% do activo total líquido."*

No caso de um empreendimento propriedade de uma sociedade e administrado e explorado por outra, ambas as empresas deveriam, permanentemente, cumprir esta condição. Cabe perguntar:

- Para quê?

- Será realista?

- Quem fiscaliza e com que meios?

Se não existe resposta para estas questões, melhor seria que o diploma não estabelecesse a condição, cuja violação é punível com coima de um a dez milhões de escudos, nos termos da alínea a) do nº 2 do artº 54º.

Por outro lado, e uma vez que não se faz qualquer exigência quanto ao capital social das sociedades comerciais em causa, a regra em si não tem um significado objectivo, já que uma situação líquida igual a 25% do activo total líquido pode significar 100 contos, numa pequena sociedade com o capital social de 400 contos (quando inicia a sua actividade), ou milhares de contos numa sociedade anónima.

O objectivo em vista com o estabelecimentos destas regras, segundo o preâmbulo do diploma, seria assegurar a eficácia do funcionamento dos empreendimentos. Já foi atrás referido que estas regras, aliadas à regra dos 60% e à faculdade prevista nos artigos 36º e seguintes, podem conduzir ao aparecimento de dificuldades sérias no funcionamento dos empreendimentos.

Por outro lado, atente-se nas seguintes normas constitucionais:

#### ARTIGO 17º

##### ***(Regime dos direitos, liberdades e garantias)***

*O regime dos direitos, liberdades e garantias aplica-se aos enunciados no título II e aos direitos fundamentais de natureza análoga.*

#### ARTIGO 61º

##### ***(Iniciativa privada, cooperativa e autogestionária)***

*I . A iniciativa económica privada exerce-se livremente, nos quadros definidos pela Constituição e pela lei e tendo em conta o interesse geral.*

...

#### ARTIGO 62º

##### ***(Direito de propriedade privada)***

*I . A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.*

....

O artigo 5º do Decreto-Lei 275/93 está a restringir o direito de iniciativa privada e o direito à propriedade de imóveis sujeitos a um regime específico de

exploração, direitos estes que podem ser considerados como englobados nos direitos análogos referidos no artigo 17º da Constituição. Assim sendo, a estes direitos aplicar-se-ia o disposto no artº 18º da Constituição:

*ARTIGO 18º*

**(Força jurídica)**

*1 . Os preceitos constitucionais respeitantes aos direitos, liberdades e garantias são directamente aplicáveis e vinculam as entidades públicas e privadas.*

*2. A lei só pode restringir os direitos, liberdades e garantias nos casos expressamente previstos na Constituição, devendo as restrições limitar-se ao necessário para salvaguardar outros direitos ou interesses constitucionalmente protegidos.*

*3. As leis restritivas de direitos, liberdades e garantias têm de revestir carácter geral e abstracto e não podem ter efeito retroactivo, nem diminuir a extensão e o alcance do conteúdo essencial dos preceitos constitucionais.*

Tem particular interesse o nº 2 do artigo supra transcrito, na parte em que refere que a restrição aos direitos deve limitar-se ao necessário para salvaguardar outros direitos ou interesses constitucionalmente consagrados.

Pode entender-se que as normas contidas no artº 5º do Decreto-Lei 275/93 padecem de inconstitucionalidade orgânica e material. Organicamente inconstitucionais, porque a matéria dos direitos, liberdades e garantias (e os direitos análogos referidos no artº 17º da Constituição) é da competência legislativa relativa da Assembleia da República, conforme artº 168º, nº 1, al. b). A lei de autorização ao abrigo da qual o Decreto-Lei foi aprovado, Lei nº 18/93, de 14 de Junho, não autorizou o Governo a legislar em tais matérias. Por outro lado, a ofensa ao disposto no artigo 18º supra transcrito acarreta a inconstitucionalidade material das mesmas disposições. Estão em causa soluções que contrariam princípios estruturantes do ordenamento jurídico português, como o da livre iniciativa privada e o da liberdade negocial. E, no caso deste decreto-lei, não foram explicadas as

razões pelas quais o direito real de habitação só pode ser constituído sobre empreendimentos que sejam propriedade de sociedades comerciais. Porque não em empreendimentos pertencentes a empresários em nome individual, ou E.I.R.L. (estabelecimentos individuais de responsabilidade limitada)? As sociedades comerciais incluem sociedades estrangeiras e não apenas as sociedades dos tipos previstos no Código das Sociedades Comerciais? Os Agrupamentos Europeus de Interesse Económico estarão excluídos? Eis algumas questões cujas respostas suscitam dúvidas.

As recentes alterações ao Código das Sociedades Comerciais<sup>59</sup> permitiram a criação de sociedades por quotas unipessoais, com o aditamento dos Artigos 270.º-A a 270-G. O primeiro destes artigos tem a seguinte redacção:

- 1 – A sociedade unipessoal por quotas é constituída por um sócio único, pessoa singular ou colectiva, que é o titular da totalidade do capital social.*
- 2 – A sociedade unipessoal por quotas pode resultar da concentração na titularidade de um único sócio das quotas de uma sociedade por quotas, independentemente da causa da concentração.*
- 3 – A transformação prevista no número anterior será titulada pela escritura de cessão de quotas que dê lugar à concentração, desde que nela o sócio único declare a sua vontade de transformar a sociedade em sociedade unipessoal por quotas, ou por escritura autónoma de que conste tal declaração.*
- 4 – Por força da transformação prevista no número anterior deixarão de ser aplicáveis todas as disposições do contrato de sociedade que pressuponham a pluralidade de sócios.*
- 5 – O estabelecimento individual de responsabilidade limitada pode, a todo o tempo, transformar-se em sociedade unipessoal por quotas.*

Do número 5 acima transcrito resulta que a sociedade unipessoal por quotas não difere substancialmente da figura do "estabelecimento individual de

---

<sup>59</sup> Decreto-Lei nº 257/96, 31 Dezembro.

responsabilidade limitada”, introduzido na ordem jurídica portuguesa em 1986<sup>60</sup>. Que razões justificarão que a propriedade de empreendimentos de *timeshare* esteja vedado aos EIRL e não às sociedades unipessoais?

Numa actividade em que o contacto com outras ordens jurídicas é frequente, mais do que em muitas outras actividades, uma vez que os compradores de *timeshare* são em grande parte estrangeiros, o legislador português foi pouco previdente no que toca às relações com outras ordens jurídicas, nomeadamente a comunitária. Seria mais razoável utilizar o termo “empresa”, com o significado utilizado no Direito da Concorrência, por exemplo, em vez de “sociedades comerciais”. A Hapimag<sup>61</sup> é uma sociedade suíça sem fins lucrativos, não distribui dividendos aos seus accionistas. Mesmo que se entenda que as sociedades comerciais a que se refere o Decreto-Lei nº 275/93 não abrangem apenas os tipos de sociedades previstos no Código das Sociedade Comerciais, conforme resultaria duma interpretação literal do nº 2 do artº 1º deste código, a não prossecução de fins lucrativos afastaria a Hapimag da possibilidade de ser considerada sociedade comercial e de deter a propriedade de empreendimentos de direito real de habitação periódica.

O que se diz da Hapimag aplica-se a outras instituições, que explorem o turismo sem ser com intuito lucrativo. Podem ser constituídas associações, ou cooperativas, com a finalidade de garantir férias de qualidade aos seus associados e o direito de habitação periódica poderia ser um instrumento na prossecução desses objectivos.

No *timeshare* conjugam-se várias oportunidades de negócio (construção dos empreendimentos, venda dos direito de habitação periódica, exploração e gestão

<sup>60</sup> Decreto-Lei nº 248/86, de 25 de Agosto.

<sup>61</sup> Segundo a informação disponibilizada na internet, “Hapimag seeks no profit distribution, work on a cost basis and can be compared in nature to a cooperative”, e é a “Limited company (share capital CHF 38,5 million) with cooperative non-profit philosophy.”

dos empreendimentos) e nem todos eles necessitam, forçosamente, de ser prosseguidos com intuítos lucrativos e logo por sociedades comerciais.

#### 4.2.1.2.3. - A protecção do consumidor

Como se refere no preâmbulo do diploma, “no campo da protecção do adquirente consumidor várias são as medidas adoptadas”:

- no sentido de proporcionar uma informação atempada e pormenorizada;
- previsão dum “cooling off period” de 14 dias;
- constituição de garantias a favor dos adquirentes;
- constituição de garantias de boa administração;
- tipificação de contra-ordenações e actualização das sanções correspondentes.

Esta preocupação pela protecção do consumidor não pode justificar-se pela importância social da actividade em causa, ou pela situação de especial carência económica dos utilizadores. A necessidade de protecção está mais relacionada com uma certa ineficácia geral do ordenamento jurídico português e das instituições que deveriam zelar pela concretização da característica da coercibilidade da ordem jurídica portuguesa (tribunais, órgãos de fiscalização como a Inspeção-Geral das Actividades Económicas, etc).

Essa ineficácia, que permite indisciplina e abusos por parte de alguns agentes económicos, é geral e não específica do *timeshare*. Existem instrumentos jurídicos de aplicação genérica que, se interpretados e aplicados eficazmente, tornariam desnecessário o “enxerto” de muitas disposições no Decreto-Lei 275/93. É o caso do Código da Publicidade<sup>62</sup>, do diploma sobre cláusulas contratuais gerais<sup>63</sup>, da lei de defesa do consumidor<sup>64</sup>, etc..

<sup>62</sup> Decreto-Lei nº 330/90, de 23 de Outubro, alterado pelo Decreto-Lei nº 6/95, de 17 de Janeiro.

<sup>63</sup> Decreto-Lei nº 446/85, de 25 de Outubro, alterado pelo Decreto-Lei nº 220/95, de 31 de Agosto, rectificado pela declaração nº 114-B, publicada no DR nº 201(1), p. 5492(2).

<sup>64</sup> Lei nº 24/96, de 31 de Julho, com as rectificações constantes da declaração nº 16, publicada no DR nº 263, de 13 de Novembro, p. 4010.

O referido “enxerto” tem um efeito perverso: não só não contribui para o reforço das garantias dos compradores, porque o problema não é o da falta de normas, como contribui para o enfraquecimento da ordem jurídica em geral, diminuindo a unidade do sistema jurídico, reduzindo a força e o campo de aplicação das normas gerais que, se eficazmente aplicadas, seriam suficientes para garantir aquela protecção.

#### **4.2.1.2.4. - A informação atempada e pormenorizada**

Neste aspecto, o legislador português teve a preocupação, conforme consta do preâmbulo, de proporcionar ao consumidor *“uma informação atempada e pormenorizada sobre o direito real de habitação periódica a adquirir, estabelecendo-se a obrigatoriedade de o alienante pôr à disposição daquele um documento, complementar do contrato, com indicações exaustivas.”*

Esta ideia, concretizada no artigo 13º do diploma, foi importada directamente do artigo 5º do projecto de directiva comunitária, na sua versão original. A exigência deste documento faz mais sentido nos ordenamentos jurídicos onde não existe a obrigatoriedade duma escritura pública. Em Portugal e nas relações com compradores portugueses, este documento é inútil porque:

- não adianta, nem pode adiantar nada, relativamente à escritura pública de constituição do direito de habitação periódica;
- repete o que já deve constar do contrato promessa.

Também não parece ter sentido útil o disposto no nº 3 do referido artº 13º:

*“3. 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 do empreendimento um novo documento.”*

A alteração do conteúdo do documento complementar só poderá resultar duma alteração da escritura pública.

O que não consta da escritura consta da lei, como é o caso dos elementos referidos na alínea h) do nº 1 do mesmo artº 13º:

*“h) Os mecanismos adoptados com vista à participação do adquirente na administração do empreendimento;”*

As normas que regulam esta matéria são de natureza imperativa, pelo que a sua aplicação não pode ser afastada por via convencional.

A utilidade desta disposição, para compradores portugueses ou que compreendam a língua portuguesa, só existiria se fosse admitida a possibilidade de substituir por outros os mecanismos previstos nos artigos 36º e seguintes, o que parece não ser o caso.

A utilidade da existência deste documento complementar é compreensível em atenção aos adquirentes estrangeiros, tendo em conta o disposto no nº 2 do artº 13º - *O documento complementar é redigido em língua que o adquirente conheça e não pode conter qualquer forma de publicidade, devendo todas as menções ser escritas em letra do mesmo tipo e tamanho.* Mas sendo assim, o nº 1 do artº 13º não impõe a inclusão neste documento complementar duma informação importante – o direito de resolução previsto nos artigos 16º e 19º. Esta informação deve constar do certificado predial, segundo dispõe o nº 3 do artº 11º: *“No espaço do certificado imediatamente anterior ao destinado a assinaturas constará a menção de que nos contratos de alienação do direito real de habitação periódica em que o alienante intervenha no exercício do comércio ou tenha recorrido à mediação e o adquirente seja uma pessoa singular actuando fora do âmbito da sua actividade profissional, tem este o direito de resolver o contrato, no prazo de 14 dias a contar da data em que lhe for entregue o certificado predial, salvo se a aquisição tiver sido precedida de contrato-promessa.”* Como refere Januário Gomes<sup>65</sup>, “pode dar-se, assim, a situação absurda de o adquirente ter “nas suas mãos” informação sobre a existência

---

<sup>65</sup> Sobre o “Direito de Arrependimento do Adquirente de Direito Real de Habitação Periódica “Time-Sharing e a sua articulação com Direitos Similares Noutros Contratos de Consumo” in *Revista Portuguesa de Direito do Consumo*, nº 3, 1995, p. 70 e seguintes.

dum direito de resolução, mas não ter “acesso” à mesma, por não constar do documento redigido na língua que conhece.”

#### 4.2.1.2.5. - O “cooling off period” de 14 dias

Neste aspecto, o legislador justifica a adopção desta medida escrevendo no preâmbulo que *“...de acordo com tendências sentidas também noutras sectores, confere-se agora ao consumidor um direito de resolução do contrato de aquisição ou do contrato-promessa de aquisição, sem sofrer qualquer penalização, durante um prazo de 14 dias, tendo em vista alcançar decisões aquisitivas menos sugeridas por técnicas agressivas de promoção e comercialização.”*

Este prazo de 14 dias, também inspirado no projecto de directiva comunitária (artigo 7º, nº 1), é considerado, pelos empresários, desproporcionado. O próprio legislador comunitário veio a reconsiderar o prazo constante do projecto inicial, reduzindo-o para 10 dias (Directiva 94/47/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de Outubro de 1994, relativa à protecção dos adquirentes quanto a certos aspectos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis)<sup>66</sup>.

Essa desproporção pode ser defendida fazendo a comparação com a eliminação da possibilidade concedida pelo artº 7º do Decreto-Lei 372-A/75, que dava ao trabalhador a faculdade de, no prazo de sete dias a contar da assinatura do acordo de rescisão do contrato de trabalho, revogá-lo unilateralmente, reassumindo o exercício das suas funções. Esta eliminação resultou da revogação daquele diploma pelo Decreto-Lei nº 64-A/89, de 27 de Fevereiro, que não inclui tal regra. Esta eliminação é explicada, no preâmbulo deste último diploma, da seguinte forma: *“Essa possibilidade, constituindo um desvio injustificado a princípios fundamentais da nossa ordem jurídica, correspondia a uma concepção de imaturidade dos*

<sup>66</sup> O projecto de directiva previa, nas suas primeiras versões, um *cooling off period* mínimo de 28 dias quando o empreendimento se situasse em país diferente do domicílio do comprador.

dum direito de resolução, mas não ter “acesso” à mesma, por não constar do documento redigido na língua que conhece.”

#### **4.2.1.2.5. - O “cooling off period” de 14 dias**

Neste aspecto, o legislador justifica a adopção desta medida escrevendo no preâmbulo que *“...de acordo com tendências sentidas também noutros sectores, confere-se agora ao consumidor um direito de resolução do contrato de aquisição ou do contrato-promessa de aquisição, sem sofrer qualquer penalização, durante um prazo de 14 dias, tendo em vista alcançar decisões aquisitivas menos sugeridas por técnicas agressivas de promoção e comercialização.”*

Este prazo de 14 dias, também inspirado no projecto de directiva comunitária (artigo 7º, nº 1), é considerado, pelos empresários, desproporcionado. O próprio legislador comunitário veio a reconsiderar o prazo constante do projecto inicial, reduzindo-o para 10 dias (Directiva 94/47/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de Outubro de 1994, relativa à protecção dos adquirentes quanto a certos aspectos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis)<sup>66</sup>.

Essa desproporção pode ser defendida fazendo a comparação com a eliminação da possibilidade concedida pelo artº 7º do Decreto-Lei 372-A/75, que dava ao trabalhador a faculdade de, no prazo de sete dias a contar da assinatura do acordo de rescisão do contrato de trabalho, revogá-lo unilateralmente, reassumindo o exercício das suas funções. Esta eliminação resultou da revogação daquele diploma pelo Decreto-Lei nº 64-A/89, de 27 de Fevereiro, que não inclui tal regra. Esta eliminação é explicada, no preâmbulo deste último diploma, da seguinte forma: *“Essa possibilidade, constituindo um desvio injustificado a princípios fundamentais da nossa ordem jurídica, correspondia a uma concepção de imaturidade dos*

---

<sup>66</sup> O projecto de directiva previa, nas suas primeiras versões, um *cooling off period* mínimo de 28 dias quando o empreendimento se situasse em país diferente do domicílio do comprador.

*trabalhadores portugueses, que estes não merecem, e prestava-se a situações menos justas.”*

A Lei de Protecção do Consumidor, Lei nº 24/96, de 31 de Julho, atribui ao consumidor (artº 9º, nº 7) um direito de retractação no prazo de sete dias úteis a contar da data da recepção do bem ou da concessão do contrato de prestação de serviços. É este também o prazo previsto nos Decretos-Leis nºs 272/87, de 3 de Julho, que estabelece a disciplina das vendas negociadas à distância<sup>67</sup>, e nº 359/91, de 21 de Setembro, que estabelece normas relativas ao crédito ao consumo<sup>68</sup>. Estes sete dias úteis acabam por englobar sempre um fim de semana, pelo que se aproximam do prazo de 10 dias fixado na directiva nº 94/47/CE.

É discutível se este *cooling off period* é um direito que se integra no processo de formação negocial (o contrato não se consideraria concluído antes de terminado o período), ou se é um direito de resolução do contrato (que existiria e produziria efeitos desde a sua conclusão até que o direito fosse exercido). A questão não é meramente académica, pode ter relevância a nível de risco<sup>69</sup>.

A primeira interpretação adequa-se aos termos em que o direito está previsto no artigo 8º do Decreto-Lei nº 359/91, mas já não se adapta aos termos em que o direito está previsto no Decreto-Lei nº 275/93.

#### **4.2.1.2.6. - A constituição de garantias a favor dos adquirentes**

Esta garantia consta dos artigos 15º e 19º do diploma.

O nº 2 do artº 15º, ao dispor que *A caução é prestada a favor do adquirente por seguro, garantia bancária, depósito bancário ou títulos de dívida pública e o seu valor mínimo é equivalente ao que houver sido entregue por aquele*, parece pressupor que a garantia é prestada individualmente, a cada comprador. Isto não é

<sup>67</sup> Alterado pelo Decreto-Lei nº 233/95, de 13 de Setembro.

<sup>68</sup> Transpõe para a ordem interna as Directivas nºs 87/102/CEE, de 22 de Dezembro de 1986, e 90/88/CEE, de 22 de Fevereiro de 1990.

<sup>69</sup> Conforme Januário Gomes, artigo citado.

praticamente viável, seria excessivamente oneroso e as seguradoras não estão preparadas para assumir os riscos e o trabalho burocrático envolvido. Trabalho burocrático e inviabilidade prática, acrescidos pelo disposto no nº 3 do mesmo artigo, que dispõe que *Nas transmissões subseqüentes de direitos reais de habitação periódica, transfere-se para o adquirente a caução que garante o cumprimento das obrigações referidas nas alíneas a) e b) do nº 1, devendo o alienante, quando disso for caso, prestar a caução a que se refere a alínea c) do nº 1.*

E no entanto, a violação desta disposição é punível com coima de 2 mil a 20 mil contos.

O artigo 19º levanta problemas idênticos, na medida em que remete para estas disposições do artº 15º.

O problema principal com estas garantias é que, representando um encargo substancial para os empresários, não se traduzem na prática num benefício para os adquirentes. Não existem mecanismos, ou estes nunca foram divulgados, que permitam a estes retirar benefícios da constituição destas garantias.

#### **4.2.1.2.7. - A constituição de garantias de boa administração**

Esta garantia consta do artigo 31º do diploma.

Este artigo vem clarificar que o valor da caução é função do valor dos direitos transmitidos. As primeiras versões do projecto de diploma referiam o valor dos direitos constituídos.

Segundo o disposto no artº 55º da nova lei, a infracção a este artigo pode dar origem à aplicação duma sanção acessória, que consiste na apreensão de todo o material utilizado. Deve haver lapso na redacção deste artº 55º e onde se refere a alínea g) do nº 1 do artº 54º, deveria querer dizer-se a alínea h), que se refere à violação das normas relativas à publicidade e propaganda.

Também da constituição desta caução não parecem resultar benefícios para os adquirentes de direito real de habitação periódica, uma vez que a constituição da maioria prevista no nº 4 do artº 31º é difícil de concretizar.

#### **4.2.1.2.8. – A duração dos direitos**

O Decreto-Lei nº 355/81 estabelecia, no seu artigo 4º, a natureza perpétua do direito de habitação periódica, ressalvando o caso de a propriedade se achar constituída no regime do direito de superfície, em que poderia ser fixado no título constitutivo um limite de duração.

O Decreto-Lei nº 130/93 flexibilizou o regime da duração dos direitos de habitação periódica, que seriam de natureza perpétua, na falta de indicação em contrário, mas podendo o título constitutivo fixar um limite de duração não inferior a vinte anos. Eliminou-se a restrição constante do diploma anterior, de que a perpetuidade só poderia ser afastada no caso de a propriedade se achar constituída em direito de superfície.

O Decreto-Lei 275/93 dispõe, no seu artigo 3º, nº 1, que “*o direito real de habitação periódica é, na falta de indicação em contrário, perpétuo, mas pode ser-lhe fixado um limite de duração de trinta anos*”. Deixou de ser possível estabelecer qualquer duração, entre o mínimo de vinte anos e a perpetuidade, e passou a ser possível, apenas, duas alternativas quanto à duração dos direitos de habitação periódica: ou perpétuos ou por 30 anos. O preâmbulo do diploma não indica quaisquer razões para esta alteração.

Existem casos de direitos de habitação periódica constituídos ao abrigo do Decreto-Lei nº 130/89, com uma duração de 99 anos<sup>70</sup>. Se o promotor pretender estender a outras unidades de alojamento o regime do direito de habitação periódica, por um número de anos que termine no fim daquele período de 99 anos,

---

<sup>70</sup> É o caso do *Jardim do Vau*, em Portimão.

não o poderá fazer. Esta limitação tem, assim, inconvenientes, sem que sejam claras as razões que terão estado na origem da mudança.

Este é um dos aspectos em que não existiu a preocupação de manter a compatibilidade com os regimes previstos nos diplomas anteriores.

O nº 2 do mesmo artº 3º também contém uma alteração de redacção, relativamente à norma correspondente do diploma anterior. Enquanto o nº 2 do artº 2º do Decreto-Lei nº 130/89 estabelecia que os períodos certos de cada ano poderiam variar entre o mínimo de sete e o máximo de 30 dias consecutivos, o diploma que o revogou substituiu “sete dias” por “uma semana”, e “30 dias consecutivos” por “um mês”. Não se conhecem consequências desta alteração, nem as razões que a justificaram.

#### **4.2.1.2.9. - A tipificação de contra-ordenações e actualização das sanções correspondentes.**

Foi esta matéria a única em que a Assembleia da República delegou competência legislativa no Governo, pela Lei nº 18/93, de 14 de Julho.

Entretanto, posteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei 275/93, o regime geral das contra-ordenações foi alterado pelo Decreto-Lei nº 244/95, de 14 de Setembro, aprovado pelo Governo ao abrigo da autorização legislativa concedida pela Lei nº 13/95, de 5 de Maio.

A responsabilidade subsidiária prevista no artigo 57º, dos gerentes ou administradores das sociedade proprietárias ou cessionárias da exploração pelo pagamento das coimas, parece ser inconstitucional. O Governo só pode legislar, em matéria de contra-ordenações, dentro dos limites contidos no regime geral. Esta responsabilidade, não prevista nesse regime geral nem em lei da A.R., é organicamente inconstitucional por violação do artº 168º, nº 1, al. d), da Constituição da República Portuguesa.

A alínea a) do artigo 55º contém nitidamente uma gralha, que a torna inaplicável.

A alínea b) do artº 55º deverá considerar-se revogada pelo Decreto-Lei nº 244/95, na medida em que dispõe:

*“1. Conjuntamente com as coimas previstas, podem ser aplicadas, de acordo com a natureza, a gravidade ou a frequência das contra-ordenações, as seguintes sanções acessórias, nos termos da lei geral:*

*a) Apreensão de todo o material utilizado, no caso da alínea g) do nº 1 do artigo anterior;*

*b) Interdição, por dois anos, do exercício da actividade, salvo no caso da alínea d) do nº 2 do artigo anterior.”*

A alínea b) do nº 1 do artº 21º do Decreto-Lei 433/82, com as alterações introduzidas pelo referido Decreto-Lei 244/95, prevê a aplicação, como sanção acessória *“A interdição do exercício de profissões ou actividades cujo exercício dependa de título público ou de autorização ou homologação de autoridade pública.”*

A exploração e administração de empreendimentos turísticos não está dependente de qualquer *título público ou de autorização ou homologação de autoridade pública.*

O nº 1, al. b), do artº 55º, ao prever a aplicação de sanções acessórias não previstas no regime geral contido no Decreto-Lei 433/82, deve considerar-se revogada pelo diploma que alterou este Decreto-Lei. Tal norma, a não ser considerada revogada, é inconstitucional, por violação da reserva de competência legislativa da Assembleia da República prevista na alínea d) do nº 1 do artº 168º da Constituição da República Portuguesa.

### 4.2.1.3. - Os mecanismos que transitaram do regime anterior

#### 4.2.1.3.1 - O certificado predial

Sobre o certificado predial e os objectivos visados com a sua adopção, rezava o preâmbulo do Decreto-lei nº 355/91, de 31.12, o seguinte:

*“A fim de facilitar a sua alienação ou oneração, o direito de habitação periódica constará de um certificado predial e será negociável por via de endosso, assumindo desta forma a natureza de um valor de mercado, dotado de enorme mobilidade e cujo valor económico poderá ser realizado pelo respectivo titular.”*

Os preâmbulos dos diplomas que posteriormente disciplinaram a matéria, os Decreto-Lei 368/83, de 4.10, Decreto-Lei 130/89, de 18.4 e o actual, não voltaram a referir-se aos certificados, ou aos objectivos visados com a sua adopção.

A realidade tem mostrado que os objectivos propostos pelo legislador não foram atingidos. Os certificados prediais, com o regime que actualmente os disciplina podem ser considerados inúteis e inconvenientes.

Relativamente aos objectivos do legislador, referidos no preâmbulo do Decreto-Lei 355/81, segundo o qual o certificado predial será:

- *negociável por via de endosso,*
- *assumindo desta forma a natureza de um valor de mercado,*
- *dotado de enorme mobilidade e*
- *cujo valor económico poderá ser realizado pelo respectivo titular.*

só o primeiro se verifica.

Aliás, estes objectivos parecem ter sido esquecidos pelo legislador do diploma actual, pois só assim se explica o disposto no nº 3 do artº 11º:

*“No espaço do certificado imediatamente anterior ao destinado a assinaturas constará a menção de que nos contratos de alienação do direito real de habitação periódica em que o alienante intervenha no exercício do comércio ou tenha recorrido à mediação e o adquirente seja uma pessoa singular actuando fora do âmbito da sua actividade profissional, tem este o direito de resolver o contrato, no prazo de 14*

*dias a contar da data em que lhe for entregue o certificado predial, salvo se a aquisição tiver sido precedida de contrato-promessa.”*

Os certificados prediais não assumem um valor de mercado, como a prática demonstrou e já lá vão 15 anos desde a sua introdução.

Os certificados prediais não gozam duma enorme mobilidade, na medida em que o endosso, deles constante, só produz efeitos *erga omnes* se for levado a registo. As formalidades do endosso e do seu registo são mais complicadas do que as necessárias para o registo da transmissão dum imóvel ou fracção autónoma, sobretudo se se tiver em conta que os seus titulares são, na sua maioria, cidadãos estrangeiros. Basta atentar na letra do artigo 12º:

*“Oneração e transmissão de direitos reais de habitação periódica*

- 1. A oneração ou a transmissão por acto entre vivos de direitos reais de habitação periódica faz-se mediante declaração das partes no certificado predial, com reconhecimento presencial das assinaturas do constituinte do ónus ou do alienante, respectivamente, e está sujeita a registo nos termos gerais.*
- 2. Se a transmissão for a título oneroso, deve ser indicado o seu valor.*
- 3. A transmissão por morte está sujeita a inscrição no certificado predial, devendo a assinatura do sucessor ser reconhecida presencialmente, após exibição ao notário de documento comprovativo da respectiva qualidade.*
- 4. A transmissão de direitos reais de habitação periódica implica a cessão dos direitos e obrigações do respectivo titular em face do proprietário do empreendimento ou do cessionário da exploração, sem necessidade de concordância deste, considerando-se não escritas quaisquer cláusulas em contrário.”*

Para um cidadão estrangeiro o preenchimento destas formalidades implica a quase obrigatoriedade de recorrer a um advogado ou solicitador, com os custos inerentes. Torna muito difícil, por exemplo, que empresas estrangeiras que se dediquem à revenda (existem algumas e fazem falta) consigam cumprir estas

formalidades. Existem muitos casos de cidadãos que compraram *timeshare* a estas empresas de revenda e que têm depois grandes dificuldades para regularizar a sua situação.

Em caso de transmissão por morte, caso frequente quando o direito foi adquirido por um casal e morre um dos cônjuges, o custo do processo quase que força à renúncia ao direito. Na verdade, é necessário instaurar um processo de imposto sucessório como se se tratasse dum outro bem imóvel qualquer, o que implica ter disponíveis os seguintes documentos

- Original do certificado predial
- Certidão de óbito
- Cópia certificada do testamento do “de cujus”, se existir
- Se não existir testamento, documento emitido pelas autoridades diplomáticas ou consulares do país do falecido, comprovativo da ordem legal da sucessão estabelecida na lei pessoal do autor da herança ou da capacidade testamentária deste, consoante os casos (conforme nº 2 do artº 85º do novo Código do Notariado).
- Fotocópias do passaporte do herdeiro ou herdeiros
- Documento comprovativo do parentesco entre o *de cujus* e o herdeiro ou herdeiros (certidão de nascimento, certidão de casamento, etc)
- Procuração, dando poderes a alguém para tratar do processo em representação do herdeiro ou herdeiros.

Com estes documentos, é necessário:

- Traduzir e certificar todos os provenientes do estrangeiro
- Obter cartão de contribuinte para o herdeiro ou herdeiros
- Obter caderneta predial do imóvel, ou certidão que a substitua
- Promover a assinatura da escritura de habilitação dos herdeiros
- Promover a instauração do processo de imposto sucessório e pagar o imposto sucessório e de selo sobre o testamento
- Inscrever a transmissão no título (nº 2 do artº 12º)

- Requerer o registo da transmissão

O custo de tudo isto ultrapassa, nalguns casos, o valor do direito, provocando o desinteresse dos titulares, que deixam de pagar as prestações periódicas, causando problemas à administração dos empreendimentos.

Muitos portugueses desconhecem que o Código do Registo Predial prevê a existência de certificados prediais para todos os imóveis, nos artigos 145º e seguintes. Não são usados, a não ser em algumas poucas conservatórias com reduzido serviço, por uma razão: são inúteis.

O problema dos certificados prediais do direito de habitação periódica é que a lei não os dispensa para as transmissões, dada a forma prevista no artº 12º do Decreto-Lei 275/93. Pudessem o direito transmitir-se na ausência do certificado, e este seria tão inútil, e cairia tão rapidamente em desuso, como o previsto nos artigos 145º e seguintes do Código do registo Predial.

Em muitas situações, a existência dos títulos e a necessidade da sua apresentação para efeitos de transmissão ou oneração, constitui uma inconveniência.

Como bem que é, fazendo parte do património de um devedor, integra a garantia geral dos credores do seu titular. Se um destes pretender penhorar um direito de habitação periódica do seu devedor, tem o problema seguinte: para que a penhora seja registada definitivamente, é necessário apresentar o certificado ao Conservador. Sem a apresentação do certificado, o registo da penhora é feito provisório por dúvidas. Mas o certificado está com o devedor, que não tem geralmente qualquer interesse nesse registo e não está disposto a colaborar com o credor para que este veja o seu crédito satisfeito. O credor terá que recorrer aos mecanismos dos artigos 801º e 528º e seguintes do Código do Processo Civil,

pedindo ao tribunal, onde corre o processo de execução, que notifique o devedor para juntar o certificado predial ao processo em determinado prazo<sup>71</sup>.

Outro problema surge em caso de perda ou extravio do certificado, real ou invocado pelo titular para se furtar à obrigação de apresentação ao tribunal a que atrás se fez referência. A sua substituição exige decisão especial e a propositura duma acção especial, nos termos dos artigos 1069º a 1073º do Código do processo Civil. Estas acções podem demorar um ou dois anos a serem decididas. Ou mais. E enquanto decorrem, o direito não é susceptível de transmissão ou oneração. Ou pelo menos em termos registáveis, oponíveis *erga omnes*.

Outro problema ainda, que a prática tem revelado, está relacionado com a obrigatoriedade da menção prevista no nº 2 do artº 11º. Existem casos em que os vendedores constituem o direito real de habitação periódica, registam-no<sup>72</sup> e entregam os certificados prediais aos compradores, mas não registam esta transmissão, deixando essa tarefa aos adquirentes, se nisso virem interesse. Alguns não o fazem, talvez não tanto por desinteresse como por desconhecimento. Quando os primitivos adquirentes vendem a terceiros e estes pretendem registar a sua compra, vêm-se na obrigação de estabelecer o trato sucessivo, requerendo a transmissão do proprietário para o primeiro adquirente, e deste para eles próprios. Se do título não constar a menção do direito à resolução, as conservatórias farão o primeiro registo (o do proprietário para o primeiro adquirente) provisório por dúvidas e os subsequentes provisórios por natureza. A remoção das dúvidas nem sempre é possível, quando se trata de transacções entre estrangeiros. A regularização da situação é difícil, envolve despesas e não parece que a exigência da menção já exerça qualquer função útil. O problema é dos actuais adquirentes, particulares que compraram a outros particulares, transacções onde o direito de resolução não

---

<sup>71</sup> Questão abordada por Isabel Pereira Mendes em "*Direito Real de Habitação Periódica*", Almedina, Coimbra 1993, p. 40.

<sup>72</sup> Nos termos do nº 2 do artº 10º, o certificado é emitido a favor do proprietário de empreendimento. O nº 3 do artº 9º do DL 130/89 previa a possibilidade de emissão do certificado a favor do beneficiário do DRHP.

existe<sup>73</sup>. O problema também se pode colocar, teoricamente, nas transmissões *mortis causa*, e aí não será possível obter a declaração do *de cuius* de que tomou atempadamente conhecimento do seu direito à resolução.

A transmissão dos direitos reais de habitação periódica deveria ser fácil, no interesse de compradores e empresários. Os empreendimentos são mantidos com as prestações periódicas, e estas são pagas regularmente pelos titulares que continuam interessados no produto. Titulares insatisfeitos ou desinteressados não pagam as prestações periódicas e a diminuição de receitas, originada pelo gradual aumento de titulares desinteressados ou ausentes, pode levar à degradação do empreendimento. Já foram referidas as dificuldades que a transmissão *mortis causa* levantam, no caso dos titulares estrangeiros. A transmissão *inter vivos* também apresenta outros problemas, para além do já referido caso do registo. Sem dúvida que o melhor veículo para assegurar as vendas seriam as próprias empresas proprietárias ou exploradoras dos empreendimentos. Têm interesse em substituir um titular descontente por outro mais interessado e têm o *know-how* para tratar da parte burocrática. No entanto, se o fizerem, sujeitam-se a penalizações aplicadas pelo Conselho de Mercados de Obras Públicas e Particulares<sup>74</sup>.

Em Maio de 1995, a entidade responsável pela administração de um empreendimento consultou o CMOPP, colocando três questões relacionadas com a possibilidade de ter uma actuação activa na venda dos direitos reais de habitação periódica. A resposta que obteve foi a seguinte:

*"Face à consulta formulada por essa entidade e respeitando a ordem pela qual as questões vêm expostas, cumpre referir o seguinte:*

*1. A transmissão de Direitos Reais de Habitação Periódica está sujeita à disciplina do Decreto-Lei n.º 285/92. de 19 de Dezembro\_?*

<sup>73</sup> O direito de resolução pressupõe que o alienante intervenha no exercício do comércio ou tenha recorrido à mediação – n.º 1 do art.º 16.º do Decreto-Lei n.º 275/93.

<sup>74</sup> Entidade a quem compete fiscalizar o cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 285/92, de 19 de Dezembro.

*Cumpra desde logo dizer que o modo como a questão vem formulada carece de precisão. Assim, não será propriamente a transmissão ou qualquer modo de transmissão que estará em causa. Apenas quando essa transmissão careça da prestação de serviços ao pretendente vendedor no sentido de conseguir interessado na compra (isto no caso vertente). E então sim, estará sujeita ao preceituado no Decreto-Lei n.º 285/92, de 19 de Dezembro, uma vez que se trata de bens imobiliários.*

*2. Se a requerente actuar como mandatária dos Titulares de Direitos Reais de Habitação Periódica no cumprimento das formalidades necessárias à correcta transmissão desses direitos e seu registo tendo em vista a convergência de interesses de ambas as partes na boa gestão do empreendimento, estará a violar o referido diploma e ficará sujeita às sanções nele previstas\_?*

*Também esta pergunta não vem feita de forma totalmente unívoca. Assim e desde logo cumpre dizer que, determinadas formalidades, podem porventura carecer de mandato específico, designadamente de advogado ou solicitador.*

*Por outro lado, caso se esteja em presença de situações de mediação imobiliária, tais serviços podem ser considerados conexos com essas acções de mediação, caso em que também serão da competência dos mediadores autorizados.*

*A invocação do mandato não afasta, só por si a aplicação do regime da mediação. É que se for invocado mandato, que é uma modalidade do contrato de prestação de serviços, em situação que se integre no conceito de mediação imobiliária, estamos em presença de um mandato simulado, precisamente, para afastar a aplicação do regime da mediação imobiliária.*

*Assim poderá dizer-se que o recurso a terceiro para arranjar comprador para bens imobiliários, só deverá ser efectuado com recurso a mediadores imobiliários ou sociedades de mediação imobiliária devidamente licenciados para o efeito pelo CMOPP.*

*Caso assim se não proceda as entidades não licenciadas que pratiquem mediação imobiliária estão sujeitas às sanções respectivas nos termos do Decreto-Lei n.º 285/92, de 19 de Dezembro.*

*3. Em caso de resposta afirmativa à questão anterior, o Conselho a que V. Exa. preside pode recomendar a forma pela qual a requerente pode colaborar na concretização das referidas transmissões, sem violar as normas legais que vos cumpre acautelar\_?*

*Dado o facto de a resposta à questão anterior não poder ser diferente da que foi dada, - designadamente não podendo ser mais impressiva - a resposta a esta questão mais não poderá do que revestir a forma de sugestão, pare a solução correcta e legal do vosso problema. E esta sugestão será a de proporem aos potenciais vendedores a celebração de contratos de mediação com entidades mediadoras autorizadas pare conseguirem compradores sendo certo que essa empresa poderia prestar a colaboração que se afigurasse aconselhável às entidades mediadoras, o que poderia ficar contratualmente previsto.*

*Mais se informa que este organismo se coloca à disposição de V. Ex<sup>a</sup>. para fornecer listagem de entidades mediadoras autorizadas a fim de os interessados procederem, caso o desejem, à escolha das entidades da sua preferência.*

A posição do CMOPP assenta na ideia de que os direitos reais de habitação periódica são bens imobiliários, como uma moradia ou um apartamento.

#### **4.2.1.3.2. - As assembleias gerais**

O artigo 34º do Decreto-Lei 275/93 estabelece que a assembleia geral de titulares de direitos reais de habitação periódica integra todos os titulares e que a essa assembleia compete:

- a) Eleger o presidente de entre os seus membros, sendo o proprietário do empreendimento inelegível para o cargo;

- b) Pronunciar-se sobre o relatório de gestão e as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas e das dotações do fundo de reserva;
- c) Apreciar o programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real de habitação periódica para o ano seguinte;
- d) Eleger o revisor oficial de contas ou a empresa de auditoria que apreciará o relatório de gestão e as contas do empreendimento;
- e) Aprovar a alteração da prestação periódica nos termos do artigo 24º;
- f) Deliberar sobre qualquer assunto do interesse dos titulares de direitos reais de habitação periódica.

Esta assembleia geral é convocada pela entidade responsável pelo empreendimento, ou pelo seu presidente sob proposta de titulares de direitos reais de habitação periódica que representem 5% dos votos correspondentes aos direitos transmitidos (nºs 3 e 5º do artº 34º).

A entidade responsável pela administração é o proprietário do empreendimento ou, tendo havido cessão da exploração, o cessionário (artº 31º).

A assembleia geral deve ser convocada por carta registada, enviada pelo menos 30 dias antes da data prevista para a reunião, no 1º trimestre de cada ano, para os efeitos, pelo menos, das matérias referidas nas alíneas b) a d) e f) supra transcritas (nº 4 do artº 34º). E juntamente com esta convocatória deve ser enviado a cada titular um programa de administração e conservação da parte do empreendimento sujeita ao regime do direito real de habitação periódica, para o ano seguinte, elaborado pela entidade responsável pela administração do empreendimento (artº 33º).

Estas disposições são de execução difícil, dispendiosa e de utilidade questionável. Um empreendimento de *timeshare* de média dimensão terá 100 unidades de alojamento, com 5.200 certificados prediais emitidos. O número de titulares poderá ultrapassar os 2.000, de diversas nacionalidades e línguas.

O envio de 2.000 convocatórias acompanhadas do programa, por carta registada, constitui um custo considerável. Custo este suportado pela entidade responsável pela administração do empreendimento, mas repercutido nos titulares, através das prestações periódicas. O artº 33º do Decreto-Lei 275/93 não obriga a que este programa seja enviado, utilizando a terminologia utilizada no artº 13º, “*em língua que o adquirente conheça*”. Que utilidade terá, para um inglês, alemão francês, finlandês, sueco ou holandês, receber um programa em português? Não parece que o investimento em causa justifique que o titular mande traduzir essa documentação para a sua língua, de modo a que lhe possa prestar a atenção que a lei portuguesa parece pressupor que ele prestará.

Por outro lado, a assembleia geral tem lugar no primeiro trimestre de cada ano e o programa a apreciar, conjugando o disposto no nº 1 do artº 33º com o nº 4 do artº 34º, parece ser o do ano seguinte. Significa que no primeiro trimestre de 1998, a assembleia de titulares estaria a apreciar o programa de administração de 1999, o que não contribui para estimular o interesse dos titulares. Da parte da entidade responsável pela administração, esta interpretação significa que o programa deveria ser elaborado com pelo menos um ano de antecedência.

Se se entender que o programa a apreciar na assembleia de titulares, no primeiro trimestre de cada ano, é o referente ao ano já em curso, então é uma apreciação tardia.

E que participação se poderá esperar numa assembleia deste tipo? Será razoável que os titulares convirjam para o empreendimento onde detêm os seus certificados, vindos dos vários países de origem, fora do seu período de ocupação, pagando viagens e alojamento? Parece que seria irrealista contar com uma participação significativa nestas assembleias, tomando como ponto de referência o caso paralelo das assembleias gerais dos condomínios, onde os interesses em causa são bem mais importantes e onde a adesão dos condóminos é geralmente reduzida apesar de, muitas vezes, nem ser necessário qualquer tipo de deslocação.

Mas se assim é, como parece, alguns dos direitos que a lei prevê para protecção dos adquirentes são meramente ilusórios – dificilmente, para não dizer nunca, se reunirão as condições necessárias ao seu exercício. A possibilidade de destituição e substituição da entidade responsável pela administração, prevista no artº 36º, implica a aprovação de tal medida por uma maioria de dois terços dos votos correspondentes aos direitos reais de habitação periódica emitidos, nos termos do nº 1 do artº 37º. Maioria de obtenção muito difícil, dadas as dificuldades referidas. Estas dificuldades não são seguramente ultrapassadas com a permissão do voto por escrito previsto no nº 1 do artº 35º.

A própria determinação do número de votos levanta dificuldades práticas. O Decreto-Lei nº 275/93 disciplina esta matéria no nº 4 do artº 35º: *“Cada titular de um direito real de habitação periódica tem o número de votos correspondentes ao valor do direito, nos termos estabelecidos no título constitutivo.”* Este mecanismo pressupõe que o direito tenha sido constituído com os elementos constantes do artº 6º, nomeadamente com a menção constante da alínea i) do nº 2: *“ O valor relativo de cada direito real de habitação periódica, de acordo com uma unidade padrão.”* Este mecanismo não constava dos diplomas anteriores, e a forma de determinar o valor relativo de cada direito, de acordo com uma unidade padrão, pode revelar-se difícil para a maioria dos empreendimentos existentes, em que o título constitutivo foi elaborado ao abrigo dos diplomas de 1981 ou de 1989.

#### **4.2.1.4. – O preenchimento das expectativas do legislador**

O preâmbulo do Decreto-Lei 275/93 termina com a seguinte frase: *“Espera-se que o novo regime constitua um instrumento útil para a correcta dinamização e credibilidade desta actividade e para quantos nela apostam.”*

É forçoso constatar que estas expectativas se mostraram totalmente infundadas.

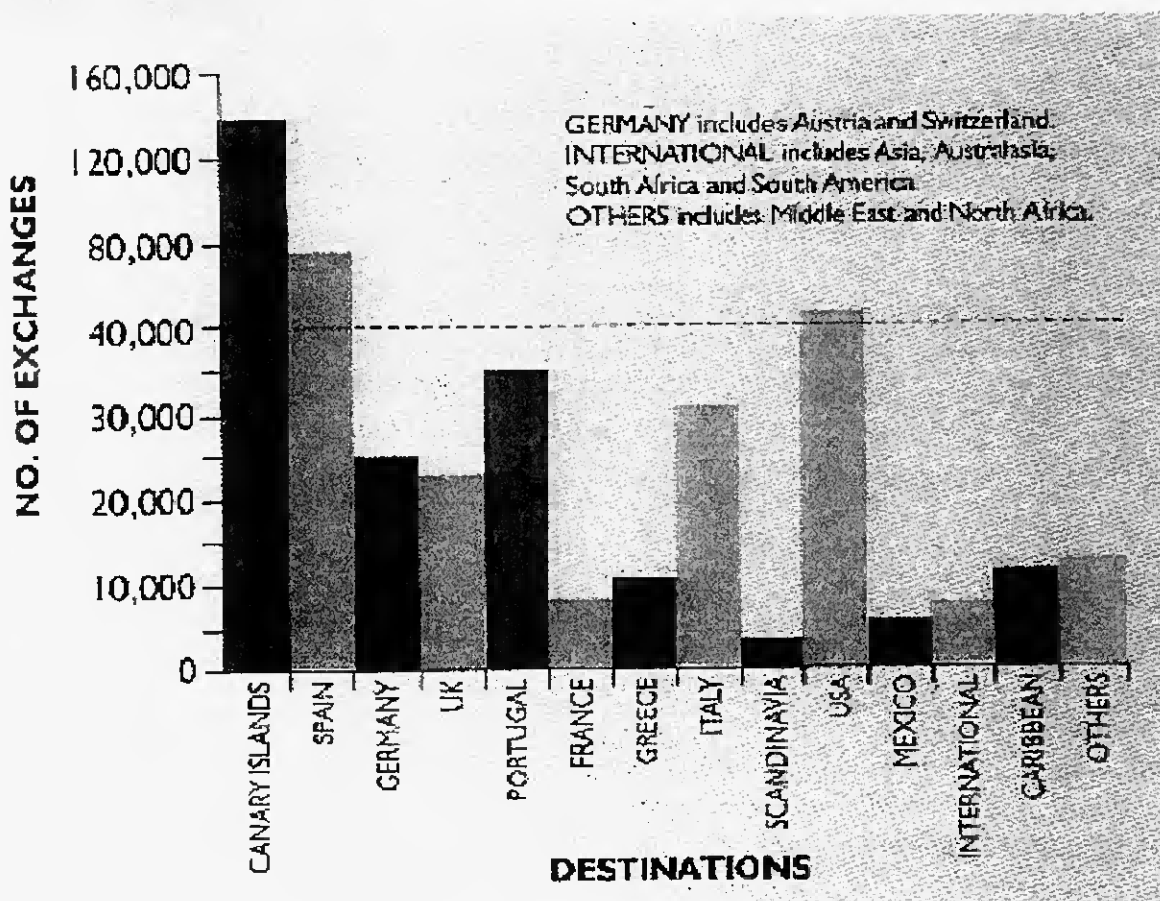
O diploma não se mostrou um instrumento útil para:

- promotores,
- empresas de administração, ou
- consumidores.

O diploma não conduziu à dinamização da actividade, muito pelo contrário, quase que a paralisou.

Embora as vendas tenham diminuído desde 1993, é curioso verificar que Portugal continua a ser um dos países do mundo onde mais possuidores de timeshare solicitam trocas, como o comprova o quadro seguinte, extraído duma brochura do RCI:<sup>75</sup>

## WHERE RCI'S EUROPEAN MEMBERS EXCHANGED TO IN 1995



Esta quarta posição a nível mundial na preferência dos possuidores de timeshare europeus que solicitam trocas, comprova o interesse que Portugal desperta como destino turístico, e o potencial do timeshare como captador de turistas.

O diploma não contribuiu para a credibilidade da actividade, antes ajudou a reforçar a imagem de que o *timeshare* é uma actividade onde todos os cuidados são poucos para proteger os imaturos e indefesos adquirentes dos mal intencionados e pouco escrupulosos vendedores. No entanto a maioria dos adquirentes não são imaturos nem indefesos e nem a regulamentação dum qualquer actividade económica deve assentar no pressuposto de que os empresários desse sector são mal intencionados e pouco escrupulosos. Infelizmente estas características, quando existem, não são elimináveis por decreto-lei.

#### **4.2.2. – A DIRECTIVA 94/47/CE**

##### **4.3.1. – Âmbito de aplicação e efeito directo**

Na sequência do relatório do deputado espanhol Garcia Amigo, o Parlamento Europeu aprovou em 13 de Outubro de 1988 uma resolução<sup>75</sup>, no sentido de que a Comissão apresentasse uma proposta de directiva para harmonizar as legislações nacionais no âmbito da multipropriedade. Tal directiva deveria regular, pelo menos, os seguintes aspectos:

- Os direitos e obrigações dos co-proprietários
- As cláusulas gerais dos contratos
- Organização da propriedade múltipla
- Publicidade enganosa ou fraudulenta
- Período de reflexão para rescindir os contratos de aquisição, em favor do comprador de uma propriedade neste regime

---

<sup>75</sup> The Facts – information about the works of RCI

<sup>76</sup> Publicada no JO nº C 290, de 14.11.88, p. 148 e seguintes.

- A aceitação de incentivos, prémios, serviços gratuitos, dinheiro ou descontos importantes, que não devem considerar-se como prova de aceitação duma oferta de venda.

A Directiva finalmente aprovada, decorridos 6 anos da apresentação do referido Relatório, visa apenas, nos termos do disposto nos seu artigo 1º, os aspectos das transacções contratuais que se referem:

- à informação sobre os elementos constitutivos do contrato e às modalidades de transmissão dessa informação,
- aos processos e modalidades de resolução e de rescisão.

Sem prejuízo das regras gerais do Tratado, os Estados-membros continuam a ser competentes no tocante aos restantes aspectos dos contratos, nomeadamente quanto à determinação da natureza jurídica dos direitos que são objecto dos contratos referidos na directiva.

Embora restrita apenas a estas matérias, a directiva tem um campo de aplicação mais vasto que o Decreto-Lei nº 275/93<sup>77</sup>. Enquanto a lei portuguesa é aplicável apenas às unidades de alojamento integradas em empreendimentos turísticos qualificados como hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos e apartamentos turísticos, a directiva cobre quaisquer contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis, classificados como turísticos ou não.

A directiva aplica-se, nomeadamente aos empreendimentos comercializados em regime de compropriedade, ou de club/trust, sejam estes empreendimentos os enumerados no artº 1º do Decreto-Lei nº 275/93, ou hotéis, residências hoteleiras ou outras estruturas turísticas residenciais similares, conforme refere o ponto 6 dos considerandos da directiva, ou quaisquer imóveis *tout court*.

---

<sup>77</sup> Paulo Duarte, em artigo na Revista Portuguesa do Direito de Consumo, nº 1, Janeiro de 1985, p. 85, refere que o âmbito de aplicação da directiva é, a um tempo, no cotejo com a lei portuguesa, mais amplo e mais curto.

Nos termos do disposto no artº 12º desta directiva, os Estados-membros adoptarão e publicarão as disposições legislativas, regulamentares e administrativas, necessárias para dar cumprimento à directiva o mais tardar trinta meses após a sua publicação no *Jornal Oficial das Comunidades Europeias*. Este prazo terminou em finais de Abril, sem que Portugal tenha adoptado qualquer medida legislativa para a transposição desta directiva.

#### **4.3.2. - A necessidade da transposição da Directiva**

O legislador português não é obrigado a adoptar qualquer medida legislativa de transposição da Directiva, se a lei interna já prever protecção idêntica ou superior àquela que a Directiva tem em vista assegurar aos adquirentes de *timeshare*. E os aspectos visados pela Directiva são apenas os dois referidos no seu artigo 1º.

Os Estados-membros continuarão a ser competentes no tocante aos restantes aspectos dos contratos directa ou indirectamente referentes à aquisição, nomeadamente quanto à determinação jurídica dos direitos que são objecto de tais contratos.

O artigo 2º da Directiva contém apenas definições.

O nº 1 do artigo 3º da Directiva estabelece que "*Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação medidas que obriguem o vendedor a entregar a qualquer pessoa que solicite informações sobre o ou os bens imóveis um documento que deverá conter, além de uma descrição geral desse ou desses bens, pelo menos informações concisas e precisas sobre os elementos referidos nas alíneas a) a g), i) e l) do anexo, bem como a indicação de como poderão ser obtidas informações complementares.*"

Estes elementos de informação, que deveriam constar do documento complementar a que se refere o artº 13º do Decreto-Lei nº 275/93, de 5 de Agosto, são os seguintes:

- a) A identidade e o domicílio das partes, com indicação exacta da qualidade Jurídica do vendedor no momento da celebração do contrato, bem como a identidade e o domicílio do proprietário;
- b) A natureza exacta do direito objecto do contrato, bem como uma cláusula que indique quais as condições do exercício desse direito no território dos Estados-membros onde se situe ou se situem o ou os bens e se essas condições se encontram preenchidas ou, caso contrário, quais as que devem ser ainda preenchidas;
- c) Quando o bem imóvel seja determinado, uma descrição exacta do bem e da sua situação;
- d) Quando o bem imóvel esteja em construção:
1. O grau de acabamento da construção;
  2. Uma estimativa razoável do prazo de acabamento do bem imóvel;
  3. Se se tratar de um bem imóvel determinado, o número da licença de construção e o nome e endereço completo da ou das autoridades competentes na matéria;
  4. O grau de acabamento dos serviços comuns que tornam o bem imobiliário operacional (ligação às redes de gás, electricidade, água, telefone);
  5. As garantias relativas ao bom acabamento do bem imóvel e, em caso de não acabamento do bem, ao reembolso de qualquer pagamento efectuado e, eventualmente, as modalidades de aplicação dessas garantias.
- e) Os serviços comuns (iluminação, água, conservação, remoção de lixos) a que o adquirente tem ou terá direito e quais as condições de aquisição desse direito ;
- f) As instalações comuns, tais como piscina, sauna, etc., a que o adquirente tem ou terá eventualmente acesso e, eventualmente, quais as condições de aquisição desse direito;
- g) Os princípios segundo os quais serão organizadas a conservação e manutenção do bem imóvel, bem como a sua administração e gestão;

- i) O preço que o adquirente deverá pagar para exercer o direito objecto do contrato, uma estimativa do montante a pagar pelo adquirente pela utilização das instalações e serviços comuns, a base de cálculo do montante dos encargos ligados à ocupação do bem imóvel pelo adquirente, dos encargos legais obrigatórios (impostos, taxas), bem como das despesas de administração complementares (gestão, conservação, manutenção);
- l) Informações sobre os direitos de resolução e de rescisão do contrato e a indicação da pessoa a quem deverá ser notificada uma eventual resolução ou rescisão, bem como a indicação da ou das modalidades segundo as quais a notificação poderá ser feita; a indicação exacta da natureza e do montante das despesas que o adquirente deverá obrigatoriamente reembolsar em conformidade com o ponto 3 do artigo 5º da presente directiva, se exercer o seu direito de rescisão; eventualmente, informações sobre as formas de resolver o contrato de crédito ligado ao contrato em caso de resolução ou de rescisão deste último.

Como já foi referido, a informação sobre o *cooling off period*, constante da alínea l), não é uma das menções obrigatórias do documento complementar.

A obrigação prevista no nº 3 do artigo 3º ("*A publicidade relativa ao bem imóvel em questão deverá indicar a possibilidade de se obter o documento referido no nº 1, bem como o local onde este poderá ser solicitado*") é satisfeita com a obrigatoriedade do registo da constituição do direito real de habitação periódica, prevista no artigo 9º do Decreto-Lei nº 275/93, complementada com as disposições sobre publicidade previstas nos artigos 43º e seguintes.

O artigo 4º da Directiva prevê três obrigações a incluir na legislação dos Estados-membros:

- Que o contrato, obrigatoriamente reduzido a escrito, deverá conter, pelo menos, os elementos referidos no anexo. Os artigos 12º a 14º e 17º do diploma português já prevêem esta obrigação.

- Que, de entre as línguas oficiais na Comunidade, o contrato e o documento referido no nº 1 do artigo 3º serão redigidos na ou numa das línguas do Estado-membro de residência do adquirente ou na ou numa das línguas do Estado-membro de que este é nacional, à escolha do adquirente. Todavia, o Estado-membro de residência do adquirente pode exigir que, de entre as línguas oficiais da Comunidade, o contrato seja sempre redigido, pelo menos, na sua ou suas línguas. O nº 2 do artigo 13º e o nº 1 do artº 17º do Decreto-Lei nº 275/93 prevêm esta obrigação, de forma mais ampla, na medida em que a língua estrangeira não é restringida a uma das línguas oficiais da Comunidade.
- Que o vendedor entregará ao adquirente uma tradução autenticada do contrato na ou numa das línguas, de entre as línguas oficiais da Comunidade, do Estado-membro em que se situa o bem imóvel.

O artigo 5º prevê o chamado "cooling off period" (fixado em 10 dias) e o direito de resolução no caso de faltarem nos contratos determinadas menções obrigatórias. É o seguinte o texto deste artigo 5º:

*"Os Estados-membros deverão prever na sua legislação os seguintes requisitos:*

*1. Para além das possibilidades que, em matéria de nulidade dos contratos, as legislações nacionais conferem ao adquirente, este terá o direito de:*

- *rescindir o contrato, sem indicar o motivo, no prazo de dez dias a contar da assinatura por ambas as partes do contrato ou de um contrato prévio vinculativo. Se o décimo dia for dia feriado, o prazo será prorrogado até ao primeiro dia útil que se seguir,*
- *resolver o contrato, no prazo de três meses a contar do momento da assinatura por ambas as partes do contrato ou de um contrato prévio vinculativo, se o contrato não contiver as informações referidas nas alíneas a), b), c), d), pontos 1 e 2, h), i), k), l) e m) do anexo. Se, nesse prazo de três meses, forem fornecidas as informações em questão, o adquirente passará a*

*dispor, a contar desse momento, do prazo de rescisão referido no primeiro travessão,*

*- beneficiar do prazo de rescisão previsto no primeiro travessão, a partir do dia seguinte ao termo do prazo de três meses previsto no segundo travessão, se, até essa data, não tiver exercido o direito de resolução e se o contrato não contiver as informações referidas nas alíneas a), b), c), d), pontos 1 e 2, h), i), k), l) e m) do anexo.*

*2. Se o adquirente quiser exercer os direitos previstos no ponto 1, deverá notificar, antes do termo do prazo e de forma susceptível de ser provada nos termos das legislações nacionais, a pessoa cujo nome e endereço constem, para o efeito, do contrato, de acordo com as modalidades aí estipuladas por força da alínea 1) do anexo. Em relação à observância do prazo, basta que a notificação, quando for escrita, seja enviada antes do termo do prazo.*

*3. Se o adquirente vier a exercer o direito previsto no primeiro travessão do ponto 1, apenas poderá ser eventualmente obrigado a reembolsar despesas que, nos termos da legislação nacional, resultem da celebração e rescisão do contrato e correspondam a actos a realizar imperativamente antes do termo do período referido no primeiro travessão do ponto 1. Essas despesas deverão ser expressamente referidas no contrato.*

*4. Se o adquirente vier a exercer o direito de resolução previsto no segundo travessão do ponto 1, não estará obrigado a qualquer reembolso."*

A legislação interna portuguesa prevê condições mais favoráveis para os consumidores. O artº 16º, aplicável aos contratos-promessa por força do disposto no nº 1 do artº 19º, prevê:

- Um "cooling off period" de 14 dias;

- A obrigatoriedade de devolução pelo vendedor de tudo o que o comprador tiver prestado no prazo de 14 dias, sem direito a qualquer retenção.

A anulabilidade dos contratos por falta de elementos obrigatórios resulta expressamente do disposto no nº 2 do artº 18º e nº 2 do artigo 14º do Decreto-Lei nº 275/93.

O artigo 6º da Directiva é aquele cujo conteúdo não está expressamente previsto na lei interna portuguesa. Pelo contrário, existem várias disposições que prevêm expressamente o pagamento de sinais ou de adiantamentos do preço. Esta disposição levanta os problemas de interpretação resultantes da inexistência de uniformidade de sentido, nas versões das diferentes línguas comunitárias já atrás referidas.

Uma das disposições da lei interna portuguesa que prevê expressamente o pagamento pelo comprador de quantias, antes de terminado o "cooling off period", é o artigo 15º, que prevê o seguinte:

*"1. O proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração devem prestar caução 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 das quantias entregues pelo adquirente, no caso de exercício do direito de resolução previsto no artigo seguinte.*

*2. A caução é prestada a favor do adquirente por seguro, garantia bancária, depósito bancário ou títulos de dívida pública e o seu valor mínimo é equivalente ao que houver sido entregue por aquele.*

*3. Nas transmissões subsequentes de direitos reais de habitação periódica, transfere-se para o adquirente a caução que garante o cumprimento das obrigações referidas nas alíneas a) e b) do nº 1, devendo o alienante, quando disso for caso, prestar a caução a que se refere a alínea c) do nº 1."*

A obrigatoriedade da existência desta caução constitui uma garantia quase equivalente à prevista no artigo 6º da Directiva. Não parece que se possa defender

no entanto que seja uma garantia equivalente, que isente o Estado Português da obrigação de incorporar na sua legislação interna o conteúdo daquele artigo 6º, ou outro mais favorável, que com base no artigo 11º da Directiva (*"A presente directiva não impede os Estados-membros de adoptarem ou manterem disposições mais favoráveis em matéria de protecção do adquirente no domínio por ela abrangido, sem prejuízo das obrigações decorrentes do Tratado"*).

O conteúdo do artigo 7º da Directiva não tem equivalente no texto do Decreto-Lei nº 275/93. Dispõe aquele artº 7º:

*" Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação que:*

*- Se o preço do bem for total ou parcialmente coberto por um crédito concedido pelo vendedor,*

*ou*

*- se o preço do bem for total ou parcialmente coberto por um crédito concedido ao adquirente por um terceiro, com base num acordo celebrado entre o terceiro e o vendedor,*

*o contrato de crédito será resolvido, sem direito a indemnização, se o adquirente exercer os direitos de resolução ou de rescisão do contrato previstos no artigo 5º.*

*As regras de resolução do contrato de crédito serão estabelecidas pelos Estados-membros."*

O crédito ao consumo encontra-se regulado em Portugal pelo Decreto-Lei nº 359/91, de 21 de Setembro, que transpôs para o direito interno português as Directivas nºs 87/102/CEE, de 22 de Dezembro de 1986, e 90/88/CEE, de 22 de Fevereiro de 1990. Se se entender que este diploma se aplica aos contratos de compra e venda de direitos reais de habitação periódica, os seus artigos 8º e 12º prevêem uma garantia para os consumidores equivalente à prevista no artigo 7º da Directiva nº 94/47/CE. É no entanto duvidoso que a compra de direitos reais de habitação periódica não esteja incluída na previsão do artigo 3º do referido Decreto-Lei, que enumera as operações excluídas do âmbito de aplicação do diploma.

O previsto no artº 8º da Directiva

*"Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação que qualquer cláusula pela qual o adquirente renuncie aos direitos previstos na presente directiva, ou que exonere o vendedor das responsabilidades decorrentes da presente directiva, não vinculará o adquirente, nos termos das condições definidas na legislação nacional."*

corresponde ao disposto no artº 20º do Decreto-Lei nº 275/93:

*"Os direitos conferidos nesta secção ao adquirente e ao promitente-adquirente do direito real de habitação periódica são irrenunciáveis, sendo nula toda a convenção que, de alguma forma, os exclua ou limite."*

O conteúdo do artigo 9º da Directiva não tem correspondência na lei interna portuguesa: *"Os Estados-membros tomarão as medidas necessárias para que, independentemente da lei aplicável, o adquirente não seja privado da protecção instituída pela presente directiva, se o bem imóvel estiver situado no território de um Estado-membro."*

Quanto ao conteúdo do artigo 10º da Directiva (*"Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação as consequências do incumprimento das disposições da presente directiva"*), impõe a alteração do Capítulo III do Decreto-Lei nº 275/93 (artigos 54º e seguintes).

Da sumária comparação do texto da Directiva com o Decreto-Lei nº 275/93, resulta que o legislador português deveria adoptar as disposições legislativas necessárias para incorporar as garantias que para os adquirentes resultam dos artigos 6º, eventualmente 7º, 9º e 10º da Directiva, o mais tardar trinta meses após 29 de Outubro de 1994. O elenco das menções do documento complementar previsto no artº 13º também deveria ser alterado, de forma a incluir a menção ao *cooling off period*.

No entanto, é o artigo 6º da Directiva que prevê direitos para os consumidores de forma suficientemente precisa que permita a estes a sua

invocação, com base no chamado efeito directo das directivas, antes da adopção das medidas de legislação interna previstas no artº 12º. Só relativamente àquele artigo 6º se levanta o problema de saber se os vendedores de *timeshare* o devem respeitar e qual a interpretação que lhe deve ser dada.

#### 4.3.3. – O artigo 6º

A redacção do artigo 6º da Directiva não tem um sentido rigorosamente coincidente, em todas as línguas oficiais da União Europeia.

Enquanto na versão portuguesa o texto é

##### *Artigo 6º*

*Os Estados-membros deverão prever na sua legislação medidas tendentes a proibir qualquer pagamento de sinal pelo adquirente antes do termo do período de exercício do direito de rescisão.*

A versão inglesa, por exemplo, refere

##### *Article 6*

*The Member States shall make provision in their legislation to prohibit any advance payments by a purchaser before the end of the period during which he may exercise the right of withdrawal.*

A versão francesa é

##### *Article 6*

*Les États membres prévoient dans leur législation des mesures visant à interdire tous paiements d'avances par l'acquéreur avant la fin de la période de exercice du droit de rétractation.*

E a versão espanhola tem a redacção seguinte:

##### *Artículo 6*

*Los Estados miembros establecerán en sus legislaciones medidas encaminadas a prohibir cualquier pago de anticipos por el adquirente antes del final del período de*

*ejercicio del derecho de resolución contemplado en el primer guión del punto 1 del artículo 5.*

As versões nas diferentes línguas não têm um sentido rigorosamente coincidente, na medida em que “pagamento antecipado”, “pagamento adiantado” ou “pagamento por conta” não se confundem com “sinal”, na tradição jurídica portuguesa<sup>78</sup>.

O pagamento antecipado, ou por conta, quando for parcial, corresponde ao preço ou a uma parte dele, num contrato de compra e venda ou de promessa de compra e venda.

O sinal desempenha uma função específica, idêntica à de uma cláusula penal. O sinal pode consistir em parte do preço, mas também pode consistir na entrega duma coisa diferente da que constitui a obrigação. Na generalidade dos contratos, e de acordo com o disposto no artº 440º do Código Civil português, o pagamento ou princípio de pagamento só assume a natureza de sinal se as partes lhe atribuírem essa natureza. Relativamente aos contratos-promessa de compra e venda, no entanto, a lei estabelece, no artº 441º do Código Civil, uma presunção de que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador.

A Directiva não poderá ser ignorada em Portugal, mesmo que não transposta para o direito interno português. Em regra, as directivas comunitárias dirigem-se aos Estados Membros, impondo a adopção de legislação com vista à obtenção de determinados resultados. Segundo o disposto no artigo 189º do Tratado CE “*A directiva vincula o Estado membro destinatário quanto ao resultado a alcançar, deixando, no entanto, às instâncias nacionais a competência quanto à forma e aos meios.*” As directivas não são, assim, directamente aplicáveis, pressupondo antes a

---

<sup>78</sup> Podem encontrar-se referências às diferenças entre sinal e princípio de pagamento em Ana Prata, *O contra-promessa e o seu Regime Actual*, Coimbra, 1995, p. 743 e seguintes, Ana Coimbra, “O Sinal : Contributo para o estudo do seu conceito e regime”, in *O Direito*, ano 122, 1990, p. 621 e seguintes. e Calvão da Silva, *Cumprimento e Sanção Pecuniária Compulsória*, Coimbra, 1987, p. 280 e seguintes.

adopção de legislação interna por parte dos estados destinatários para que os efeitos previstos e pretendidos se produzam.

Mas na medida em que reconheçam direitos aos particulares, de forma suficientemente concreta e precisa, as directivas podem ter um efeito directo. Significa isto que os particulares poderão invocar directamente, perante as autoridades nacionais ou comunitárias, os direitos que as directivas lhes reconhecem, independentemente da adopção ou não, por parte dos Estados Membros, da legislação que transponha para as ordens internas o conteúdo dessas directivas<sup>79</sup>.

Qualquer cidadão comunitário<sup>80</sup> poderá, eventualmente, reivindicar em Portugal os direitos que a Directiva nº 94/47/CE lhe reconhece, tal como é entendido no respectivo país. A interpretação das directivas deverá ser uniforme em todo o território da União Europeia. E o direito comunitário tem prevalência, em caso de conflito com normas de direito interno dos Estados Membros.

Se os tribunais portugueses fossem chamados a pronunciar-se sobre a interpretação do artigo 6º da Directiva, ou da norma interna correspondente, deveriam, em caso de dúvida, recorrer ao Tribunal de Justiça das Comunidades para obter uma interpretação uniforme, nos termos do regime previsto no artº 177º do Tratado CE.

As normas de direito comunitário são interpretadas tendo em consideração os mesmos elementos de interpretação de quaisquer outras normas jurídicas: literal, histórico, sistemático, teleológico, etc.

---

<sup>79</sup> Sobre o efeito directo das normas de direito comunitárias desenvolveu o Tribunal de Justiça das Comunidades jurisprudência abundante. Os primeiros acórdãos foram proferidos nos casos 26/62 (Van Gend en Loos 6/64 (Costa / ENEL). Especificamente sobre o efeito directo das directivas, refere-se o acórdão proferido no caso 41/74 (Van Duyen / Home Office)

<sup>80</sup> O Tratado da União Europeia instituiu uma cidadania europeia, regulada nos artigos 8º (É cidadão da União qualquer pessoa que tenha a nacionalidade de um Estado membro) e seguintes do Tratado C.E., tendo em vista o reforço da defesa dos direitos e dos interesses dos nacionais dos seus Estados membros, mediante a instituição de uma cidadania da União (artigo B do tratado da UE).

A consideração do elemento teleológico tem sido particularmente valorizado pelo Tribunal de Justiça das Comunidades. A interpretação das normas de direito comunitário tem sido feita tentando sempre determinar o sentido que melhor permita que os objectivos dos Tratados que instituíram as comunidades sejam atingidos. E a consideração desses objectivos, nomeadamente os enunciados no artigo 2º do Tratado CE<sup>81</sup>, impõem que a interpretação seja uniforme em todo o território dos 15 Estados que actualmente integram a União Europeia, independentemente da redacção que possa ter em cada uma das línguas oficiais de cada um desses Estados membros.

Mas uma interpretação uniforme não será garantia duma aplicação uniforme. A eficácia das normas jurídicas é exterior às próprias normas. Como já foi referido atrás, a confiança é um bem com um valor económico ou, por outras palavras, a sua ausência ou diminuição tem custos económicos. Há países em que a venda de jornais é feita sem intervenção humana a controlar os pagamentos: os interessados recolhem o seu exemplar e deixam as moedas correspondentes ao preço. Noutros países este sistema é impensável – os jornais desapareceriam todos sem que o correspondente valor fosse depositado no local. Esta diferença existe, e não depende minimamente de qualquer diferença nas normas que, em ambos os exemplos, regulem a venda dos jornais.

Existem muitas outras relações contratuais onde a confiança está presente, sem que exista consciência disso: a compra de um “passe” de autocarro ou metropolitano implica a confiança na sociedade que é suposto prestar futuramente o serviço; o funcionamento dos metropolitano sem a presença permanente de cobradores em cada carruagem implica a confiança de que a generalidade dos

---

<sup>81</sup> Cujo texto é: “A Comunidade tem como missão, através da criação de um mercado comum e de uma União Económica e Monetária e da aplicação das políticas ou acções comuns a que se referem os artigos 3.º e 3.º-A, promover, em toda a Comunidade, o desenvolvimento harmonioso e equilibrado das actividades económicas, um crescimento sustentável e não inflacionista que respeite o ambiente, um alto grau de convergência dos comportamentos das economias, um elevado nível de emprego e de protecção social, o aumento do nível e da qualidade de vida, a coesão económica e social e a solidariedade entre os Estados membros.”

utilizadores adquire o "passe", ou adquire e inutiliza o bilhete individual; os proprietários dos restaurantes confiam em que a generalidade dos clientes não come e sai porta fora sem pagar. Se em todas estas situações a confiança desaparecesse ou fosse reduzida a níveis mínimos, a tentativa de prevenir abusos ou infracções teria custos insuportáveis. Não seria possível prevenir esses abusos por via legislativa.

No que se refere ao timeshare, os abusos de que a imprensa se tem feito eco não resultam da inexistência de normas, mas sim de falta de mecanismos sociais de controle do seu respeito – que não têm que ser forçosamente policiais ou judiciais. Foi referido atrás que a protecção conferida pelos artigos 16º, nº 3, e 15º e 19º do Decreto-Lei 275/93 não confere uma protecção equivalente à prevista no artº 6º da Directiva. Mas, se as normas fossem cumpridas, os adquirentes que resolvessem o contrato seriam reembolsados no prazo de 14 dias a contar da resolução. As cauções a que se referem os artigos 15º e 19º garantiriam esta devolução. Na prática, se os vendedores não devolverem o que receberam, as cauções não são accionáveis pelos adquirentes, que terão que recorrer aos tribunais, com todos os incómodos e despesas que isso representa.

A existência do artº 6º da Directiva alterará substancialmente a situação? Alterará mais nuns países do que noutros, certamente, na mesma medida em que o mesmo método de venda de jornais tem resultados diferentes em diferentes países.

Existirão certamente empresários que não compreenderão a necessidade ou os benefícios da norma, e que, mesmo sem a intenção deliberada de prejudicar os consumidores, tentarão encontrar meios de a contornar.

Face à diferença, existente na lei portuguesa, entre "sinal" e antecipação de pagamento, poderia parecer fácil aos empresários evitar os inconvenientes, reais ou imaginários, que para eles resultam do cumprimento do disposto no artigo 6º da Directiva:

- Nos contratos definitivos, em que os certificados prediais já existissem, não funcionaria a presunção do artº 441º do Código Civil - quaisquer importâncias entregues pelos compradores só teriam a natureza de sinal e só seriam portanto proibidas se as partes lhe atribuíssem tal natureza.

- Nos contratos promessa, as partes expressamente consignariam que as importâncias entregues não tinham o carácter de sinal.

Esta última hipótese levantaria dúvidas, na medida em que a doutrina e a jurisprudência dividem-se quanto à natureza da presunção prevista no artº 441º, e à possibilidade de a ilidir, à possibilidade de ser contrariada por manifestação de vontade expressa das partes.

Mas qualquer destas vias seria flagrantemente ilegal.

A legislação que transpuser a Directiva para a ordem interna portuguesa ainda pode vir a corrigir a deficiente tradução da versão portuguesa, impondo qualquer antecipação de pagamentos por parte dos compradores. Mesmo que assim não aconteça e que

- a legislação interna não seja aprovada, ou que

- sendo-o, contenha um texto idêntico ao da versão portuguesa do artº 6º da

Directiva,

os empresários que adaptassem os seus contratos segundo as vias referidas não deixariam de estar em situação ilegal, e poderiam defrontar-se com as queixas de compradores de outros países estrangeiros, que conhecem a directiva nas versões dos respectivos países.

Qualquer solução adoptada pelos empresários da indústria do *timeshare*, quanto aos contratos de compra e venda ou de promessa de compra e venda, deverá respeitar o espírito e a letra do artigo 6º da Directiva e não apenas a sua transposição para a ordem interna portuguesa.

A República Federal Alemã aprovou uma lei de 20 de Dezembro de 1996, transpondo a Directiva em causa para a sua ordem interna. O artigo 7º desta lei

transpõe o artigo 6º da Directiva estabelecendo que o vendedor não pode exigir ou aceitar pagamentos do comprador antes de decorrido o prazo de 10 dias em que a resolução é possível. É o seguinte o texto alemão da referida norma:

§ 7

*Der Veräußerer darf Zahlungen des Erwebers vor Ablauf von Zehn Tagen nach Aushändigung der Vertragsurkunde oder einer Abschrift der Vertragsurkunde an der Erweber nicht fordern oder annehmen. Für den Erweber günstigere Vorschriften bleiben unberührt.*

A tradução para inglês, publicada no número de Janeiro de 1997 da EU News, é a seguinte:

*The vendor may not demand or accept payments from the purchaser prior to the expiry of ten days following the submission of the contractual document or a copy of the contractual document to the purchaser. More favourable stipulations for the purchaser remain unaffected.*

Poder-se-á extrair deste texto a conclusão de que a proibição não cobre o pagamento de sinais ou adiantamentos a terceiros e não ao vendedor? Uma interpretação literal levaria a essa conclusão. Mas uma interpretação à luz dos princípios do direito comunitário, tal como têm sido aplicados na jurisprudência do Tribunal de Justiça das Comunidades, não a permitiria.

O artigo 11 do projecto de lei espanhola também estabelece, numa formulação mais completa:

*“Queda prohibido el pago de cualquier anticipo por el adquirente al vendedor antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento o mientras disponga de la facultad de resolución a las que se refiere el artículo anterior. No obstante, podrán las partes establecer los pactos y condiciones que tengan por conveniente para garantizar el pago del precio aplazado, siempre que no sean contrarios a dicha prohibición y no impliquen que el vendedor reciba, directa o*

*indirectamente, cualquier tipo de contraprestación en caso de ejercicio de la mencionada facultad de desistir*

*Si el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad, tendrá derecho a la devolución de lo entregado y a la indemnización de daños e perjuicios."*

A lei britânica é a que oferece menos dúvidas:

*"A person who enters, or proposes to enter, in the course of a business into a timeshare agreement to which this Act applies as offeror must not (either in person or through another person) request or accept from the offeree or proposed offeree any advance payment before the end of the period during which notice of cancellation of the agreement may be given under section 5 or 5A of this Act."*

A redacção do artigo 6º da Directiva parece impedir a adopção de soluções do tipo:

- pagamentos a terceiras pessoas (são proibidos quaisquer pagamentos adiantados por parte dos compradores - a proibição não se limita os pagamentos feitos aos vendedores, como se poderia interpretar-a transposição feita pelo legislador alemão);
- qualificar os pagamentos como não sendo sinais, como poderia resultar duma interpretação estrita da versão em português.

Mas não é necessária muita imaginação para encontrar práticas que não envolvam directamente violação da proibição contida no artº 6º da Directiva, como por exemplo:

- entrega pelos compradores de cheques pré-datados, para serem levantados após o decurso do *cooling-off period*;
- assinatura de ordens de transferência bancária, a serem concretizadas posteriormente ao decurso do mesmo período;
- aceite de letras com vencimento posterior à data até à qual o cancelamento do contrato é possível.

Estas hipóteses deixam, em todo o caso, margem para abusos. Se os cheques ou as letras forem descontados, apesar do cancelamento atempado do contrato, o adquirente não será poupado a incómodos e despesas que o legislador comunitário teve em vista prevenir. No fundo, estará nas mesmas condições do adquirente protegido pelas normas do Decreto-Lei nº 275/93.

Os sistemas de *club/trust* prevêem os pagamentos em “*escrow*”, normalmente em contas bancárias controladas pelo *trustee*, e que têm virtualidades para proteger mais eficazmente os compradores do que a proibição de pagamentos. Desde que os fiduciários inspirem confiança, e que em caso de cancelamento atempado procedam ao reembolso sem grandes formalidades ou atrasos, o sistema pode evitar que os litígios cheguem aos tribunais, evitando aos adquirentes as despesas e incómodos inerentes.

A utilização, em Portugal, de contratos promessa de compra e venda de direitos reais de habitação periódica, prevendo o pagamento de sinais ou pagamentos antecipados por parte dos compradores, antes de decorrido o *cooling off period*, não envolve responsabilidade criminal ou contra-ordenacional para os vendedores, antes da transposição do artigo 6º da Directiva para a ordem jurídica interna portuguesa e da previsão de quaisquer sanções para o seu desrespeito. O princípio da tipicidade, consagrado no nº 1 do artº 29º da Constituição, assim o impõe.

Os compradores que paguem os sinais ou adiantamentos poderão invocar a sua ilegalidade e respectivas consequências, nomeadamente a condenação do vendedor na devolução do que houver sido prestado, sujeitando-se às demoras habituais nos processos judiciais, e suportando os inerentes custos. Os cidadãos britânicos terão a possibilidade de recorrer aos seus próprios tribunais, invocando a sua própria lei interna.

No caso de não ser adoptada legislação interna portuguesa que transponha a Directiva, o Estado Português poderá ser responsabilizado por não cumprir as

suas obrigações como membro da União Europeia, por iniciativa da Comissão Europeia ou de outro Estado membro<sup>82</sup>.

#### 4.2.3 – A legislação britânica

Como já foi referido, o Reino Unido aprovou recentemente legislação alterando o Timeshare Act de 1992, tendo em vista a transposição da Directiva<sup>83</sup>.

Esta legislação tem particular interesse para os portugueses porque:

- Os cidadãos britânicos continuam a ser os principais clientes da oferta turística portuguesa;
- A lei britânica considera-se aplicável aos cidadãos britânicos que adquiram timeshare em qualquer país do Espaço Económico Europeu, de que Portugal faz parte.
- Tem um âmbito de aplicação suficientemente amplo, mais amplo do que o da Directiva ou o do Decreto-Lei nº 275/93, para abranger todas as formas de timeshare comercializadas em Portugal.

O *cooling off period*, que é ordinariamente fixado em 14 dias, pode ser extendido até três meses e dez dias, nos termos da disposição 5A(1), nos casos em que os contratos não contenham todos os elementos de informação exigidos.

Este direito poderá ser invocado por qualquer cidadão britânico (ou residente habitualmente no Reino Unido) que compre em Portugal, qualquer que seja o esquema legal utilizado no empreendimento em causa, nos termos da disposição 1(7A).

Se todos os países de compradores de *timeshare* em Portugal adoptassem legislação idêntica a esta, o exercício da actividade, em Portugal, deixaria de estar sob o controle das autoridades portuguesas.

<sup>82</sup> Ao abrigo do disposto nos artigos 169º e 170º do Tratado CE.

<sup>83</sup> Junta em anexo.

Presentemente, poderá colocar-se a questão de saber se é possível reconhecer, aos cidadãos britânicos, direitos não reconhecidos a outros nacionais. A preocupação pelo respeito rigoroso do princípio da igualdade de tratamento dos cidadãos comunitários, e a preocupação dos diversos Estados em proteger os seus cidadãos para lá das suas próprias fronteiras, poderá originar problemas delicados de determinação das regras aplicáveis.

Os empresários portugueses poderão ser confrontados com processos intentados por cidadãos britânicos, ou residentes no Reino Unido, nos tribunais desse país, por aplicação do disposto no artº 14º da Convenção relativa à Competência Judiciária e à Execução de Decisões em Matéria Civil e Comercial. Poderão surgir dificuldades pontuais na determinação do tribunal internacionalmente competente, nas situações de compropriedade, por exemplo. A regra geral, em matéria de direitos reais, é a da competência exclusiva do tribunal do Estado onde o imóvel estiver situado.

Os agentes económicos ligados à actividade de *timeshare* em Portugal, poderão recordar, como inteiramente aplicáveis, as palavras que Thomas Moore colocou na boca do português Rafael, o viajante que descreveu a sua viagem à Utopia e o sistema social dos utopianos: *“Possuem um número muito restrito de leis, pois, para um povo tão insuado como os Utopianos, e com tais instituições, poucas leis são necessárias. Desaprovam principalmente nos outros povos o número interminável de leis e comentários sobre as mesmas e que esses povos consideram ainda insuficientes. Têm como suprema injustiça que se obrigue um homem a conhecer a leis que não consegue conhecer, pois são inúmeras e tão obscuras, que ninguém as pode compreender com exactidão.”*<sup>84</sup>

---

<sup>84</sup> Thomas More, *Utopia*, Publicações Europa-América, 1997, p. 110.

### 4.3. - Os esquemas legais alternativos

#### 4.3.1. - O club/trust

##### 4.4.1.1. - Admissibilidade à face do Decreto-Lei nº 275/93

Este esquema legal, quer os empreendimentos que o utilizem estejam classificados como turísticos ou não, está actualmente abrangido pela directiva relativa à protecção dos adquirentes quanto a certos aspectos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis.

Questão que levanta dúvidas é a de saber se não estariam já sujeitos à disciplina dos direitos de habitação turística, regulados nos artigos 45º a 53º do Decreto-Lei nº 275/93. Dispõe o primeiro destes artigos que "*Os direitos de habitação em empreendimentos turísticos por períodos de tempo limitados em cada ano e que não constituam direitos reais de habitação periódica ficam imperativamente sujeitos às disposições deste capítulo*".

Uma conclusão se impõe: em casos de imóveis não classificados como empreendimentos turísticos, o regime dos direitos de habitação turística não tem aplicação.

Aplicar-se-á tal regime aos casos em que os imóveis que constituem o empreendimento estejam classificados como turísticos? Também nestes casos a resposta deverá ser negativa na maior parte dos casos, embora alguns possam suscitar justificadas dúvidas.

Na generalidade dos casos e precisando um pouco mais o esquema sumário atrás referido, as operações em que a instituição deste regime se desdobra são as seguintes<sup>85</sup>:

1. O promotor promove a constituição de um *Club*, uma associação de facto com sede num "paraíso fiscal", desprovida de personalidade jurídica e que agrupará

---

<sup>85</sup> Podem ser encontrados exemplos de documentação tipo utilizada nestes sistemas em James Edmonds, *International Timesharing*, Longman, 3ª Edição, Londres, 1991, p. 326 e seguintes, ou Colin Junkins, *Practical Timeshare and Group Ownership*, Butterwoeths, Londres, 1987, p. 16 e seguintes.

todos os adquirentes de *timeshare*. O *Club* é geralmente formado com dois sócios fundadoras, duas sociedades offshore com nomes idênticos ao do empreendimento e a menção do objecto – X Management Limited e X Services Limited ou X Marketing Limited, que estabelecem a “*constitution*” do *club*, as regras pelas quais este se regerá. O *Club* emite 51 ou 52 “Títulos de Férias”, “*Holiday certificates*” ou “*Membership certificates*” por cada unidade de alojamento, que são atribuídos ao promotor. Este é o primeiro “*beneficial owner*” do *trust* e irá sendo progressivamente substituído por novos membros, à medida que as vendas se processarem. Em regra existe um “*management contract*” com uma das sociedade fundadores do *club*, a quem os membros ordinários, os compradores de *timeshare*, pagarão taxas de manutenção equivalentes às prestações periódicas previstas no artº 18º do Decreto-Lei 275/93.

2. Através dum acto formal denominado “*deed of trust*”, e como contrapartida dos “títulos de férias”, o empresário, promotor ou “*developer*” transfere a propriedade do empreendimento para um *trustee*, entidade sediada no mesmo “paraíso fiscal”, um território que ofereça vantagens fiscais para este tipo de actividade<sup>86</sup>, *trustee* esse que assume a responsabilidade da sua conservação e disponibilidade para uso, e em benefício, dos adquirentes de *timeshare*. Naturalmente que, no caso de empreendimentos situados em Portugal, é necessário o cumprimento das formalidades impostas pela lei portuguesa para a compra e venda de imóveis – a celebração duma escritura pública de compra e venda, com o pagamento prévio do imposto de sisa<sup>87</sup>. Por vezes esta transferência é indirecta: a propriedade é adquirida por uma sociedade portuguesa, cujas acções ou quotas são detidas pelo *trustee*. No caso de

<sup>86</sup> A zona mais utilizada tem sido a Isle of Man. Neste sentido, o relatório de Hans De Coninck, p. 32. Mas existem outros, como Jersey, Gibraltar, vauz, British Virgin Islands, etc.

<sup>87</sup> Devido às restrições ao investimento estrangeiro, e ao controlo prévio por parte do extinto Instituto de Investimento Estrangeiro, instituído pelos Decretos-Leis nº 348/77, de 24 de Agosto, e 197-D/86, de 18 de Julho, que revogou o primeiro, houve alguns projetos de *timeshare* cujos promotores não conseguiram esta fase da transferência da propriedade para o *trustee*. São exemplos o Club Forum, em Vilamoura, e o Luz Bay Club, na Praia da Luz, Lagos.

sociedades por quotas, para evitar situações de sociedades unipessoais (até há pouco tempo proibidas), a titularidade das quotas da sociedade proprietária era nalguns casos colocada em duas sociedades *off-shore*, sendo as *shares* destas detidas pelo *trustee*.

2. As vendas processam-se através dum documento que pode revestir a forma de um contrato ou "*purchase agreement*", ou de um "*Membership Application*". Em qualquer caso, o adquirente adere ao *club* como membro, sujeitando-se às regras da "*constitution*", e adquire a qualidade de membro, que tem associado o direito de utilizar o empreendimento de *timeshare* em determinado período. Enquanto os contratos são celebrados entre os adquirentes e uma empresa de *marketing* (geralmente não é o promotor que aparece a vender directamente), quando são utilizados "*Membership Applications*", a proposta de afiliação é aceite pelas sociedades fundadoras do *club*.

Quando as vendas estão completas, o esquema triangular típico do *trust*, que se adapta à definição do Decreto-Lei nº 352-A/88, de 3 de Outubro: existe um *settlor* (o promotor), um *trustee* e vários *beneficiaries* (os adquirentes de *timeshare*).

Este esquema comporta diversas relações jurídicas, a saber:

- a) A relação entre a sociedade de comercialização e o membro do *club*. Podem levantar-se aqui os problemas originados pelos métodos agressivos de vendas e pela utilização de cláusulas contratuais gerais.
- b) A relação entre o membro do *club* e o *trustee*. Segundo o regime do *trust* e relembando a doutrina de René David, atrás referida, seria o *trustee* o verdadeiro proprietário dos imóveis, não tendo os membros do *club* quaisquer direitos legais sobre os ditos. Esta concepção é perturbada normalmente pela intermediação de sociedades e pelo facto da propriedade do *trustee* ser indirecta.
- c) As relações entre o membro e os órgãos directivos do *club*.

- d) As relações entre os membros do *club* e a "*management company*".
- e) A relação entre os membros do *club* enquanto *beneficiaries* do *trust* e o promotor do empreendimento enquanto *settlor* do mesmo.

Às relações jurídicas estabelecidas nos documentos acima referidos não são aplicáveis, regra geral, as disposições da lei do país onde o empreendimento se localiza<sup>88</sup>. Neste país existe um empreendimento que funciona normalmente, administrado por uma sociedade comercial local, e frequentado pelos membros do *club* e por outros turistas (que ocupam os apartamentos nos períodos não "vendidos"). Só estas relações, estabelecidas entre as entidades administradoras e os frequentadores do empreendimento, estarão sujeitas à lei local.

No caso de empreendimentos localizados em Portugal, se as relações da sociedade que administra o empreendimento são estabelecidas com a "*management company*" que recebe no exterior as taxas de manutenção dos membros e que remunera a sociedade que localmente explora o empreendimento pela utilização dos membros do *club*, dificilmente haverá bases para aplicar o regime dos direitos de habitação turística. Não há a transferência de propriedade de qualquer bem ou serviço localizado em Portugal, que justifique tal aplicação. As relações entre a entidade administradora do empreendimento e a "*management company*" não são diferentes daquelas que a mesma entidade estabelece com outros operadores turísticos, com os chamados contratos de *allotment*, por exemplo.

Mas se os membros do *club* pagam directamente à sociedade administradora do empreendimento as taxas de manutenção, já a não aplicabilidade do referido regime português é mais duvidoso<sup>89</sup>.

Já não ofereceria grandes dúvidas de que estaria sujeita ao regime dos direitos reais de habitação turística a situação em que o promotor, com sede em

---

<sup>88</sup> É vulgar a existência de cláusulas estipulativas de foro e de lei aplicável. Normalmente o foro e a lei do trustee.

<sup>89</sup> Tanto a "venda" dos imóveis ao trustee, como a comercialização feita no exterior, podem levantar delicados problemas fiscais que não são aqui abordados, salvo no aspecto em que podem quebrar a confiança na utilização do sistema do club/trust.

Portugal, comercializasse em Portugal os direitos à utilização das unidades de alojamento de um empreendimento turístico, associados à aquisição da qualidade de membro duma entidade destituída de personalidade jurídica. Se da documentação utilizada resultar claro que o fim em vista é vender o direito de uso exclusivo para férias de uma unidade de alojamento inserida num empreendimento turístico, para um período determinado de semanas em cada ano, por prazo superior a três anos, poderá defender-se a nulidade dos negócios celebrados, com base em fraude à lei, por aplicação do disposto no artº 294º do Código Civil.

Mas em geral, não se poderá defender que a lei portuguesa "proíba" ou não admita, a utilização do sistema de *club/trust*. Se o proprietário do empreendimento, ainda que classificado turisticamente, o vender por qualquer forma ao *trustee* e, directamente ou através duma outra entidade administradora, ceder alojamentos aos membros duma entidade estrangeira, sem qualquer actividade de vendas em Portugal, e sendo a remuneração do alojamento fornecido feita a partir do exterior, aspectos fiscais à parte não se vê que as disposições que regulam o direito de habitação turística possam ter aplicação.

Não terão igualmente aplicação as referidas disposições, se a operação em si não tiver fins comerciais ou lucrativos, sendo o *club* uma associação de fins ideais, entre os quais se conte o de proporcionar estadias aos seus associados em locais com particular interesse – seja este arquitectónico, gastronómico, histórico, de observação de aves, etc.

#### **4.4.1.2. – A segurança incompleta face à lei portuguesa**

A experiência da utilização do sistema *club/trust* em Portugal revelou a existência duma falha na confiança que é suposto inspirar, perigosa tanto para os adquirentes como para os *trustees*. Estes têm a função de garantir, acima de tudo, que o empreendimento não será alienado ou onerado e estará disponível para que os *beneficiaries*, os membros do *club*, possam usufruir da sua utilização durante o

período convencionado<sup>90</sup>. Mas os esquemas utilizados, de que o diagrama anteriormente apresentado é um exemplo, esquecem as transacções económicas que se processam no local da situação dos empreendimentos. Se o empreendimento se situa em Portugal, por exemplo, o *trustee* não tem possibilidade de garantir que o empreendimento, ou os imóveis que o constituem, não respondam por dívidas fiscais. Essa possibilidade existe, já que na implementação e funcionamento do sistema surgem muitas vezes operações que poderão originar situações de regularidade fiscal duvidosa.

Uma dessas situações pode surgir se a entidade que explora em Portugal o empreendimento não mostrar receitas da utilização feita pelos membros do *club*. Imaginemos um sistema envolvendo as seguintes entidades:

ABC – Propriedades Lda – proprietária dos imóveis. Detida por duas sociedades *offshore*, detidas por sua vez pelo *trustee*. Cedeu a exploração do empreendimento a ABC- Actividades Turísticas, Lda, e limita-se a deter a propriedade dos imóveis, não exercendo qualquer outra actividade.

ABC- Actividades Turísticas Lda – exploradora do empreendimento. As quotas são detidas também por duas *offshore* do promotor (de identidade não determinável facilmente). Cobra receitas aos poucos turistas normais que utilizam o empreendimento, mas os membros do *club* não pagam nada pela utilização que fazem (pagam no exterior). Recebe da “*management company*” o necessário para cobrir as despesas de manutenção e não apresentar lucros tributáveis.

ABC Management Ltd – com sede na *Isle of Man*, recebe as taxas de manutenção dos membros do *club*.

Num quadro como este, as autoridades fiscais deparar-se-iam com um empreendimento a funcionar aparentemente muito bem, com óptimas taxas de ocupação, mas sem que nenhuma entidade apresentasse receitas (razoáveis) da

---

<sup>90</sup> Este sistema tem sempre uma duração certa. Não é ilimitado. Sobre esta limitação, James Edmonds, ob. Cit., p. 48.

exploração. Não seria difícil presumir rendimentos tributáveis, imputá-los à entidade titular do direito de propriedade do imóvel e liquidar os impostos correspondentes (IVA e IRC). O não pagamento destes impostos poderá levar à venda dos imóveis em hasta pública. O *trustee* poderá ver-se confrontado com uma situação que ele não controla e de difícil ou muito onerosa solução<sup>91</sup>.

O *trustee* também nem sempre está em condições de se assegurar de que a sociedade proprietária cumpre as suas obrigações contabilísticas e fiscais em Portugal. O não cumprimento destas obrigações também pode facilmente ocasionar responsabilidades vultuosas, de dimensão suficiente para colocar em risco a sobrevivência do empreendimento e da possibilidade da sua utilização pelos membros do *club*. Para contornar este tipo de dificuldades, existe o exemplo de um *trustee* que impôs a constituição do direito real de habitação periódica num empreendimento situado na ilha da Madeira, com a transferência dos certificados prediais para uma entidade por ele controlada. Nestas condições, sejam quais forem as vicissitudes da empresa proprietária, os direitos dos membros do *club* poderão ser salvaguardados através do exercício dos direitos conferidos pela titularidade dos direitos reais de habitação periódica.

#### **4.4.1.3. - O enquadramento legal do sistema**

Dada a diversidade de relações jurídicas que o sistema comporta, nem sempre será fácil determinar qual a ordem jurídica que disciplina cada uma dessas relações e, depois de determinada essa ordem jurídica, quais as normas que, em concreto, lhe serão aplicáveis. A dificuldade cresce à medida que "um cada vez maior número de pessoas, encontrando-se num cada vez maior número de países, faz compras em locais cada vez mais numerosos"<sup>92</sup>.

<sup>91</sup> Embora o deed of trust possa prever a possibilidade de o trustee ser indemnizado pelos membros fundadores do club, conforme James Edmonds, ob. Cit., p. 353, cláusula 13.

<sup>92</sup> Fórmula utilizada na publicidade da firma Hutchinson & Co Trust Company Limited

A questão tem uma complicação complementar, pelo facto de as zonas *offshore*, como é o caso da *Isle of Man*, terem um estatuto territorial e político especial, não sendo partes por inteiro da União Europeia.<sup>93</sup> Nem todo o direito comunitário é aplicável nestes territórios.

A determinação da ordem jurídica que regula algumas das relações atrás identificadas parece não levantar, à partida, grandes dificuldades. Em todos os casos em que essa relações resultem da constituição ou funcionamento do *trust*, como as acima referidas sob as alíneas b), c), e d), reger-se-ão pela lei do território onde foi constituído esse *trust*.

As relações entre os membros do *club* e a "*management company*", ou entre aqueles e as sociedades de comercialização são as que levantam mais dúvidas, para cuja resolução será necessário recorrer à Convenção de Roma de 19 de Junho de 1980<sup>94</sup>, em especial ao artigo 5º.

#### Artigo 5º

##### *Contratos celebrados por consumidores*

1—O presente artigo aplica-se aos contratos que tenham por objecto o fornecimento de bens móveis corpóreos ou de serviços a uma pessoa, o «consumidor», para uma finalidade que pode considerar-se estranha a sua actividade profissional, bem como aos contratos destinados ao financiamento desse fornecimento.

2—Não obstante o disposto no artigo 3.º, a escolha pelas Partes da lei aplicável não pode ter como consequência privar o consumidor da protecção que lhe garantem as disposições imperativas da lei do país em que tenha a sua residência habitual:

---

<sup>93</sup> Para determinar o exacto estatuto da *Isle of Man* face à União Europeia interessa ter em atenção o disposto no nºs 3 e 5 do artº 227º do Tratado CE, em especial a alínea e) deste último (As disposições do presente Tratado só serão aplicáveis às ilhas anglo-normandas e à ilha de Man na medida necessária para assegurar a aplicação do regime previsto para essas ilhas no Tratado relativo à adesão de novos Estados membros à Comunidade Económica Europeia e à Comunidade Europeia da Energia Atómica, assinado no dia 22 de Janeiro de 1972.), e ainda a Parte IV do mesmo tratado, e o seu Anexo IV.

<sup>94</sup> Aprovada para ratificação pela Resolução nº 3 Assembleia da República publicada no DR de 3.2.94, e ratificada pelo Decreto do Presidente da República nº 1, publicado no mesmo DR.

*Se a celebração do contrato tiver sido precedida, nesse país, de uma proposta que lhe foi especialmente dirigida ou de anúncio publicitário e se o consumidor tiver executado nesse país todos os actos necessários à celebração do contrato; ou*

*Se a outra Parte ou o respectivo representante tiver recebido o pedido do consumidor nesse país;*

*ou*

*Se o contrato consistir numa venda de mercadorias e o consumidor se tiver deslocado desse país a um outro país e aí tiver feito o pedido, desde que a viagem tenha sido organizada pelo vendedor com o objectivo de incitar o consumidor a comprar.*

*3—Não obstante o disposto no artigo 4º e na falta de escolha feita nos termos do artigo 3º, esses contratos serão regulados pela lei do país em que o consumidor tiver a sua residência habitual, se se verificarem as circunstâncias referidas no n.º 2 do presente artigo.*

*4—O presente artigo não se aplica:*

*a) Ao contrato de transporte;*

*b) Ao contrato de prestação de serviços quando os serviços devidos ao consumidor devam ser prestados exclusivamente num país diferente daquele em que este tem a sua residência habitual.*

*5—Em derrogação do disposto no n.º 4, o presente artigo aplica-se ao contrato que estabeleça, por um preço global, prestações combinadas de transporte e de alojamento.*

Tendo em conta o disposto na alínea b) do nº 4, é necessário distinguir entre os consumidores que celebram o contrato no país da sua residência habitual, aos quais se aplica o artigo 5º, daqueles que celebram o contrato num país diferente daquele em que têm a sua residência habitual, aos quais não se aplica tal artigo. Relativamente a estes, e na falta de escolha da lei aplicável, pode defender-se a aplicação da lei do país onde se situa o empreendimento, por resultar "do conjunto

das circunstâncias que o contrato apresenta uma conexão mais estreita” com tal país (nº 5 do artº 4º da Convenção).

Há situações correntes na indústria do *timeshare*, em que os potenciais compradores se deslocam aos empreendimentos a convite dos empresários, e que estão previstas no nº 2 do artigo 5º transcrito. São os chamados “fly-buys”, na gíria da indústria.

Será necessário ter ainda em atenção que a Convenção não se aplica na *Isle of Man*<sup>95</sup> e nas Ilhas do Canal, mas já se aplica em Gibraltar<sup>96</sup>.

Será ainda necessário ter em conta o reconhecimento do primado do direito comunitário afirmado no artº 20º da Convenção

#### Artigo 20.º

##### *Primado do direito comunitário*

*A presente Convenção não prejudica a aplicação das disposições que, em matérias especiais, regulam os conflitos de leis em matéria de obrigações contratuais e que são ou venham a ser estabelecidas em actos das Instituições das Comunidades Europeias, ou nas legislações nacionais harmonizadas em execução desses actos.*

Assim, compradores de nacionalidade britânica que comprem *timeshare* em Portugal, ou em qualquer outro país do Espaço Económico Europeu<sup>97</sup>, podem reivindicar a aplicação do *Timeshare Act* de 1992, com as alterações introduzidas em 1997, nos termos do seu nº 1(7A)<sup>98</sup>

Esta norma britânica transpõe o comando do artº 9º da Directiva nº 94/47/CE (Os Estados-membros tomarão as medidas necessárias para que, independentemente da lei aplicável, o adquirente não seja privado da protecção

<sup>95</sup> Hans De Coninck, p. 142.

<sup>96</sup> Conforme Aviso nº 72, publicado no DR nº 69 de 22.3.1995, p. 1555.

<sup>97</sup> O EEA, como é sabido, engloba os 15 Estados Membros da União Europeia e os membros da EFTA.

<sup>98</sup> This Act also applies to any timeshare agreement if:

(a) the relevant accommodation is situated in the United Kingdom; or

(b) when the agreement is entered into, the offeree is ordinarily resident in the United Kingdom and the relevant accommodation is situated in another EEA State.

*instituída pela presente directiva, se o bem imóvel estiver situado no território de um Estado-membro*). A Directiva nº 93/13/CEE, do Conselho, de 5 de Abril,<sup>99</sup> que tem por objecto as cláusulas abusivas tem artigo 6.2 com uma disposição semelhante<sup>100</sup>.

#### **4.4.1.4. - O foro competente**

Na determinação do tribunal competente para julgar os litígios emergentes das relações contratuais envolvendo membros de *clubs*, o instrumento mais importante a ter em conta é a Convenção Relativa à Competência Judiciária e à Execução de Decisões em Matéria Civil e Comercial, ou Convenção de Bruxelas, de 27 de Setembro de 1968<sup>101</sup>.

São parte desta Convenção todos os Estados Membros da União Europeia<sup>102</sup>.

No que se refere ao Reino Unido, Há que ter novamente em atenção que a Convenção não se aplica na *Isle of Man* e em *Jersey*<sup>103</sup>.

A Convenção aplica-se, nos termos do seu artigo 1º, em matéria civil e comercial e independentemente da natureza da jurisdição. Exceptuam-se da sua aplicação as matérias fiscais, aduaneiras e administrativas e ainda as seguintes:

- O estado e a capacidade das pessoas singulares os regimes matrimoniais, os testamentos e as sucessões;
- As falências, as concordatas e outros processos análogos;
- A segurança social;
- A arbitragem.

<sup>99</sup> Transposta para a ordem interna portuguesa pelo Decreto-Lei nº 220/95, de 31 de Agosto, cujo artigo 23º reproduz o referido artigo 6.2 da Directiva.

<sup>100</sup> Sobre os dois sentidos da interpretação destas normas comunitárias, Hans De Coninck, ob. Cit., p. 148.

<sup>101</sup> Portugal aderiu a esta Convenção pela Convenção celebrada em Lugano em 16 de Setembro de 1978, conforme Resolução da Assembleia da República nº 33/91, DR. nº 250, de 30/10/91, p. 5588(2).

<sup>102</sup> O último a depositar o instrumento de ratificação foi a Áustria – Aviso nº 41 do Ministério dos Negócios Estrangeiros, DR. nº 43, de 20.02.1997, p. 796.

<sup>103</sup> No mesmo sentido Chantal Martin, "L'acquisition d'un droit d'utilisation de biens immobiliers", in Revista Portuguesa de Direito do Consumo, 0, p. 97.

Nos termos do artigo 54º, as disposições da Convenção aplicam-se apenas “às acções judiciais intentadas e aos actos autênticos exarados posteriormente à data da entrada em vigor da presente Convenção no Estado de origem e aos pedidos de reconhecimento ou de execução de uma decisão ou de um acto autêntico após a entrada em vigor da presente Convenção no Estado requerido.”

Em matéria contratual, o autor tem a escolha entre intentar a acção nos tribunais do estado onde o réu tem domicílio, nos termos do artº 2º, ou nos tribunais do lugar onde a obrigação que serve de fundamento ao pedido foi ou deva ser cumprida, nos termos do artigo 5º, nº 1. Este último caso pressupõe a determinação prévia do lugar do cumprimento e, portanto, da lei aplicável.

Esta regra geral é afastada pelas disposições especiais dos artigos 13º a 15º, integrados numa secção IV que trata da competência em matéria de contratos celebrados pelos consumidores. Estas disposições aplicar-se-ão ao *timeshare* se se entender que as relações contratuais em causa se enquadram na previsão do nº 3) do artº 13º, segundo a qual a competência será determinada na secção IV, relativamente a qualquer outro contrato (outro relativamente aos referidos nos números anteriores) que tenha por objecto a prestação de serviços ou o fornecimento de bens móveis corpóreos se:

- a) A celebração do contrato tiver sido precedida, no Estado do domicílio do consumidor, de uma proposta que lhe tenha sido especialmente dirigida ou de anúncio publicitário; e
- b) O consumidor tiver praticado nesse Estado os actos necessários para a celebração do contrato.

Se for entendido que os contratos celebrados pelos membros dos *clubs* têm por objecto “a prestação de serviços ou o fornecimento de bens móveis corpóreos”, e se tiverem verificação as condições indicadas nas referidas alíneas a) e b), os consumidores poderão optar, nos termos do artº 14º entre intentar uma acção contra a outra parte no contrato

- nos tribunais do Estado Contratante em cujo território estiver domiciliada essa parte;
- ou nos tribunais do estado Contratante em cujo domicílio esteja domiciliado o consumidor.

Na generalidade dos casos, no entanto, não se verificarão as condições de aplicação referidas no nº 3 do artº 13º, já que os compradores de *timeshare* não costumam receber as propostas prévias à celebração do contrato no seu próprio Estado, nem aí praticarem os actos necessários a essa celebração. Tais actos são geralmente praticados no país da situação dos empreendimentos e, nesses casos, aplica-se a regra geral dos artigos 2 e 5.1 da Convenção.

A convenção admite pactos de atribuição de jurisdição, que afastem estas regras – artigos 15º e 17º.

E, tal como se referiu a propósito da Convenção de Roma, o artº 57º desta Convenção de Bruxelas também prevê no seu nº 1 que "*A presente Convenção não prejudica as convenções de que os Estados Contratantes sejam ou venham a ser parte e que, em matérias especiais, regulem a competência judiciária, o reconhecimento ou a execução de decisões.* As regras da Convenção poderão assim ser derogadas por actos das instituições comunitárias, ou legislação dos Estados Membros que transponham tais actos para as respectivas ordens internas. Assim, os pactos atributivos de jurisdição, admitidos pela Convenção de Bruxelas, poderão ser consideradas proibidos se preencherem a previsão da alínea h) do Decreto-Lei nº 446/85, de 25 de Outubro – excluam ou limitem de antemão a possibilidade de requerer tutela judicial para situações litigiosas que surjam entre os contratantes, ou prevejam modalidade de arbitragem que não assegurem as garantias de procedimento estabelecidas na lei.

#### 4.3.2. – A compropriedade

Este sistema tem sido utilizado em Portugal, na sua forma mais simples, pela empresa Elliot (Portugal) – Títulos de Férias Limitada:

- Cada comproprietário adquire, por escritura pública, 1/52 duma moradia;
- Obriga-se, nos termos do disposto no artº 1412º do Código Civil, a permanecer em indivisão da compropriedade, pelo período de 5 anos, renovável tantas vezes quantas as necessárias para se manter a indivisão da coisa comum e a transferir esta cláusula a terceiros, no caso de venda da sua parte;
- Renuncia ao direito de preferência no caso de venda por outros comproprietários<sup>104</sup>;
- A escritura é integrada por um documento particular que regula pormenorizadamente o funcionamento da compropriedade, os direitos e deveres dos comproprietários e a repartição dos encargos de conservação e manutenção.

À compropriedade não é aplicável, seguramente, o regime dos direitos reais de habitação periódica ou de habitação turística, previstos no Decreto-Lei nº 275/93. Sempre se regeu pelas normas dos artigos 1403º a 1406º do Código Civil.

Poder-se-ia discutir se a utilização deste regime envolve a violação do princípio da tipicidade dos direitos reais, consagrado no artº 1306º do Código Civil, mas não se vê que a resposta possa ser positiva. Os particulares apoiados no princípio da autonomia privada, limitam-se a utilizar um direito real para a prossecução de objectivos legítimos, respeitando os elementos típicos de tal direito e combinando-o com um conjunto de regras de tipo obrigacional.

Pode-se questionar se, na actividade de *timeshare*, ou de habitação turística por tempo determinado, os empresários e consumidores podem servir-se, apenas, dos esquemas jurídicos previstos no Decreto-Lei nº 275/93, tendo em conta a

---

<sup>104</sup> M. Henrique Mesquita considera a declaração de renúncia antecipada, para todo e qualquer caso, ao direito de opção, "é inquestionavelmente nula" – "Uma Nova Figura Real: O direito de habitação periódica", in RDE 8 (1982), p. 45, nota (1),

existência de um conjunto de normas imperativas, das quais se salientam as seguintes:

- o direito incide sobre um empreendimento turístico definido na lei;
- o direito só pode constituir-se após a autorização de exploração do empreendimento turístico por uma entidade pública (a Direcção-Geral do Turismo, em Portugal continental);
- o negócio jurídico de constituição deve ser titulado por escritura pública, ficando sujeito a inscrição no registo predial;
- a oneração ou transmissão deste direito real é averbada no certificado predial emitido pela conservatória respectiva;
- o alienante do direito de habitação periódica deve entregar ao adquirente um documento complementar onde se descrevam pormenorizadamente o objecto do direito, os poderes e deveres de cada um;
- o proprietário ou cessionário da exploração deve prestar caução em favor do adquirente para garantir a observância de certos compromissos;
- os contratos-promessa de alienação devem conter um conjunto de elementos em defesa do promitente-adquirente, ao qual assiste o direito de resolução no prazo de 14 dias, sem que tenha de invocar motivo justificado, com direito a receber as quantias entregues, o mesmo sucedendo para o próprio contrato definitivo;
- são irrenunciáveis os direitos mencionados nos quatro parágrafos anteriores;
- o proprietário do empreendimento é obrigado a constituir um fundo de reserva, a partir da prestação periódica devida pelos titulares do direito de habitação periódica, a prestar caução de boa administração e contas anuais, controláveis por uma assembleia geral daqueles titulares, que pode destituir a administração e substituí-la;
- um sistema de contra-ordenações e coimas sanciona as violações das mais importantes regras impostas.

Também os direitos de habitação turística, ainda que de natureza obrigacional, estão sujeitos a um conjunto de regras imperativas, próximas muitas vezes das previstas para o direito de habitação periódica e cuja violação pode igualmente desencadear o regime sancionatório contra-ordenacional.

Sublinhou-se a expressão empreendimentos turísticos na medida em que a questão só se levanta relativamente a eles. Empreendimentos não classificados não podem ser sujeitos à disciplina do Decreto-Lei nº 275/93, pelo que não se levanta o problema de apenas poderem ser utilizados os regimes nele previstos. Em empreendimentos não classificados, os proprietários são livres de constituir a compropriedade, o usufruto ou quaisquer outros direitos previstos na lei.

Relativamente aos empreendimentos classificados, a constituição da compropriedade terá apenas que limitar os limites impostos pela necessidade de não descaracterizar o direito, respeitando os seus traços essenciais e imperativos. Ultrapassados estes limites, poder-se-á defender que existe violação do princípio do *numeros clausus* ou da tipicidade dos direitos reais e os negócios jurídicos de venda de *timeshare* em regime de compropriedade poderiam ser considerados nulos, por contrariarem normas imperativas – artigos 280º, nº 1 e 294º do Código Civil.

A letra do artº 1º do Decreto-Lei nº 275/93 é clara no sentido de que a constituição do direito real de habitação periódica é uma faculdade - *Sobre as ... , podem constituir-se direitos reais de habitação limitados a um período certo de tempo de cada ano*. O texto do artigo 2º só à primeira vista poderá suscitar dúvidas, ao dispor que *“O proprietário dos empreendimentos referidos no artigo anterior não pode constituir outros direitos reais sobre as unidades de alojamento, para além do direito de habitação periódica”*. Esta proibição só se aplica depois que o proprietário dos empreendimentos referidos no artº 1º tenha utilizado a faculdade aí prevista. Só depois de constituído o direito real de habitação periódica sobre um

empreendimento é que fica vedada a constituição, sobre o mesmo, da propriedade horizontal, compropriedade ou usufruto<sup>105</sup>.

Este sistema, quando utilizado para comercializar *timeshare*, em empreendimentos classificados turisticamente ou não, está abrangido pela Directiva comunitária. O legislador deveria ter adoptado, até ao final de Abril de 1997, as medidas necessárias para que os adquirentes de partes de imóveis situados em Portugal, para utilização em *timeshare*, não fossem privados da protecção instituída pela directiva.

Considerando a matéria pelo prisma da actual legislação portuguesa, os comproprietários adquirem um direito real de compropriedade sobre um imóvel situado em Portugal. A lei aplicável é, sem margem para dúvidas, a portuguesa<sup>106</sup>.

Os tribunais competentes são, também sem margem para dúvidas, os portugueses<sup>107</sup>.

Estas certezas estão abaladas, depois de expirado o prazo de 30 meses fixado no artigo 12º da Directiva. No caso de cidadãos britânicos, por exemplo, será necessário ter em conta a respectiva lei nacional e a disposição contida no seu nº 1.(7A). Estes cidadãos poderão invocar o seu direito ao *cooling off period* de 14 dias, à informação completa, detalhada e na sua própria língua, etc.

#### **4.3.3. – Os sistemas de cartões**

Em regra, os exemplos deste tipo envolvem a assinatura de contratos pelos quais o adquirente obtém determinados direitos, titulados por um cartão, pagando um preço inicial, a que acresce uma anuidade.

Os direitos atribuídos pela titularidade do cartão são alojamento em hotéis ou similares, gratuitamente ou com descontos substanciais, descontos em certos

---

<sup>105</sup> Uma questão diferente é de saber se sobre os direitos reais de habitação periódica não se poderão constituir direitos de usufruto, ou hipotecas.

<sup>106</sup> Artigo 46º do Código Civil. Convenção de Roma, artº 4º, nºs 1 e 3.

<sup>107</sup> Artigo 65-A do Código de Processo Civil. Artigo 16º, 19. a) da Convenção de Bruxelas.

serviços, como viagens e outros que não relevam para o que agora interessa, e que englobam um conjunto de regalias ou vantagens semelhantes às oferecidas por alguns cartões de crédito. Cujas utilizações têm, aliás, um custo inicial e também envolve o pagamento duma anuidade.

Poder-se-á defender que estes esquemas estarão sujeitos à disciplina dos direitos de habitação turística? Recorde-se que, segundo o artigo 45º do Decreto-Lei nº 275/93, "*Os direitos de habitação em empreendimentos turísticos por períodos de tempo limitados em cada ano e que não constituam direitos reais de habitação periódica ficam imperativamente sujeitos às disposições deste capítulo*". No caso dos cartões, falta geralmente a especificação de um direito de habitação por período limitado em empreendimento turístico. Existe uma variedade de empreendimentos entre os quais o titular do cartão pode escolher onde passar as suas férias, gratuitamente ou com desconto, mas não lhe é dado um período determinado, num empreendimento determinado, que permita o enquadramento na previsão da norma transcrita.

Não estando sujeitos à disciplina do Decreto-Lei nº 275/93, estas situações regulam-se pela disciplina genérica dos contratos e pelos diplomas que visam directa ou indirectamente a protecção dos consumidores, entre os quais se destacam a lei de defesa dos consumidores, diploma que disciplina as cláusulas contratuais gerais e o código da publicidade<sup>108109</sup>.

E serão estes sistemas de cartões abrangidos pela Directiva nº 97/44/CEE? Relembre-se que, segundo o artigo 2º deste diploma, contrato directa ou indirectamente referente à aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis, a seguir designado "contrato" é qualquer contrato ou

<sup>108</sup> O Código da Publicidade, aprovado pelo Decreto-Lei nº 330/90, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nºs 74/93, de 10 de Março, e 6/95, de 17 de Janeiro, inclui um artº 6º onde afirma que a publicidade rege-se pelos princípios da licitude, identificabilidade, veracidade e respeito pelos direitos dos consumidores.

<sup>109</sup> No mesmo sentido, com mais desenvolvimento, Paulo Águas, "A protecção jurídica do consumidor nos contratos de aquisição de cartões turísticos", in Revista Portuguesa de Direito do Consumo, 0, p.25.

grupo de contratos celebrado, no mínimo, por três anos, pelo qual, directa ou indirectamente, mediante determinado preço global, se crie, transmita ou prometa transmitir um direito real ou qualquer outro direito relativo à utilização de um ou mais bens imóveis, durante um período determinado ou determinável de ano, que não pode ser inferior a uma semana.

Parece que só caso a caso, mediante a interpretação dos contratos, será possível determinar se através deles se cria, transmite ou promete transmitir um direito à utilização de um ou mais imóveis, durante um período determinado ou determinável de ano, não inferior a uma semana.

A lei britânica é mais ampla que a directiva, na definição de "*timeshare accommodation*"<sup>110</sup>, "*timeshare rights*"<sup>111</sup> e "*timeshare agreements*"<sup>112</sup>, pelo que será aplicável a cidadãos britânicos que adquiram os "cartões" comercializados em Portugal ou em qualquer outro país do EEA.

#### **4.3.4. – Os sistemas de pontos**

Não existem, ainda, exemplos de comercialização destes sistemas em Portugal<sup>113</sup>. Parece no entanto pacífica a conclusão de que não estão, em princípio, abrangidos pelas disposições do Decreto-Lei nº 275/93. Por razões idênticas às acima expostas sobre os cartões – não preenchem os requisitos de aplicabilidade definidos no artº 45º do referido diploma.

Também não levantará dúvidas a afirmação de que estes sistemas não são proibidos pela lei portuguesa. Não existe norma que expressamente consagre uma tal proibição e os princípios gerais da ordem jurídica portuguesa - da livre iniciativa

<sup>110</sup> Artigo 1.(1) (a)

<sup>111</sup> Artigo 1.(1) (b)

<sup>112</sup> Artigo 1.(1) (4).

<sup>113</sup> A Hapimag anuncia no entanto os seus produtos na internet, e qualquer pessoa domiciliada em Portugal poderá adquiri-los

privada<sup>114</sup>, da liberdade negocial<sup>115</sup>, entre outros – apontam claramente no sentido da sua admissibilidade.

Na falta de legislação específica, também a comercialização deste produto se regerá pela disciplina geral dos contratos e pelas normas especiais de protecção dos consumidores.

Estes sistemas estarão ou não abrangidos pela directiva comunitária, dependendo dos termos e condições dos contratos de aquisição de pontos e dos direitos que conferem, e da sua susceptibilidade de preencherem a definição de “*contrato directa ou indirectamente referente à aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis*”, constante do artigo 2º da directiva.

Embora a legislação britânica não refira expressamente os “*point systems*”, abrange-os na medida em que é aplicável mesmo a períodos inferiores a uma semana e à amplitude das definições já atrás referidas. A Directiva comunitária, nos termos da referida definição contida no artigo 2º, exclui do seu âmbito de aplicação os contratos em que o período de ocupação dos imóveis seja inferior a uma semana.

#### **4.3.5. – Os sistemas societários**

Conhecem-se dois empreendimentos, localizados em Portugal e que utilizam sistemas deste tipo:

- O Hotel Viking, localizado em Armação de Pera;
- O Hotel-Apartamentos Hapimag, em Albufeira.

Há conhecimento de experiências de sistemas mistos, societários e compropriedade, que não vingaram<sup>116</sup>. As unidades de alojamento eram transferidas para uma sociedade *offshore*, cujo capital era dividido em 52 *shares*, vendidas a

<sup>114</sup> Artigo 61º da Constituição da República Portuguesa

<sup>115</sup> Artigo 405º do Código Civil

<sup>116</sup> Existiu um empreendimento em Carvoeiro (ISG Carvoeiro), que utilizava um sistema deste tipo.

pessoas diferentes, sendo o uso do alojamento regulado em termos semelhantes aos utilizados na compropriedade.

Sobre a admissibilidade destes sistemas, face à lei portuguesa, dão-se por reproduzidas as considerações em defesa duma posição afirmativa, face aos princípios da livre iniciativa e da liberdade contratual.

A sujeição destas situações, em que estes sistemas societários são usados, aos comandos imperativos do Decreto-Lei nº 275/93 só poderia ser aferida face às condições concretas de cada um. Não existirá uma resposta genérica, aplicável a todas as situações.

O mesmo se dirá acerca do enquadramento destes sistemas no âmbito de aplicação da directiva comunitária. E igualmente se poderá dizer que é mais provável a sujeição destes sistemas aos preceitos do Timeshare Act britânico, quando os adquirentes forem cidadãos britânicos ou residentes no Reino Unido.

## **5. – Riscos e incertezas na gestão**

### **5.1. – A importância das empresas de gestão dos empreendimentos**

Os adquirentes de timeshare não estão interessados num título ou certificado predial, registável ou não, transmissível por endosso ou não, e com mais ou menos formalidades. O que eles querem adquirir é o direito a passar férias num determinado empreendimento, durante um determinado número de anos, por um período determinado em cada ano. Ao longo dos anos em que o seu direito perdura, o adquirente dar-se-á por satisfeito se a qualidade do empreendimento e os serviços associados se mantiverem num nível de qualidade que o satisfaça, e as prestações anuais que lhe forem exigidas se mantiverem dentro dos limites por ele próprio antecipados. Se estas condições se verificarem, o adquirente de timeshare considerar-se-á satisfeito, poderá utilizar os serviços de trocas, se assim o desejar, e isto independentemente do sistema legal utilizado pelo promotor, e da regularidade ou irregularidade da situação dos imóveis e dos contratos utilizados. Irregularidades que, a existirem, ele preferirá ignorar, desde que não afectem a concretização dos objectivos que o levaram a adquirir timeshare naquele empreendimento.

As empresas de gestão são as responsáveis por garantir que as expectativas dos adquirentes de timeshare sejam satisfeitas, ao longo dos anos e é delas que depende o sucesso ou insucesso do empreendimento. Esta é uma actuação persistente, que perdura depois de ultrapassado o período das vendas e da utilização dos métodos mais ou menos agressivos, que tanta atenção despertaram, a ponto de fazer esquecer o mais importante. E o importante é que os adquirentes recebam os bens ou serviços que pagaram, não só no ano da compra, mas em todos os anos futuros em que a ligação ao empreendimento se mantem.

Conhecem-se casos de empreendimentos cujo sistema legal não resiste a qualquer análise jurídica mais elementar, mas que são um sucesso, com clientes

satisfeitos ao longo dos anos porque recebem aquilo que esperam, e aquilo porque pagaram. São empreendimentos que interessam à economia da região em que se inserem.

Existem outros empreendimentos que constituem pesadelos para os adquirentes, apesar da existência de certificados prediais registados, oponíveis *erga omnes*. As instalações degradaram-se, a qualidade dos serviços prestados desce de nível, e as expectativas dos adquirentes vêm-se completamente frustradas, devido à má gestão dos empreendimentos.

A qualidade do turismo, de que tanto se fala, só é susceptível de ser melhorada através da melhoria da oferta. E a melhoria da oferta, no caso do *timeshare*, passa por assegurar que as empresas gestoras dos empreendimentos têm condições para o fazer com num quadro legal que lhes inspire segurança, e que proporcione relações com os adquirentes de *timeshare* num clima de confiança.

## **5.2. - Quem gere os empreendimentos de *timeshare***

Dos empreendimentos de *timeshare*, apenas os que utilizam um dos dois regimes previstos no Decreto-Lei nº 275/93 têm definidas na lei algumas regras para a sua gestão. Quer nos empreendimentos comercializados em direito de habitação periódica, quer nos sujeitos ao regime dos direitos de habitação turística, as entidades gestoras devem ser sociedades comerciais, nos termos do disposto no artigo 5º, nº 1, alíneas d) e e), aplicável aos direitos de habitação turística por força do disposto no artº 46º.

Como foi atrás referido, esta disposição suscita dúvidas:

- quanto a saber se as sociedades estrangeiras, que não revestem uma das formas previstas no Código das Sociedades Comerciais, podem explorar e gerir empreendimentos de *timeshare* em Portugal;
- mesmo em caso de resposta negativa à primeira questão, se é requisito da comercialidade a prossecução de fim lucrativo;
- quanto à sua constitucionalidade.

Estas dúvidas são legítimas, e a experiência sobre as interpretações a que a legislação passada foi sujeita confirma-o, podem desencorajar o estabelecimento de empresas estrangeiras em Portugal, ou a adopção doutro sistema legal, que não os do Decreto-Lei nº 275/93.

Nos empreendimentos que utilizem um dos outros esquemas legais possíveis, não existem quaisquer normas sobre o tipo das entidades que exercem, ou podem exercer, a gestão. Poderão ser cooperativas, sociedades civis, civis sob a forma comercial, com ou sem fim lucrativo, associações, etc.. A Hapimag pode ser um exemplo. Se pretendesse adquirir ou explorar um empreendimento segundo o regime português do Decreto-Lei nº 275/93 parece que estaria impedida. No entanto, explora um empreendimento em Portugal.

### **5.3. – Qualificações das sociedades gestoras**

Estas sociedades comerciais, que tanto podem ser as proprietárias dos empreendimentos, como cessionárias da exploração, não estão obrigadas a possuir qualquer montante de capital mínimo.

Mas, segundo o nº 2 do artigo 5º do referido diploma, "devem ter uma situação líquida correspondente a 25% do activo total líquido".

Esta imposição será para manter permanentemente? Parece que sim. Significa isto que, se uma empresa atravessar um período de crise, em que não consiga manter aquele rácio, estará sujeita à aplicação duma coima de mil a dez mil contos, prevista na alínea a) do nº 2 do artigo 54º.

Como já atrás foi referido, esta imposição não tem um significado objectivo. Uma sociedade com uma situação líquida de 10.000 contos pode não satisfazer o critério, enquanto que uma outra, com 200 contos, estará dentro dos limites. Basta que a primeira tenha um activo líquido da ordem dos 50.000 contos, e que a segunda seja de 1.000 contos.

Poder-se-á sustentar que também a possibilidade de aplicação duma coima, nestas circunstâncias, é inconstitucional – os factos que justificam a sua aplicação podem não ser minimamente culposos, nem a título de negligência, e poder-se-á defender que não preenchem a definição de contra-ordenação constante do artº 1º Decreto-Lei 433/82, de 27 de Outubro, por falta do requisito da censurabilidade (Constitui contra-ordenação todo o facto ilícito e censurável que preencha um tipo legal no qual se comine uma coima).

Mas o risco e a incerteza existem.

Os gerentes e administradores ou directores das sociedades gestoras podem ser chamados a responder subsidiariamente pelo pagamento das coimas aplicadas àquelas, nos termos do disposto no artº 57º do Decreto-Lei nº 275/93. Também se poderá defender que esta norma foi tacitamente revogada pelo Decreto-Lei nº 244/95, ou que é inconstitucional.

Mas o risco existe, uma vez que tal revogação ou inconstitucionalidade não foi declarada com força obrigatória geral.

Nos empreendimentos que comercializem *timeshare* segundo outros regimes, que não os previstos especificamente na lei portuguesa, tais dúvidas, riscos e incertezas não se colocam.

#### **5.4. – A insegurança**

Relembra-se que as sociedades gestoras dos empreendimentos regidos pelo Decreto-Lei nº 275/93 estão sempre sujeitas a que os titulares do direito real de habitação periódica ou dos direitos de habitação turística<sup>1</sup> exerçam os direitos que o artº 36º lhes confere:

*1. Se o proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração deixarem de cumprir a obrigação de administração ou houver cumprimento negligente da mesma,*

---

<sup>1</sup> Estes por força da remição do artº 50º.

*podem os titulares deliberar a sua destituição da administração do empreendimento, sem prejuízo da responsabilidade daqueles.*

*2. Considera-se haver incumprimento da obrigação de administrar designadamente nos seguintes casos:*

*a) Se não for convocada a assembleia geral de titulares nos termos previstos no n.º 4 do artigo 34.º;*

*b) Se a assembleia de titulares não aprovar o relatório de gestão do exercício anterior;*

*c) Se a entidade responsável pela administração do empreendimento não organizar nem apresentar os documentos referidos nos artigos 32.º e 33.º;*

*d) Se o proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração não comparecerem na assembleia geral de titulares;*

*e) Se não for constituído o fundo de reserva previsto no artigo 30.º;*

*f) Se não for constituída ou se caducar a garantia prevista no artigo 31.º;*

*g) Se o empreendimento for desclassificado.*

Já foi atrás referido que os detentores deste direito podem representar uma pequena minoria dos utentes do empreendimento, atendendo a que só podem representar titulares do direito à utilização de um máximo de 60% das unidades de alojamento.

Poder-se-á argumentar que esta possibilidade só terá concretização se houver incumprimento do dever de bem administrar. Mas uma análise das presunções estabelecidas no n.º 2 do referido artigo desfaz este argumento. Consideremos o que consta da alínea b). Será que a entidade gestora, se trabalhar com zelo, garante que a assembleia de titulares aprova o relatório de gestão do exercício anterior?

Pode-se dizer que nem com todo o zelo possível a entidade gestora o conseguirá garantir. As competências que, segundo o artigo 34.º, incumbem à assembleia de titulares são:

- a) Eleger o presidente de entre os seus membros, sendo o proprietário do empreendimento inelegível para o cargo;
- b) Pronunciar-se sobre o relatório de gestão e as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas e das dotações do fundo de reserva;
- c) Apreciar o programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real de habitação periódica para o ano seguinte;
- d) Eleger o revisor oficial de contas ou a empresa de auditoria que apreciará o relatório de gestão e as contas do empreendimento;
- e) Aprovar a alteração da prestação periódica nos termos do artigo 24º;
- f) Deliberar sobre qualquer assunto do interesse dos titulares de direitos reais de habitação periódica.

Se à assembleia de titulares compete apenas pronunciar-se sobre o relatório de gestão, existe uma infinidade de conteúdos que esta "pronuncia" pode revestir, entre a aprovação simples e a rejeição.

Poder-se-á dizer que o risco não existe, porque a maioria de dois terços dos votos correspondentes aos direitos reais de habitação periódica transmitidos, exigida pelo nº 1 do artigo 37º para dar início ao processo de destituição, é difícil de obter. No entanto, a dificuldade de reunir essa maioria existirá se tiverem sido transmitidos muitos direitos. Quanto menor for a percentagem de unidades de alojamento em *timeshare*, maiores são as facilidades em conseguir uma tal maioria. Curiosamente, quanto menor for o número de titulares, maior é o seu poder face à sociedade de gestão. E a sociedade de gestão, se for cessionária da exploração, pode até nem ter intervenção na constituição do direito de habitação periódica sobre mais ou menos apartamentos, ou na transmissão dos mesmos.

### **5.5. – As dificuldades**

Algumas das burocracias excessivas, mencionadas ao longo do texto, resultam em ineficácia e custos. Nem sempre a entidade onerada com estes custos

é a entidade gestora dos empreendimentos, que tem a possibilidade de os repercutir nos titulares. É o caso das despesas com o envio dos programas de administração, de envio obrigatório a todos os titulares, nos termos do artº 33º, ou do relatório de gestão e as contas a que se refere o nº 2 do artº 34º, ambos do Decreto-Lei nº 275/93.

Estas despesas são suportadas pelas prestações periódicas pagas pelos titulares, e a entidade gestora acaba por poder lucrar financeiramente, uma vez que a sua actividade é remunerada com uma percentagem de tais prestações.

Mas o aumento das prestações gera descontentamentos, e clientes descontentes podem deixar de pagar. Esse descontentamento tem custos.

Poder-se-á pensar que as entidades gestoras têm o pagamento das prestações periódicas garantido, uma vez que o crédito correspondente e respectivos juros gozam da garantia prevista no nº 1 do artº 23º. No entanto, a cobrança exige a propositura duma acção judicial, onde o titular, se quiser, poderá defender-se argumentando que o programa de administração não foi regularmente aprovado. Não parece que esta aprovação seja condição da exigibilidade da prestação, dados os termos do nº 1 do artº 22º, mas há sempre alguma incerteza quanto ao resultado e, sobretudo, quanto à duração de tal acção. Obtida sentença de condenação do titular no pagamento das quantias em dívida, segue-se a execução, que pode terminar com a eventual venda do direito do titular. Aqui levanta-se a questão da necessidade do certificado para que a transmissão se faça. Se o titular é estrangeiro e se desinteressou por completo, ou se desapareceu ou morreu, haverá que recorrer ao processo especial dos artigos 1069º a 1073º do Código do Processo Civil.

Como também foi referido, as empresas de gestão têm todo o interesse em substituir clientes descontentes ou desinteressados por novos, que utilizem os direitos e paguem as prestações periódicas. Justificar-se-ia que cooperassem com os titulares, organizando um serviço de revenda de direitos, e colaborando no

correcto preenchimento das formalidades das transmissões. Sujeitam-se a coimas, se o fizerem, aplicadas pelo Conselho do Mercado de Obras Públicas e Particulares.

Um tipo de situações que, com o tempo, se irá acumulando, é o das transmissões por morte dos titulares. Quando estes são estrangeiros, as burocracias e custos envolvidos na regularização da transmissão é desencorajante. Justificar-se-ia uma simplificação do processo, e a isenção destas transmissões do imposto sucessório.

A simplicidade no tratamento destas questões é uma das vantagens do *Club/trust*, quando comparado com o direito de habitação periódica. As transmissões da qualidade de membro, que dá direito à utilização dos empreendimentos, é tratada nos termos das regras do *club*, constantes da "*constitution*", sem burocracias nem custos.

Pode-se dizer que as empresas de gestão de empreendimentos submetidos ao regime do Decreto-Lei nº 275/93, estão em desvantagem competitiva relativamente às que gerem empreendimentos que utilizam outros sistemas. E essas desvantagens não se traduzem em benefícios para os titulares. As garantias dadas pela legislação portuguesa aos compradores de *timeshare*, comparativamente com outros regimes, é mais ilusória do que real.

## CONCLUSÕES

Das questões abordadas ao longo do trabalho, salientamos as seguintes conclusões:

1. O timeshare é um produto turístico versátil, em evolução para responder às alterações nas tendências dos consumidores em geral, e à evolução das necessidades individuais, em função das várias fases da vida e do natural envelhecimento, com a inevitável alteração nas preferências e necessidades dos turistas.

2. O turismo, ressalvado o caso do turismo interno, é uma actividade económica transnacional por natureza. Este carácter também está presente no *timeshare*. Existem empreendimentos espalhados praticamente por todo o mundo, cada um deles com adquirentes de variadas nacionalidades, adquirentes estes com grande mobilidade na utilização de todos esses empreendimentos.

3. A esta característica de transnacionalidade está associada a existência de um grande número de sistemas legais, de acordo com a ordem jurídica de cada um dos países em que os empreendimentos se situam, que podem ser agrupados num pequeno número de tipos.

4. A evolução recente do timeshare, como produto turístico, tem sido no sentido duma cada vez maior flexibilidade nas características do produto e das opções dos compradores, acompanhada duma cada vez maior desmaterialização, duma cada vez menor ligação a um bem corpóreo específico, um empreendimento imobiliário concreto.

5. Esta evolução, concretizada no aparecimento de sistemas de pontos e cartões, e já contemplada em legislação estrangeira, ainda não teve reflexos na legislação portuguesa.

6. O turismo é um pilar importante da economia de muitos países, incluindo Portugal, e caracteriza-se a nível mundial por uma cada vez maior competitividade na procura da captação de turistas, e de orientação dos seus fluxos.

7. O timeshare é um dos produtos novos do turismo, com uma taxa de crescimento desde os anos 80 da ordem dos 15%, muito superior à taxa de crescimento do turismo em geral (4%), e da hotelaria tradicional (2%).

8. A versatilidade do timeshare, e a aderência dos consumidores a este produto relativamente recente, pode influenciar a orientação geral dos fluxos turísticos. Tem susceptibilidades para ser utilizado como um instrumento de política do turismo, no sentido de aumentar a procura externa e interna, fidelizar turistas, e atenuar problemas de sazonalidade.

9. Este potencial, como instrumento duma política de turismo, é sobretudo relevante nos países em que o timeshare se consolidou como um produto de exportação, como é o caso de Portugal, mau grado as condições adversas em que se iniciou e desenvolveu.

10. Outros países europeus, como a Alemanha ou o Reino Unido, são, ao contrário de Portugal, importadores de *timeshare*. É natural que a legislação destes países reflecta esta realidade, e a legislação britânica é um exemplo flagrante de preocupação pela protecção dos seus próprios cidadãos compradores de *timeshare*, estendendo esta protecção, em termos espaciais, até onde o direito internacional permita.

11. Em Portugal, a legislação sobre turismo, em geral, não tem contribuído para o desenvolvimento da indústria num quadro de estabilidade e inspirador de confiança. E a legislação específica sobre timeshare não constituiu excepção. O primeiro diploma sobre a matéria, de que Portugal se poderia legitimamente orgulhar pelo seu carácter pioneiro, foi um diploma simples e tecnicamente bem elaborado. Se tivesse sido interpretado e aplicado correctamente, tendo em vista o desenvolvimento duma actividade económica nova, promissora, e com interesse para a economia do país, poderia ter sido, com as pequenas alterações introduzidas em 1983, um sucesso. Infelizmente, os organismos oficiais com intervenção na sua aplicação não tiveram capacidade para fazer essa interpretação e aplicação

correctas. Pode-se dizer que notários, conservadores do registo predial e técnicos da Direcção-geral do Turismo, quando se tratava de interpretar e aplicar o Decreto-Lei nº 355/81, não pareciam uma orquestra, mas "a banda da Salvada, onde cada um toca o que sabe", conforme um conhecido ditado alentejano.

12. Os diplomas posteriores perderam a harmonia e a correcção do primeiro, tornaram-se complicados e confusos, recheados de algumas normas avulsas cujo objectivo único era o de prevenir interpretações inadequadas, e de muitas outras que não seriam rigorosamente necessárias, por pouco ou nada adiantarem ao previsto em diplomas de aplicação geral, como o Código da Publicidade, o diploma sobre cláusulas contratuais gerais, ou a lei de defesa do consumidor.

13. A proliferação de normas especiais em legislação sobre actividade específicas diminui a coerência da ordem jurídica, a unidade do sistema, e retira força aos diplomas que deveriam ser de aplicação generalizada a toda a população, em todas as actividades.

14. O timeshare está longe de poder ser considerado um produto de primeira necessidade. Os adquirentes de timeshare são pessoas de classe média, com um bom nível de educação e poder económico, não merecedores do estatuto de imaturidade que o Decreto-Lei nº 275/93 lhes parece atribuir.

15. As soluções adoptadas no Decreto-Lei nº 275/93 parecem assentar numa desconfiança na maturidade dos adquirentes, para decidir de acordo com os seus interesses, na boa-fé dos empresários e na sua vontade de respeitar esses legítimos interesses, e na capacidade dos órgãos da administração para exercer correctamente as suas competências na interpretação e aplicação da lei.

16. A confiança é um bem económico cuja falta gera custos de transacção elevados. A falta de confiança gera a proliferação de normas regulamentares, numa tentativa vã de tentar prever todas as possibilidades. Mas este aparato de normas não é substituto para a falta de confiança. O timeshare não é uma actividade isolada, insere-se na vida económica do país, e o nível de confiança entre os

agentes económicos é uma característica de toda uma ordem social, insusceptível de ser estabelecida "por decreto" para uma qualquer actividade específica, de que o *timeshare* é um exemplo.

17. A proliferação de imposições burocráticas inúteis, e de concretização difícil ou dispendiosa no caso de intervenientes estrangeiros, não reforça a confiança dos agentes económicos que intervêm no *timeshare*, provoca antes o efeito contrário.

18. A regra de que sobre pelo menos 40% das unidades de alojamento, que constituam no mínimo um terço da área global destas, não sejam constituídos direitos de habitação periódica, constante da alínea b) do nº 1 do artº 5º do Decreto-Lei nº 275/93, suscita dúvidas de interpretação e pode conduzir a situações de desproporcionalidade, em que uma minoria de utentes de um empreendimento pode substituir a administração do mesmo.

19. A regra da unicidade na propriedade e exploração dos empreendimentos prevista no artº 5º do Decreto-Lei nº 275/93 gera incompatibilidades com situações de facto, legais ao abrigo da legislação anterior.

20. A regra da indivisibilidade jurídica, prevista no nº 2 do artº 5º do mesmo diploma, incompatível também com situações de facto constituídas ao abrigo da legislação anterior, levanta dúvida quanto à possibilidade de hipotecar imóveis sobre os quais já foi constituído o direito de habitação periódica, ou de constituir o mesmo direito sobre imóveis hipotecados.

21. A regra de que só sociedades comerciais podem deter a propriedade ou a exploração de empreendimentos em direito real de habitação periódica é organicamente inconstitucional. São estabelecidas restrições aos direitos previstos nos artigos 61º e 62º da Constituição, em diploma não aprovado pela Assembleia da República, ou aprovado pelo Governo com base em lei de autorização legislativa, nos termos do artº 168º, nº 1, alínea b).

22. Mesmo que se entendesse que essa inconstitucionalidade orgânica não se verifica, poderá ser defendida a inconstitucionalidade material, por violação do nº 2 do artº 18º da Constituição.

23. Não é claro se o conceito de sociedades comerciais visado no artigo 5º do Decreto-Lei nº 275/93 é o que resulta do disposto no artigo 1º do Código das Sociedades Comerciais, caso em que estariam excluídas as sociedades sem fim lucrativo e sociedades estrangeiras que não se reconduzissem aos tipos previstos na lei portuguesa.

24. A regra de que as sociedades comerciais proprietárias e exploradoras devem ter uma situação líquida correspondente a 25% do activo total líquido não tem um significado objectivo, nem são previstos mecanismos de controle da sua aplicação.

25. A informação atempada e pormenorizada, que o documento complementar previsto no artigo 13º do diploma em vigor visa assegurar, é garantida pela existência da escritura pública de constituição do direito de habitação periódica, e pelas menções obrigatórias nos contratos promessa. O documento complementar só tem utilidade para adquirentes que não compreendem a língua portuguesa, e que têm o direito a receber tal documento em língua que dominem. Mas, para estes, o documento não contém uma das menções mais importantes – a existência do direito de resolução.

26. O *cooling off period* de 14 dias excede os 10 dias que a directiva comunitária impõe. Numa perspectiva de política do turismo, tendo em conta que Portugal é um país exportador de *timeshare*, faria sentido que o período fosse igual ao do adoptado pelos concorrentes mais directos, como será o caso da Espanha se o projecto actualmente em discussão chegar a ser aprovado. A fixação do prazo mais longo de 14 dias, pela legislação do Reino Unido, país importador de *timeshare*, é compreensível.

27. O prazo de 14 dias previsto no Decreto-Lei nº 275/93 representa o dobro dos prazos de idêntica natureza previstos nos diplomas que visam a protecção dos consumidores em geral – A Lei do Consumidor (Lei nº 24/96, de 31 de Julho), o regime das vendas à distância (Decreto-Lei nº 272/87, de 3 de Julho), e o regime do crédito ao consumo (Decreto-Lei nº 359/91, de 21 de Setembro). Não existem razões para defender que os adquirentes de *timeshare* são mais imaturos e mais necessitados de protecção do que os consumidores em geral.

28. As cauções a que se referem os artigos 15º e 19º do Decreto-Lei nº 275/93, representam um custo elevado que acaba por ser repercutido nos consumidores, sem que existam mecanismos práticos que permitam a estes accionar tais garantias.

29. A caução de boa administração, prevista no artigo 31º do mesmo diploma, é susceptível de crítica idêntica. Os mecanismos que permitam aos consumidores accionar tal garantia são de difícil concretização.

30. A previsão constante do Decreto-Lei nº 275/93, no sentido de que os direitos de habitação periódica são ou perpétuos ou limitados a um período de 30 anos, levanta problemas de incompatibilidade a alguns empreendimentos com direitos de habitação periódica constituídos por períodos diferentes, ao abrigo da legislação anterior.

31. A norma que prevê a responsabilidade subsidiária dos gerentes ou administradores das sociedades proprietárias ou cessionárias da exploração dos empreendimentos padece de inconstitucionalidade orgânica, por ofensa ao disposto no artº 168º, nº 1, alínea d) da Constituição.

32. O nº 1 do artigo 55º do Decreto-Lei nº 275/93, que prevê a aplicação de sanções acessórias, é inaplicável. O nº 1 contém uma gralha na sua alínea a), que impede a sua aplicação, e a alínea b) deve considerar-se revogada pelo Decreto-Lei nº 244/95, de 14 de Setembro.

33. O certificado predial, com as formalidades de que foi rodeada a sua utilização e registo, deixou de preencher os objectivos que levaram à sua criação: ser um título negociável por via de endosso, assumindo um valor de mercado, dotado de enorme mobilidade, e facilmente convertível em dinheiro.

34. A transmissão dos certificados prediais é demasiado difícil para os titulares estrangeiros, envolvendo custos excessivamente elevados.

35. A mediação dos proprietários e cessionários da exploração dos empreendimentos na transmissão dos direitos de habitação periódica, as entidades mais vocacionadas para ajudar os titulares no correcto preenchimento das formalidades impostas pela lei, e com um interesse directo e legítimo na rápida resolução dessas situações, envolve o risco de aplicação de coimas. O Conselho de Mercados de Obras Públicas e Particulares, entidade competente para fiscalizar a aplicação do diploma que regula a actividade de mediação imobiliária (Decreto-Lei nº 285/92, de 19 de Dezembro), considera que os direitos de habitação periódica são bens imobiliários, e que a mediação na sua transmissão só pode ser exercida por agentes devidamente licenciados.

36. A regulamentação das assembleias gerais de titulares não tem em consideração as características dos empreendimentos em direito de habitação periódica, a dispersão dos titulares, e a falta de vontade para que suportem os custos da deslocação e do alojamento, já que a data da assembleia só coincidirá com o período do direito duma minoria dos titulares

37. O envio das convocatórias, acompanhadas do relatório de administração, a todos os titulares, por carta registada com aviso de recepção, representa um custo que os próprios titulares acabam por suportar. E sem que a documentação lhes seja enviada em língua que entendam, como a lei não impõe, esse custo acaba por não ter qualquer contrapartida.

38. A realização da assembleia no primeiro trimestre de cada ano, para apreciar o programa de administração para o ano seguinte, não estimula o interesse dos titulares, nem o zelo da entidade que prepara o relatório.

39. A forma de determinação do número de votos a que cada titular tem direito, nos empreendimentos em que o direito de habitação periódica foi constituído ao abrigo dos diplomas anteriores, não está prevista.

40. Os Estados Membros da União Europeia deveriam ter adoptado, até ao fim de Abril de 1997, as disposições legislativas, regulamentares e administrativas necessárias para dar cumprimento à Directiva nº 94/47/CE, de 26 de Outubro de 1994.

41. A partir da data em que essa transposição era obrigatória, os cidadãos comunitários poderão invocar perante quaisquer entidades nacionais ou comunitárias os direitos que a directiva lhes reconheça de forma suficientemente precisa.

42. O Governo português não cumpriu atempadamente a obrigação de transposição da directiva, e a lei portuguesa não confere aos consumidores garantias iguais ou superiores às previstas no diploma comunitário, em todos os aspectos por este contemplados.

43. Dos elementos contemplados na directiva e não previstos na lei interna portuguesa, o mais importante é a proibição de pagamentos de sinais ou antecipação de pagamentos pelos adquirentes, antes de decorrido o *cooling off period*.

44. Na ausência de transposição para a lei interna, a aplicação da disposição do artº 6º da Directiva, ou o reconhecimento do seu efeito directo, levanta problemas, derivados da não existência dum sentido rigorosamente coincidente, nas diferentes versões da directiva segundo as línguas dos estados membros. A proibição do pagamento de sinais, na versão portuguesa da directiva, não tem o

mesmo significado da proibição de pagamentos antecipados, constante das versões das restantes línguas.

45. A interpretação e aplicação do direito comunitário deve ser uniforme em todo o espaço da União Europeia, pelo que a interpretação dos direitos reconhecidos aos cidadãos europeus pela directiva comunitária deve abranger tanto o sentido literal da versão portuguesa, como os sentidos das versões nas restantes línguas, com recurso aos elementos sistemático e teleológico próprios do direito comunitário.

46. O Decreto-Lei nº 275/93 não proíbe a utilização de outros esquemas legais de comercialização de *timeshare*. Estão desde logo afastadas do âmbito de aplicação deste diploma as situações em que os empreendimentos a comercializar não estejam classificados turisticamente. Para os classificados, a resposta só pode ser dada caso a caso, em função dos elementos específicos de cada um.

47. Os sistemas de club/trust, que só podem ser constituídos a partir duma ordem jurídica estrangeira que reconheça a figura, dão origem a um conjunto de relações jurídicas típicas, algumas das quais são regidas pela lei do território onde o *trust* foi instituído.

48. As relações entre os adquirentes e as empresas de comercialização e gestão dos empreendimentos poderão, nalguns casos, ser consideradas como abrangidas pelas disposições dos artigos 45º e seguintes do Decreto-Lei nº 275/93. Assim será sempre que os contratos celebrados, em Portugal, confirmam aos adquirentes direitos de habitação, em empreendimento situado em Portugal e classificado turisticamente, por períodos de tempo limitados em cada ano.

49. Os sistemas de *club/trust* não oferecem uma segurança completa, face à lei portuguesa, na medida em que o *trustee* pode impedir que os imóveis sejam alienados ou onerados, mas não que eles respondam por eventuais dívidas fiscais das entidades envolvidas no esquema.

50. A determinação da lei aplicável às relações jurídicas emergentes dos sistemas de *club/trust* é dificultada pelo facto de os territórios de constituição dos *trust*, geralmente zonas *offshore* ou “paraísos fiscais”, terem um estatuto político especial, onde nem todas as convenções ou tratados internacionais têm aplicação.

51. Na maior parte dos casos, a determinação da lei aplicável é feita por escolha das partes, e constante dos contratos celebrados.

52. Na ausência de escolha pelas partes, a determinação é feita nos termos da Convenção de Roma de 19 de Junho de 1980, de que Portugal é parte.

53. O artº 20º da Convenção de Roma permite a aplicação da lei do Reino Unido, aprovada recentemente para transposição da Directiva nº 97/47/CEE, em todo o território do Espaço Económico Europeu. Os cidadãos britânicos que adquiram *timeshare* em empreendimentos portugueses em sistema de *club/trust* ou outro, poderão invocar a aplicação da sua própria lei.

54. A determinação do foro competente, para dirimir litígios surgidos no âmbito dos sistemas de *club/trust*, na falta de pactos atributivos de jurisdição, é feita com recurso à Convenção de Bruxelas de 27 de Setembro de 1968, a que Portugal aderiu pela Convenção de Lugano de 16 de Setembro de 1978.

55. O *timeshare* pode ser organizado em Portugal com recurso às regras da compropriedade. Na ausência de classificação turística dos empreendimentos, não se levanta o problema de nulidade dos contratos por fraude à lei – utilização da compropriedade para evitar a sujeição às regras imperativas do regime dos direitos de habitação turística. Nos empreendimentos classificados, a situação de fraude à lei, com a consequente nulidade dos contratos celebrados, só caso a caso poderá ser analisada.

56. Também nas situações de aquisição de *timeshare* em Portugal, ainda que sob a forma de compropriedade, os cidadãos britânicos podem invocar a aplicação da sua lei nacional sobre a matéria, e intentar acções nos seus próprios tribunais pela violação dos direitos que essa lei lhes reconhece.

57. A venda de *timeshare* sob a forma de cartões é prática corrente em Portugal, e não tem enquadramento em qualquer legislação específica. Os empresários que com muita dificuldade e elevados custos tentam cumprir as formalidades impostas pela lei, podem queixar-se da concorrência destes sistemas livres de restrições, e ser tentados a imitar os concorrentes que os praticam.

58. Tanto os sistemas de cartões como os de pontos estarão abrangidos ou não pela directiva comunitária consoante as condições específicas de cada caso. Particularmente importante para aferir essa matéria é a definição, ou indefinição relativa, do direito atribuído ao adquirente, e da duração do período de ocupação conferido.

59. A lei britânica é mais abrangente do que a directiva comunitária, nomeadamente não impondo a duração mínima de uma semana ao período de ocupação dos alojamentos comercializados. Nas situações em que os adquirentes tiverem nacionalidade britânica, também poderão invocar a aplicação da sua própria lei.

60. A gestão dos empreendimentos em *timeshare* é a actividade mais importante para a satisfação dos adquirentes e para o preenchimento das suas expectativas a longo prazo.

61. É essa satisfação dos adquirentes e o preenchimento das suas expectativas que assegura o desenvolvimento da actividade.

62. As condições impostas às empresas de gestão de empreendimentos submetidos ao regime do Decreto-Lei nº 275/93, afasta desta actividade as empresas estrangeiras.

63. O artº 57º do DL 275/93, que prevê a responsabilidade subsidiária dos gerentes, administradores ou directores das sociedades administradoras, deve considerar-se revogado.

64. As incertezas, riscos e dificuldades que as empresas de gestão dos empreendimentos submetidos à disciplina do Decreto-Lei nº 275/93, colocam-nas

em desvantagem competitiva perante as empresas, nacionais ou estrangeiras, que gerem empreendimentos de timeshare que utilizem outros sistemas legais.

Terminamos com palavras que, apesar de escritas há cerca de 500 anos, poderiam ainda hoje servir de guia para legisladores e gestores de qualquer país: *“Em Utopia, no entanto, todos são advogados hábeis, pois é pequeno o número de leis que os regem e a sua interpretação mais simples e vulgar é considerada a mais justa. Pois todas estas leis, dizem os Utopianos, são promulgadas com o único intento de que cada homem fique convenientemente informado dos seus direitos e deveres. Ora, a interpretação cheia de subtilezas e habilidades é acessível a pouca gente e só esclarece um pequeno número, enquanto as leis formuladas com clareza e simplicidade são facilmente compreendidas por todos.”*<sup>2</sup>

Faro, 10 de Maio de 1997

---

<sup>2</sup> Thomas More, ob. Cit., p. 111.

## BIBLIOGRAFIA

- ABATTI, Enrique Luis, DIBAR, Alberto Ramon e ROCCA, Ival, "Derecho de uso temporal", in *1500 Modelos de Contratos, Clausulas e Instrumentos Comerciales, Civiles, Laborales, Agrarios*, vol. IV, Buenos Aires, 1981, pp. 209-212.
- ABATTI, Enrique Luis, DIBAR, Alberto Ramon e ROCCA, Ival, "Operaciones inmobiliarias con derecho de uso temporario", in *1500 Modelos de contratos, Clausulas e Instrumentos Comerciales, Civiles, Laborales, Agrarios*, vol. II, Buenos Aires, 1981, pp. 370-395.
- ACQUARONE, Maria T., e outros, "Soluciones notariales al fenomeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido", in *Revista del Notariado*, nºs 809, Abril-Maio-Junho, e 810, Julho-Agosto-Setembro, 1987, pp. 377431 e 794-848.
- ALFARO, Jose Pradel, "Los intervenientes en el contrato de time sharing" (texto inédito), in *Seminario sobre la Multipropiedad en Espana*, Madrid, 1988.
- ALLIANCE FOR TIMESHARE EXCELLENCE/AMERICAN RESORT DEVELOPMENT ASSOCIATION. "Resales of resort timeshare intervals - Results of Two Surveys of Timeshare Owners and Timeshare Resorts", Maio 1994
- ALPA, Guido, "Aspetti della mutiproprieta nell'esperienza nord-americana recente", in *Rivista di Diritto Civile*, ano XXIX, nº 1, Janeiro-Fevereiro, Padua, 1983, pp. 68-76.
- ALTERINI, Jorge Horacio, "Nuevas formas de propiedad", in *Propiedad Horizontal*, Novembro-Dezembro, 1987, pp. 38-55.
- AMIGO, Garcia, "Relatório sobre a necessidade de preencher o vazio juridico em materia de propriedade multipla" (Doc. A2-0199/88), *Parlamento Europeu- Documentos de sessão*, 1988-1989.
- AMOROSO, Frank L., "New ideas in the vacation home market", in *St. John's Law Review*, vol. 48, 1974, pp. 1203-1222.
- ASCENSÃO, José de Oliveira, "Cessão de exploração de estabelecimento comercial, arrendamento e nulidade formal", in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 47, III, Dezembro 1987, pp. 845-934.
- ASCENSÃO, José de Oliveira, *O Direito, Introdução e Teoria Geral - Uma Perspectiva Luso-Brasieira*, 6ª ed., Coimbra, 1991.
- BENNE, Jacques, "La propriete spacio-temporelle", in *Pratique et Evolution de la Copropriete*, Estrasburgo, 1976, pp. 669-832.
- BIPE CONSEIL- ALZA LTD, "De la multipropriété au timeshare ou les vacances du XXIe siecle - situations et perspectives du marché français du timeshare", Março de 1993
- BOURNE, Tim, "Will the Real Timeshare Please Stand Up?", in *Business Life*, May 1993
- BOUVIER, Pierre, "La multipropriété dans les legislations et pratiques nationales", in *Revue du Notariat Belge*, ano 112., Julho-Agosto, 1986, pp. 322-331.
- BROET, Louis e BLAISE, Yves, "Sociétés dites de propriété 'spacio-temporelle' ou de 'pluripropriété'", in *La Pratique de la Fiscalité Immobilière*, 1ª ed., 1989, pp. 86-87.
- BUHL, Michel, "La société civile immobiliere d'attribution d'inmeubles a jouissance a temps partagé", in *Sociétés Civiles Immobilières*, 1ª ed., 1989 pp. 214-223.

- BUREK, Anthony, "Uniform Real Estate Time-Share Act", in *Real Property Probate and Trust Journal*, vol. 14, 1979, pp. 683-690.
- BYRNE, Joseph WM., "Securities regulation of time sharing resort condominiums", in *Real Estate Law Journal*, vol. III, 1978, pp. 3-14.
- CALLIANO, Oreste, "Multiproprietà" in *Tratato di Diritto Privato*, de Pietro Rescigno, vol. 7º, tomo 1. (reimpressão), Turim, 1984, pp. 229-252.
- CALLIANO, Oreste, "Multiproprietà", *Novissimo Digesto Italiano* (apendice), vol V, Turim, 1980, pp. 155-171.
- CALO, Emanuele e CORDA, Tommaso António, *La Multipropiedad (Principios Teóricos. Precedentes Doctrinales y Jurisprudenciales. Legislaciones Extranjeras)* (trad. espanhola), Madrid, 1985.
- CALO, Emanuele, "Multipropiedad y 'consumer protection' en los Estados Unidos de America", in *Revista de Derecho Privado*, Novembro, 1986, pp. 915-934.
- CANOTILHO, J.J. Gomes, e MOREIRA, Vital, *Constituição da Republica Portuguesa Anotada*, vol. II, 2. ed., Coimbra, 1985.
- CANOTILHO, J.J. Gomes, e MOREIRA, Vital, *Constituição da Republica Portuguesa Anotada*, vol. I, 2.ª ed., Coimbra, 1984.
- CANOTILHO, J.J. Gomes, *Direito Constitucional*, 4ª ed., Coimbra, 1986.
- CARAMES, Eduardo Martinez-Pineiro, *Soluciones Notariales al Fenomeno de la Llamada Multipropiedad o Propiedad a Tiempo Compartido*, Madrid, 1988.
- CARVALHO, Luis Nandim de, "A comercialização do time sharing pelo sistema bancário" (texto inédito), *IV Seminario Internacional de Time-Share*, Lisboa, 1989.
- CASELLI, Giovanni, "Un nuovo diritto reale: la multiproprietà", in *Rassegna di Diritto Civile*, n.º 3, 1985, pp. 613-633.
- CASELLI, Giovanni, *La Multiproprietà, Problemi Giuridici*, Milao, 1984.
- CASTRO, Luis Martinez Vasquez de, *La Multipropiedad Inmobiliaria*, Madrid, 1989.
- CAUSSE, Jorge R. e DIMARCO, Marcela H. Tranchini de, "Tiempo compartido. Reflexiones en torno a su proyectado regimen legal", in *Revista Juridica Argentina La Ley*, 1986, pp. 1121-1132.
- CLOSE, George, "Harmonization of Laws: use or abuse of the power under the EEC Treaty?", in *European Law Review*, 1978, pp. 461-481.
- Commission of the European Communities, Proposal for a Council Directive Concerning the Protection of Purchasers in Contracts Relating to the Utilisation of Immovable Property on a Timeshare Basis 1992
- CONCEIÇÃO, Dyle Campello da, *Direito Real de Habitação Periódica* (policopiado), F.D.L., Lisboa, 1990.
- CONFORTINI, Massimo, *La Multiproprietà*, Padua, 1983.
- CONINCK, Hans de, "Timeshare – la formule club-trustee et le droit international privé", Bruxelles, 1996.
- COOPERS & LYBRAND, Financial Performance in the Timeshare Industry - a survey of financial data from resort developers International Foundation for Timesharing/ARDA, 1992
- CORDEIRO, António Menezes, *Da Boa Fé no Direito Civil*, Lisboa, 1984.
- CORDEIRO, António Menezes, *Da Natureza do Direito do Locatário*, Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Lisboa, 1980.
- CORDEIRO, António Menezes, *Direitos Reais*, vol. II, in *Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal*, nº 144, Lisboa, 1979.

- CORDEIRO, António Menezes, *Direitos Reais*, vol. I, in *Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal*, nº 114, Lisboa, 1979.
- CORREIA, A. Ferrer, "Contrato de locação de estabelecimento, contrato de arrendamento de prédio turístico para fins comerciais, contrato inominado", in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 47, III, Dezembro, 1987, pp. 785-820.
- CORREIA, A. Ferrer, *Lições de Direito Comercial*, vol. I, Coimbra, 1973.
- CUPIS, Adriano de, "Multiproprietà e comproprietà", in *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*, ano XXXVIII nº 4, Dezembro, Milão, 1984, pp. 1024-1031.
- CUPIS, Adriano de, "Pienezza e perpetuità della proprietà", in *Rivista di Diritto Civile*, ano XXVIII, nº 2, Março-Abril, Padua, 1982, pp. 165-169.
- DAVIS, Thomas J., "Legal considerations: real estate time sharing in Florida, A practitioner's view", in *The Florida Bar Journal*, Fevereiro, 1981, pp. 116-120.
- DAVIS, Thomas J., "The second-home market. Time sharing ownership, Legal and practical problems", in *St. John's Law Review*, vol. 48, 1974, pp. 1183-1195.
- DEAN, Paul, "Timesharing Opportunities for the Hotel Sector", in *Economist Intelligence Unit Travel & Tourism Analyst*, nº 4, 1993
- DIMARSO - GALLUP BELGIUM, "Market potential for time sharing in Belgium - Report", 1994, Bruxelles.
- DIOS, Gerardo Munoz de, "La multipropiedad urbana en nuestro Derecho" in *Estudios Turísticos*, n.º 97, 1988, pp. 91-97.
- DOYON, Noel, "La propriété spacio-temporelle ou le temps partagé", in *Juris Classeur Periodique*, 1976, p. 2770.
- DOYON, Noel, "La société d'attribution d'immeubles en jouissance a temps partage (Loi nº 86-18 du 6 Janvier 1986)", in *Juris-Classeur Periodique*, 1986, pp. 121-139.
- DOYON, Noel, "Quel est l'avenir du temps partagé?", in *La Semaine Juridique*, 1978, pp. 71-77.
- DOYON, Noel, "La propriété spacio-temporelle", in *Juris Classeur Periodique*, 1974, p.2599.
- DUARTE, Paulo, "A protecção jurídica do Consumidor nos Contratos de Aquisição de Cartões Turísticos", in *Revista Portuguesa de Direito do Consumidor*, nº 0, p.25.
- DUARTE, Paulo, "Estudo contrastivo - Directiva nº 94/47/CE do Parlamento e do Conselho sobre os contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis versus Decreto-Lei nº 275/93, de 5 de Agosto", in *Revista Portuguesa de Direito do Consumidor*, nº 1, Janeiro de 1995, p.83.
- DUBORD, David R., "Time-share condominiums: property's fourth dimension", in *Maine Law Review*, vol. 32, 1980, pp. 181-236
- EASSON, Alex, "Approximation and unification of the laws in the EEC", in *Revue d'Intégration Européenne*, 1979, pp. 375-390.
- EDMONDS, James, "Time-sharing - Consumer protection", in *The Law Society's Gazette*, 5 de Novembro de 1986
- EDMONDS, James, "Time-sharing - self regulation!", in *The Law Society's Gazette*, 1 de Abril e 3 de Maio de 1987
- EDMONDS, James, "Time-sharing - The Club/Trustee System", in *The Law Society's Gazette*, 7 de Janeiro de 1987
- EDMONDS, James, "Time-sharing in Portugal", in *The Law Society's Gazette*, 3 de Dezembro de 1986

- EDMONDS, James, *International Timesharing*, Longman Group Ltd, 3rd edition, 1991
- ENGLE, Daniel T., "Legal challenges to time sharing ownership", in *Missouri Law Review*, vol. 45, 1980, pp. 423-443.
- ERIKS, Mark C., "Treatment of time-share interests under de bankruptcy code", in *Indiana Law Journal*, vol. 59, 1983, pp. 223-254.
- ERNST & YOUNG in association with TMS, *An Independent Timeshare Industry Review*, August 1990
- ERNST & YOUNG, *Economic Study of the Activity of Timesharing in the Canary Islands*, April 1990
- ERNST & YOUNG, *The Financial and Economic Impact of Timeshare 1991*
- EUROPEAN TIMESHARE FEDERATION, *The Worldwide Timeshare Industry and its European Perspectives*, 1993
- FERNANDEZ, Felipe Alonso, "Otros problemas tributarios del time sharing" (texto inédito), *Seminario sobre la Multipropiedad en Espana*, Madrid, 1988.
- FERREIRA, Rogério Manuel R. C. Fernandes, *Time-sharing - Aspectos fiscais*, Escher, Lisboa, 1991.
- FILIPPO, Maria Isabel di, "Tiempo compartido. Algunas consideraciones acerca de su objetivo", in *Revista Jurídica Argentina La Ley*, 1986, pp. 878-884.
- FILIPPO, Maria Isabel di, *Tiempo Compartido, Um Condominio Especial*, Buenos Aires, 1987.
- FILIPPO, Maria Isabel di, "Tiempo compartido. Derechos de propiedad involucrados (Primer ensayo acerca de su encuadre en el derecho positivo argentino)", in *Revista Jurídica Argentina La Ley*, 1985, pp. 1048-1080.
- FLEMING, Susan L., e KEANE, Michael J., "Securities implications of time share condominium offerings: a fresh look", in *The Florida Bar Journal*, Junho, 1981, pp. 467-472.
- FRANCO, António L. de Sousa, "Sobre a Constituição Financeira de 1976, 1982", in *Estudos*, vol. I, DGCI, Lisboa, 1983, pp. 65-132
- FRONTINI, Angel Agustin, "Multipropiedad inmobiliaria, nueva figura dominial autonoma sobre um nucleo fundamental de imputacion y convergencia de multiples intereses individuales", *Revista Internacional del Notariado*, ano XXXVII, nº 83, Buenos Aires, pp. 37-50.
- FUKUYAMA, Francis, *Confiança – Valores sociais & Criação de Prosperidade*, Gradiva, Lisboa, 1996.
- GALVÃO TELLES, Inocêncio, 'Das condições gerais dos contratos e da directiva europeia sobre cláusulas abusivas', in *Revista Portuguesa de Direito do Consumidor*, nº 2, Abril de 1995, p. 7.
- GARCIA, Maria Jose Herrero, *La Multipropiedad*, Madrid, 1988.
- GOLDSMITH, Jean-Cluade, 'Droit de jouissance à temps partagé and 'timeshare' - a comparison of two different schemes: the french Timeshare act of 6 January 1986 and the Club/Trust scheme', in *Gazette du Palais*, 14/15 de Maio de 1993, p.3.
- GOMES, Januário – 'Sobre o 'Direito de Arrendimento' do adquirente de direito real de habitação periódica (time-sharing) e a sua articulação com direitos similares noutros contratos de consumo', in *Revista Portuguesa de Direito do Consumidor*, nº 3, Julho de 1995, p.70.

- GOMES, Orlando, "O condomínio e algumas figuras condominiais de carácter duvidoso" in *Revista de Direito Comparado Luso-Brasileiro*, ano III, nº 4, Janeiro, 1985, pp. 25-37.
- GOMES, Orlando, "A multipropriedade", in *Revista do Advogado*, nº 18, Julho 1985, pp. 56-58.
- GOMES, V.J. Rocheta, "Publicidade registral, segurança e mobilidade do direito de habitação periódica", *Separata do Boletim dos Registos e do Notariado*, nº 24, Junho, 1987.
- GOMES, V.J. Rocheta, "Publicidade registral, segurança e mobilidade do direito de habitação periódica", *Separata do Boletim dos Registos e do Notariado*, nº 24, Junho, 1987.
- GOMES, V.J. Rocheta, "Conjuntos imobiliários, registo do direito de habitação periódica e da propriedade horizontal", *Separata do Boletim dos Registos e do Notariado*, nº 11, Abril, 1986.
- GOMES, V.J. Rocheta, "Conjuntos imobiliários, registo do direito de habitação periódica e da propriedade horizontal", *Separata do Boletim dos Registos e do Notariado*, nº 11, Abril, 1986.
- GRANELLI, Carlo, "Le cosiddette vendite in multiproprietà (analisi di una prassi commerciale)", in *Rivista di Diritto Civile*, ano XXV, Padua, 1979, pp. 686-699.
- GRAY, Paul G., "Pioneering the concept of time sharing ownership", in *St. John's Law Review*, vol. 48, 1974, pp. 1196-1202.
- HAYLOCK, Ron, *Property Timesharing Paper* at the 4th World Congress 1988
- HAYLOCK, Ron, "Prospects for the European Timeshare Market", in *Economist Intelligence Unit Travel & Tourism Analyst 2/91*
- HAYLOCK, Ron, "The European Timeshare Industry," in *Economist Intelligence Unit Travel & Tourism Analyst 2/88*
- HAYLOCK, Ron, "The European Timeshare Market: the growth, development, regulation and economic benefits of one of tourism's most successful sectors," in *Tourism Management* Vol. no. 5 October 1994
- HAYLOCK, Ron, "Timeshare - The New Force in Tourism" from *Tourism - The State of the Art*, V. Seaton, John Wiley & Sons, September 1994
- HIGHTON, Elena I., JULIA, Luis Alvarez, e LAMBOIS, Susana, "La multipropiedad en el proyecto de unificación legislativa civil y comercial y en las XI jornadas nacionales de derecho civil", in *Revista Juridica Argentina La Ley*, 1988, pp. 739-748.
- HIGHTON, Elena I., JULIA, Luis Alvarez, e LAMBOIS, Susana, *Nuevas Formas de Dominio*, Buenos Aires, 1987.
- IRWIN, Robert, *Timeshare Properties: What Every Buyer Must Know*, McGraw 1 991
- JARED, Debbie L., "Time sharing: an innovative concept", in *Mississippi College Law Review*, vol. I, 1980, pp. 439-447.
- JENKINS, Colin, *Practical Timeshare and Group Ownership*, Butterworths, Londres, 1987.
- LACHMANN, Per, "Some danish reflexions of the use of article 235 of the Rome Treaty", in *Common Market Law Review*, 1981, pp. 447-461.
- LANZILLO, Rafaella, "La varie forme di multiproprietà—Prospettive d'indagine", in *Rivista del Diritto Commerciale e del Diritto Generale delle Obligazioni*, ano LXXXI, Maio-Agosto, 1983, pp. 317-325.

- LEYVA, Juan António Leyva de, "Nueva resena sobre multipropiedad y multiarrendamiento", in *Revista General de Legislacion y Jurisprudencia*, tomo XCVI, n° 3, Março, 1988, pp. 341-369.
- LEYVA, Juan António Leyva de, "La propiedad cuadridimensional: un estudio sobre la multipropiedad", in *Revista Critica de Derecho Inmobiliario*, ano LXI, n° 566, Janeiro-Feveiro, 1985, pp. 29-107.
- LIEBMAN, John R., "Can condominium time sharing work?", in *Real Estate Review*, vol. 3, n° 3, 1973, pp. 4045.
- LIMA, Fernando Andrade Pires de, e VARELA, João de Matos Antunes, *Código Civil Anotado*, vol. III, 2ª ed., Coimbra, 1984.
- LIMA, Fernando Andrade Pires de, e VARELA, João de Matos Antunes, *Código Civil Anotado*, vol. II, 3ª ed., Coimbra, 1986.
- LIMA, Fernando Andrade Pires de, e VARELA, João de Matos Antunes, *Código Civil Anotado*, vol. I, 4ª ed., Coimbra, 1987.
- LIMA, Frederico Henrique Viegas de, "Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro", in *Revista dos Tribunais*, n° 658, Agosto, 1990, pp. 2842.
- MALLET, Michel, "Declin et renouveau des S.C.I. d'attribution", in *La Semaine Juridique*, ano 59, 1985, p. 3186.
- MARTIN, Chantal, "L'aquisição d'un droit d'utilisation de biens immobiliers", in *Revista Portuguesa de Direito do Consumidor*, n° 1, Janeiro de 1995, p.93.
- MARTIN-GRANIZO, Mariano Fernandez, "Reflexiones sobre la propiedad horizontal por tiempos", *Jornadas Técnicas sobre Multipropiedad de inmuebles en el Tiempo (Time Sharing)*, Madrid, 1988, pp. 59-71.
- MATIAS, Maria Judite, *Do Direito de Habitação Periódica*, Universidade Lusíada Lisboa, 1997.
- MCCLELLAN, Bradley N, e LIPTON, Michael D, "Proposed framework for Timeshare Code", in *International Legal Practitioner*, Março 1989
- MCCLELLAN, Bradley N, e LIPTON, Michael D, "Regulation of the Timeshare Industry", in *International Legal Practitioner*, Dezembro 1990
- MENDES, Isabel Pereira, "*Direito Real de Habitação Periódica*", Almedina, Coimbra, 1993
- MENDES, Isabel Pereira, *Código do Registo Predial Anotado*, Coimbra, 1990.
- MESQUITA, Manuel Henrique, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, 1990.
- MESQUITA, Manuel Henrique, "Uma nova figura real: o direito de habitação periódica", in *Revista de Direito e Economia*, ano VIII, Janeiro, 1982, pp. 39-60, e in *Revista do Notariado*, ano V, n° 20, Abril-Junho, 1985. pp. 181-213.
- MORELLO, Umberto, *Multiproprieta e Autonomia Privata*, Milão, 1984.
- MUNOZ, Xavier O'Callaghan, *Promocion y Adquisicion de Viviendas en Regimen de Multipropriedad (Time Sharing)*, Avila, 1988.
- MUNOZ, Xavier O'Callaghan, "Planteamiento de la realidad social del time sharing o multipropiedad", *Jornadas Técnicas sobre Multipropiedad de Inmuebles en el Tiempo (Time Sharing)*, Madrid, 1988, pp. 9-36.
- NEGRI, Alba, "La multiproprieta nel sistema francese", in *Contratto e Impresa*, ano 5, n° 2, 1989, pp. 615-658.
- PEDRON, António Pau, "Configuração jurídica de la multipropiedad en Espanha", in *Revista Critica de Derecho Inmobiliario*, ano LXIV, n. 584, Janeiro-Feveiro, 1988, pp. 9-29.

- PEDRON, António Pau, "Aspectos notariales y registrales de la multipropiedad de inmuebles en el tiempo", *Jornadas Técnicas sobre Multipropiedad de Inmuebles en el Tiempo (Time Sharing)*, Madrid, 1988, pp73-90.
- PETRONE, Marina, *Multiproprieta, Individuazione dell'Oggetto e Schemi Reali Tipici*, Milão, 1985.
- PINAR, Jose Luis Ruiz-Navarro, "La multipropiedad: un fenomeno que requiere una regulacion comunitaria", in *Boletin de Derecho de las Comunidades Europeas*, n. 14, Março-Abril, 1988, pp. 213-240.
- PODGERS, James, "Two groups propose time-share legislation", in *American Bar Association Journal*, vol. XLXI, 1980, pp. 543-544.
- RAGATZ ASSOCIATES, *The Resort Timeshare Industry in Mexico - International Timeshare Foundation*, July 1993
- RAGATZ ASSOCIATES, *An Annual Report of the Worldwide Timesharing Industry 1992*
- RAGATZ ASSOCIATES, *The 1995 World-wide Resort Timeshare Industry*
- RAGATZ ASSOCIATES, *The Resort Timeshare Industry in Europe 1995*
- RAGATZ ASSOCIATES, *The Resort Timeshare Industry in California*, February 1992
- RAGATZ ASSOCIATES, *The Resort Timeshare Industry in Canada*, January 1993
- RAGATZ ASSOCIATES, *The Resort Timeshare industry in Hawaii*, October 1992
- RAGATZ ASSOCIATES, *The Resort Timeshare Industry in Puerto Vallarta*, March 1993
- RAGATZ ASSOCIATES, *The Resort Timeshare Industry in South America*, 1995
- RAGATZ ASSOCIATES, *The Resort Timeshare Industry in the Canary Islands*, 1995
- RAGATZ ASSOCIATES, *The Resort Timeshare Industry in the Caribbean*, April, 1994
- RAGATZ ASSOCIATES, *The Resort Timeshare Industry in the United States*, 1992
- RAGATZ ASSOCIATES, *Timeshare Ownership Benefits*, 1992
- RAGATZ ASSOCIATES, *Timeshare Ownership Benefits - Results from a Nationwide Survey of Timeshare Owners*, 1992
- RAGATZ ASSOCIATES, *Timeshare Purchasers: Who They Are, Why They Buy*, 1993
- RAGATZ ASSOCIATES, *Timeshare Purchasers: Who They Are, Why They Buy*, 1987
- RODRIGUEZ, Isidoro Lora-Tamayo, "La multipropiedad", in *Revista de Derecho Notarial*, ano XXXV, n. CXXXIX, Janeiro-Março, Madrid, 1988, pp. 125-182, e *Academia Sevillana del Notariado*, Madrid, 1988, pp. 3-58.
- ROODHOUSE, Alan M., "Fractional time period ownership of recreational condominiums", in *Real Estate Law Journal*, vol. 4, 1975, pp. 35-60.
- SANGIORGI, Salvatore, *Multiproprieta Immobiliare e Funzione del Contrato*, Napoles, 1983.
- SANTORO-PASSARELI, Francesco, "Multiproprieta e comproprieta", in *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*, ano XXXVIII, nº 1, Março, 1984, pp. 19-27.
- SCHWARTZ, Ivo E., "De la conception du rapprochement des legislations dans la Communauté Économique Européene", in *Revue Trimestrielle de Droit Européen*, 1967, pp. 238-268.

- SEGOVIA, Francisco A. Martinez, e KROCHIK, Susana L. Dikenstein de, "Multipropiedad", in *Revista del Notariado*, nº 810, Julho-Agosto-Setembro, 1987, pp. 871-890.
- SING, Jose Victor, "La multipropiedad y el registro de la propiedad", in *Revista del Notariado*, nº 805, Abril-Maio-Junho, 1986, pp. 1575-1582
- STEMMER, Bernard, "Du problème des périodes et de leur évolution en matière de 'multipropriété'", in *La Semaine Juridique*, ano 55, 1981, p. 3016.
- STEMMER, Bernard, "Formules commentées de la division dans le temps de la jouissance des immeubles, inexactement qualifiée multipropriété", in *Juris Classeur Périodique*, 1976, p. 2789.
- TASSONI, Giorgia, "Multiproprieta", in *Rivista di Diritto Civile*, ano XXXIV nº 4, Julho-Agosto, 1988, pp. 477-503.
- TAVERNE, Michel, "La multilocation, nouveau contrat 'sui generis', va-t-elle remplacer la multipropriété?", in *Revue du Notariat Belge*, ano 110., Maio 1984, pp. 218-230.
- TEPEDINO, Gustavo Jose Mendes, e TEPEDINO, Maria Celina Bodin de Moraes, "A multipropriedade. Aspectos jurídicos", in *Revista Forense*, Abril-Maio-Junho, 1986, pp. 97-110.
- The Economist Intelligence Unit, 'Market segments - Development in the global timeshare market"', in *Travel & Tourism Analyst*, Issue nº. 4, 1995.
- The Economist Intelligence Unit, 'Prospects for the European Timeshare Market', reprinted *Travel & Tourism Analyst*, Issue nº. 2, 1991.
- VIDAL, A. Lúcio, "O direito real de habitação periódica", Almedina, Coimbra, 1984.
- VILLANUSTRE, Cecilia Adriana, "La multipropiedad en las XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil", in *Revista Jurídica Argentina La Ley*, 1988, pp. 898-903.

**ANEXO 1**  
**DECRETO-LEI Nº 275/93, DE 5 DE AGOST**

## MINISTÉRIO DO COMÉRCIO E TURISMO

### Decreto-Lei n.º 275/93

de 5 de Agosto

O direito real de habitação periódica, instituído pelo Decreto-Lei n.º 355/81, de 31 de Dezembro, tem vindo a revelar-se um instrumento jurídico adequado à dinamização do mercado de unidades de alojamento para férias por curtos períodos de tempo.

A experiência acumulada e a necessidade de enquadrar aquele direito no âmbito da actividade turística estiveram na origem do Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril, diploma que, assim, procurou adaptar o instituto às exigências entretanto sentidas.

Apesar do relativamente curto lapso de tempo volvido, considera-se oportuno proceder à revisão deste diploma, por duas razões fundamentais. De um lado, por opções de política do turismo que aconselham a adopção de medidas destinadas a melhorar a qualidade e o funcionamento dos empreendimentos turísticos no regime do direito real de habitação periódica. Depois, porque se entendeu ser conveniente reforçar o grau de protecção dos adquirentes de direitos reais de habitação periódica, atendendo a que os respectivos contratos exigem, na maior parte das vezes, uma tutela particular da parte mais fraca. Acrescente-se que as ditas razões, amplamente debatidas a nível comunitário, vieram a suscitar a apresentação de uma proposta de directiva neste domínio.

Deste modo, e para referir alguns dos aspectos mais salientes do novo diploma, estabelece-se agora que só 60% das unidades de alojamento do empreendimento podem ser exploradas em regime do direito real de habitação periódica, com o fim de melhor garantir os padrões de qualidade exigíveis em empreendimentos turísticos deste tipo.

Consagrou-se também a exigência da unicidade na titularidade do empreendimento — completada pela regra da indivisibilidade jurídica deste — e a unicidade da administração, num esforço para assegurar a eficácia do seu funcionamento.

No campo da protecção do adquirente consumidor várias são as medidas adoptadas. Procurou-se antes do mais proporcionar-lhe uma informação atempada e pormenorizada sobre o direito real de habitação periódica a adquirir, estabelecendo-se a obrigatoriedade de o alienante pôr à disposição daquele um documento, complementar do contrato, com indicações exaustivas.

Por outro lado, e de acordo com tendências sentidas também noutros sectores, confere-se agora ao consumidor um direito de resolução do contrato de aquisição ou do contrato-promessa de aquisição, sem sofrer qualquer penalização, durante um prazo de 14 dias, tendo em vista alcançar decisões aquisitivas menos suggestionadas por técnicas agressivas de promoção e comercialização.

Além disso, entendeu-se conveniente defender o adquirente ou o promitente-adquirente contra determinados riscos típicos desses contratos, consagrando-se a obrigatoriedade de o alienante ou o promitente-alienante constituírem garantias suficientes a favor daqueles.

Diferente destas garantias prestadas pelo alienante em favor de cada adquirente é a caução de boa administração, caução que o proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração devem constituir em be-

nefício do conjunto dos titulares de direitos reais de habitação periódica, por forma a proteger as suas expectativas de manutenção da qualidade das unidades de alojamento e dos serviços prestados pelo empreendimento.

Como corolário da protecção dos adquirentes-consumidores, e na senda do que vem sendo proposto em outros domínios da actividade económica, procede-se a uma adequada tipificação dos ilícitos contra-ordenacionais e, do mesmo passo, actualizam-se os montantes das coimas aplicáveis.

Constituiu também preocupação da reforma da regulamentação do direito de habitação periódica aperfeiçoar ou completar alguns mecanismos e regras introduzidas já pela legislação anterior.

Assim, por exemplo, institucionalizou-se uma assembleia geral de titulares de direitos reais de habitação periódica, com competências específicas, a fim de lhes atribuir uma adequada, e desejável, participação na vida do empreendimento, participação essa que, contudo, em nada contende com a administração deste pelo proprietário ou cessionário da exploração. Procurou-se também melhorar o regime da substituição da entidade administradora do empreendimento e aperfeiçoar a sua articulação com a nomeação judicial do administrador, para permitir uma resposta mais adequada a situações limite de incumprimento da obrigação de administração a cargo do proprietário ou do cessionário da exploração.

Estabeleceu-se finalmente um regime básico para todos os direitos que, embora não tendo a natureza de direito real, preenchem um fim análogo ao do direito real de habitação periódica, consagrando-se, assim, um conjunto de regras destinado a assegurar um mínimo de protecção aos que adquiram tais direitos.

O novo diploma apresenta-se no final como largamente inovador. Nem por isso, todavia, deixou de atender à especificidade da tradição jurídica portuguesa neste domínio, representando por isso também uma evolução da nossa experiência particular desde a criação, em 1981, do direito real de habitação periódica com as características que o cunharam. Espera-se que o novo regime constitua um instrumento útil para a correcta dinamização e credibilidade desta actividade e para quantos nela apostam.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 18/93, de 14 de Junho, e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## CAPÍTULO I

### Do direito real de habitação periódica

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Direito real de habitação periódica

Sobre as unidades de alojamento integradas em empreendimentos turísticos qualificados como hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos e apartamentos turísticos podem constituir-se direitos reais de habitação limitados a um período certo de tempo de cada ano.

## Artigo 2.º

## Outros direitos reais

O proprietário dos empreendimentos referidos no artigo anterior não pode constituir outros direitos reais sobre as unidades de alojamento, para além do direito de habitação periódica.

## Artigo 3.º

## Duração

1 — O direito real de habitação periódica é, na falta de indicação em contrário, perpétuo, mas pode ser-lhe fixado um limite de duração de 30 anos.

2 — O direito real de habitação periódica é limitado a um período certo de tempo em cada ano, que pode variar entre o mínimo de uma semana e o máximo de um mês.

3 — O último período de tempo de cada ano poderá terminar no ano civil subsequente ao do seu início.

## Artigo 4.º

## Titularidade

Podem ser titulares de direitos reais de habitação periódica pessoas singulares ou colectivas.

## Artigo 5.º

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

1 — A exploração de um empreendimento no regime do direito real de habitação periódica requer que:

- a) As unidades de alojamento, além de serem independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do edifício ou do empreendimento, ou para a via pública;
- b) Sobre pelo menos 40% das unidades de alojamento do empreendimento, que constituam no mínimo um terço da área global destas, não sejam constituídos direitos reais de habitação periódica ou direitos de habitação turística, mantendo-se a exploração hoteleira integrada da totalidade do empreendimento;
- c) O empreendimento abranja a totalidade de um ou mais imóveis e seja propriedade de uma única entidade;
- d) O proprietário do empreendimento seja uma sociedade comercial;
- e) Quando exista cessão de exploração do empreendimento, haja um único cessionário que seja uma sociedade comercial.

2 — As sociedades comerciais referidas nas alíneas d) e e) do n.º 1 devem ter uma situação líquida correspondente a 25% do activo total líquido.

3 — Se a execução do empreendimento tiver sido prevista por fases, o disposto na alínea b) do n.º 1 aplica-se a cada uma das fases.

## SECÇÃO II

## Constituição

## Artigo 6.º

## Autorização pela Direcção-Geral do Turismo

1 — Compete à Direcção-Geral do Turismo autorizar a exploração do empreendimento no regime do direito real de habitação periódica.

2 — O proprietário do empreendimento deve apresentar na Direcção-Geral do Turismo o pedido de autorização de constituição com os seguintes elementos:

- a) A identificação do proprietário do empreendimento turístico;
- b) A identificação do empreendimento, com menção do número da descrição do prédio ou prédios no registo predial e indicação da sua localização;
- c) A indicação dos ónus e encargos existentes;
- d) A data prevista para a abertura do empreendimento;
- e) 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 nos n.ºs 2 e 3 do artigo 83.º do Código do Registo Predial;
- f) O número de unidades de alojamento referidas na alínea anterior e a percentagem que representam do total do empreendimento;
- g) A enumeração dos equipamentos desportivos, de animação e recreio previstos no empreendimento;
- h) O número total dos direitos reais de habitação periódica a constituir e o limite de duração dos mesmos;
- i) O valor relativo de cada direito real de habitação periódica, de acordo com uma unidade padrão;
- j) O critério de fixação e actualização da prestação periódica devida pelos titulares e a percentagem desta que se destina a remunerar a gestão;
- l) O início e o termo de cada período de tempo dos direitos;
- m) Os poderes dos respectivos titulares, designadamente sobre as partes do empreendimento que sejam de uso comum;
- n) 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;
- o) Os poderes e deveres do proprietário do empreendimento, nomeadamente em matéria de equipamento e mobiliário das unidades de alojamento e sua substituição, de reparações ordinárias e extraordinárias, de conservação e limpeza e dos demais serviços oferecidos;
- p) O número de pessoas que poderão, simultaneamente, habitar a unidade de alojamento.

3 — Autorizado o projecto de constituição, a Direcção-Geral do Turismo emite uma certidão da qual devem constar os elementos indicados no número anterior.

## Artigo 7.º

## Constituição do direito real de habitação periódica

1 — O direito real de habitação periódica é constituído por negócio jurídico a celebrar por escritura pública.

2 — A escritura pública é instruída com cópia da certidão referida no n.º 3 do artigo anterior, devendo o notário mencionar que o conteúdo daquela certidão faz parte integrante da escritura.

## Artigo 8.º

## Modificação do título constitutivo

1 — O título constitutivo do direito real de habitação periódica pode ser modificado por escritura pública, havendo acordo dos titulares de direitos reais de habitação periódica cuja posição seja afectada.

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

3 — A modificação do título constitutivo é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos anteriores.

## Artigo 9.º

## Registo

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

2 — No caso de o empreendimento turístico sujeito ao regime do direito real de habitação periódica compreender mais de um imóvel, será feita no registo predial uma só descrição dos imóveis abrangidos.

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

## SECÇÃO III

## Do certificado predial

## Artigo 10.º

## Certificado predial

1 — Relativamente a cada direito real de habitação periódica será emitido pela conservatória do registo predial competente um certificado predial que titule o direito e legitime a transmissão ou oneração deste.

2 — O certificado predial só pode ser emitido a favor do proprietário do empreendimento depois de efectuado o registo definitivo do título constitutivo do direito real de habitação periódica.

## Artigo 11.º

## Requisitos

1 — Do certificado predial devem constar:

- a) A data e o cartório em que foi celebrada a escritura pública de constituição do direito real de habitação periódica;
- b) Os elementos do título constitutivo referidos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 6.º;

- c) A identificação do titular do direito;
- d) A identificação da unidade de alojamento e a indicação do início e termo do período de utilização da mesma;
- e) A duração do direito;
- f) O valor relativo do direito de acordo com o disposto na alínea f) do n.º 2 do artigo 6.º;
- g) Os ónus ou encargos existentes.

2 — O certificado predial mencionará a seguir aos elementos referidos no número anterior a existência do documento previsto pelo artigo 13.º, devendo ainda indicar que aqueles elementos são completados pelos constantes desse documento.

3 — No espaço do certificado imediatamente anterior ao destinado a assinaturas constará a menção de que nos contratos de alienação do direito real de habitação periódica em que o alienante intervenha no exercício do comércio ou tenha recorrido à mediação e o adquirente seja uma pessoa singular actuando fora do âmbito da sua actividade profissional, tem este o direito de resolver o contrato, no prazo de 14 dias a contar da data em que lhe for entregue o certificado predial, salvo se a aquisição tiver sido precedida de contrato-promessa.

4 — O modelo do certificado predial será aprovado por despacho conjunto dos Ministros da Justiça e do Comércio e Turismo.

## SECÇÃO IV

## Da transmissão e oneração de direitos reais de habitação periódica

## Artigo 12.º

## Oneração e transmissão de direitos reais de habitação periódica

1 — A oneração ou a transmissão por acto entre vivos de direitos reais de habitação periódica faz-se mediante declaração das partes no certificado predial, com reconhecimento presencial das assinaturas do constituinte do ónus ou do alienante, respectivamente, e está sujeita a registo nos termos gerais.

2 — Se a transmissão for a título oneroso, deve ser indicado o seu valor.

3 — A transmissão por morte está sujeita a inscrição no certificado predial, devendo a assinatura do sucessor ser reconhecida presencialmente, após exibição ao notário de documento comprovativo da respectiva qualidade.

4 — A transmissão de direitos reais de habitação periódica implica a cessão dos direitos e obrigações do respectivo titular em face do proprietário do empreendimento ou do cessionário da exploração, sem necessidade de concordância deste, considerando-se não escritas quaisquer cláusulas em contrário.

## Artigo 13.º

## Documento complementar

1 — Nas transmissões de direitos reais de habitação periódica o alienante deve ter entregue ao adquirente um documento complementar que contenha os seguintes elementos:

- a) As menções das alíneas a), b), c), f), g), i), j) e m) a p) do n.º 2 do artigo 6.º;

- b) A descrição especificada dos móveis e utensílios que constituem o equipamento da unidade de alojamento a que se refere o direito;
- c) A declaração do proprietário de que o empreendimento foi ou será construído segundo as regras técnicas exigidas e nas condições de que depende a concessão da licença de utilização pelas autoridades competentes;
- d) A data prevista pelo proprietário para que o adquirente possa ocupar a unidade de alojamento, no caso de o empreendimento ou a unidade de alojamento a que respeita o direito ainda não se encontrar em funcionamento;
- e) A identificação da entidade encarregada da administração do empreendimento, se não for o proprietário;
- f) As condições, os limites e os custos dos serviços de troca e de revenda dos direitos reais de habitação periódica, mencionando-se expressamente que, se for o caso, a venda desses direitos não é assegurada a um preço ou dentro de um período de tempo determinado;
- g) A inexistência, se for o caso, dos serviços previstos na alínea anterior;
- h) Os mecanismos adoptados com vista à participação do adquirente na administração do empreendimento;
- i) A indicação das garantias prestadas para cumprir o disposto nos artigos 15.º e 31.º

2 — O documento complementar é redigido em língua que o adquirente conheça e não pode conter qualquer forma de publicidade, devendo todas as menções ser escritas em letra do mesmo tipo e tamanho.

3 — 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 do empreendimento um novo documento.

#### Artigo 14.º

##### Inclusão no contrato de transmissão

1 — O conteúdo do documento complementar integra o contrato de transmissão do direito real de habitação periódica, devendo o adquirente declarar por escrito ter recebido aquele documento e compreendido o seu teor.

2 — A falta de entrega atempada do documento complementar, a sua incompletude e a falta da declaração exigida pelo número anterior tornam o contrato anulável e são fundamento de responsabilidade do alienante.

#### Artigo 15.º

##### Caução

1 — O proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração devem prestar caução 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 das quantias entregues pelo adquirente, no caso de exercício do direito de resolução previsto no artigo seguinte.

2 — A caução é prestada a favor do adquirente por seguro, garantia bancária, depósito bancário ou títulos de dívida pública e o seu valor mínimo é equivalente ao que houver sido entregue por aquele.

3 — Nas transmissões subsequentes de direitos reais de habitação periódica, transfere-se para o adquirente a caução que garante o cumprimento das obrigações referidas nas alíneas a) e b) do n.º 1, devendo o alienante, quando disso for caso, prestar a caução a que se refere a alínea c) do n.º 1.

#### Artigo 16.º

##### Direito de resolução

1 — O adquirente do direito real de habitação periódica que seja uma pessoa singular actuando fora do âmbito da sua actividade profissional pode resolver o respectivo contrato de aquisição, sem qualquer encargo, dentro do prazo de 14 dias a contar da data da entrega do certificado predial, sempre que o alienante intervenha no exercício do comércio ou tenha recorrido à mediação.

2 — A declaração de resolução deve ser comunicada ao alienante através de carta registada com aviso de recepção enviada até ao termo do prazo previsto no número anterior.

3 — Resolvido o contrato, o alienante restituirá ao adquirente, no prazo de 14 dias úteis, todas as quantias recebidas deste até à data da resolução.

#### Artigo 17.º

##### 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 em língua que o promitente-adquirente conheça.

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 18.º

##### Requisitos

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

- a) Identificação do proprietário do empreendimento;
- b) Identificação do promitente-adquirente;
- c) Os elementos constantes das alíneas b), c), j) e m) a p) do n.º 2 do artigo 6.º;
- d) Os elementos constantes das alíneas a) e c) a e) do n.º 1 do artigo 11.º;
- e) Indicação expressa, aposta imediatamente antes da assinatura das partes, de que o promitente-adquirente do direito real de habitação periódica tem o direito de resolver o contrato no prazo de 14 dias a contar da data da assinatura deste, por meio de carta registada com aviso de recepção enviada até ao termo daquele prazo, sempre que, sendo uma pessoa singular actuando fora do âmbito da sua actividade pro-

fissional, a outra parte intervenha no exercício do comércio ou tenha recorrido à mediação.

2 — É obrigatória a entrega ao promitente-adquirente do documento complementar previsto no artigo 13.º, cujo conteúdo faz parte integrante do contrato-promessa, observando-se ainda o disposto no artigo 14.º

3 — Todas as cláusulas do contrato-promessa devem ser escritas em letra do mesmo tipo e tamanho.

#### Artigo 19.º

##### Direito de resolução e caução

1 — Nos contratos-promessa o promitente-adquirente goza do direito de resolução após a sua assinatura, nos termos do disposto no artigo 16.º

2 — O promitente-alienante, quando seja proprietário do empreendimento ou cessionário da sua exploração, deve prestar caução nos contratos-promessa, que garanta:

- a) A possibilidade do início do gozo do direito pelo promitente-adquirente na data prevista no contrato;
- b) A expurgação de hipotecas ou outros ónus onerosos ao promitente-adquirente;
- c) A devolução das quantias entregues pelo promitente-adquirente no caso de exercício do direito de resolução.

3 — É aplicável à caução a que se refere o número anterior o disposto no n.º 2 do artigo 15.º, observando-se ainda, com as necessárias adaptações, o n.º 3 do mesmo preceito.

#### Artigo 20.º

##### Irrenunciabilidade

O direitos conferidos nesta secção ao adquirente e ao promitente-adquirente do direito real de habitação periódica são irrenunciáveis, sendo nula toda a convenção que, de alguma forma, os exclua ou limite.

#### SECÇÃO V

##### Direitos e deveres dos titulares dos direitos reais de habitação periódica

#### Artigo 21.º

##### Conteúdo e exercício do direito real de habitação periódica

1 — O titular do direito real de habitação periódica tem as seguintes faculdades:

- a) Habitar a unidade de alojamento pelo período a que respeita o seu direito;
- b) Usar as instalações e equipamentos comuns do empreendimento e beneficiar dos serviços prestados pelo titular do empreendimento;
- c) Ceder o exercício das faculdades referidas nas alíneas anteriores.

2 — No exercício do seu direito, o titular deve agir como o faria um bom pai de família, estando-lhe especialmente vedadas a utilização da unidade de aloja-

mento 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.

3 — A cedência a que se refere a alínea c) do n.º 1 deve ser comunicada por escrito à entidade responsável pela gestão do empreendimento até ao início do período de exercício do direito, sob pena de aquela se poder opor a tal cedência.

#### Artigo 22.º

##### Prestação periódica

1 — O titular do direito real de habitação periódica é obrigado a pagar anualmente ao proprietário do empreendimento a prestação pecuniária indicada no título constitutivo.

2 — A prestação periódica destina-se exclusivamente a compensar o proprietário do empreendimento das despesas com a conservação, reparação e limpeza, contribuições e impostos e quaisquer outras previstas no título constitutivo 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 reporte o direito real de habitação periódica, mas deve ser proporcional à fruição do empreendimento pelo titular do direito.

4 — No título constitutivo do direito real de habitação periódica pode prever-se que determinadas despesas com água, electricidade ou reparações em unidades de alojamento sejam suportadas pelos titulares dos direitos que as originaram.

5 — A percentagem da prestação periódica destinada a remunerar a gestão não pode ultrapassar 20% do valor total.

#### Artigo 23.º

##### 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 de privilégio creditório imobiliário sobre este direito, graduável após os mencionados nos artigos 746.º e 748.º do Código Civil.

2 — Na falta de pagamento da prestação periódica até dois meses antes do início do período de exercício do correspondente direito, o proprietário do empreendimento poderá opor-se a esse exercício.

#### Artigo 24.º

##### Alteração da prestação periódica

1 — Independentemente do critério de fixação da prestação periódica estabelecido no título constitutivo, 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, e desde que a alteração seja aprovada pela maioria dos votos dos titulares presentes em assembleia convocada para o efeito.

2 — À alteração da prestação periódica aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 8.º

## SECÇÃO VI

## Da administração e conservação do empreendimento

## Artigo 25.º

## Princípios gerais

1 — A administração e conservação das unidades de alojamento objecto 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.

2 — O proprietário pode ceder a exploração do empreendimento, transferindo-se para o cessionário os poderes e deveres a ela 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 à Direcção-Geral do Turismo e aos titulares dos direitos reais de habitação periódica, sob pena de ineficácia.

## Artigo 26.º

## Conservação e limpeza das unidades de alojamento

1 — As unidades de alojamento objecto do direito real de habitação periódica, bem como os respectivos equipamento 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 deve permitir o acesso à respectiva unidade de alojamento para o cumprimento das obrigações previstas no número anterior.

## Artigo 27.º

## Reparações

1 — As reparações indispensáveis ao exercício normal do direito que não possam ser efectuadas sem o sacrifício temporário daquele 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.

## Artigo 28.º

## Inovações

O proprietário do empreendimento só pode realizar obras que constituam inovações nas unidades de alojamento, ainda que por sua conta, com o consentimento dos titulares, a prestar em assembleia geral.

## Artigo 29.º

## Encargos

Os titulares de direitos reais de habitação periódica não podem ser responsabilizados pelo pagamento das

contribuições, taxas, impostos e quaisquer outros encargos anuais que incidam sobre a propriedade nem pelo cumprimento das respectivas obrigações acessórias.

## Artigo 30.º

## Fundo de reserva

1 — Uma percentagem não inferior a 4% do valor da prestação periódica devida pelos titulares dos direitos reais de habitação periódica será afectada à constituição de um fundo de reserva destinado exclusivamente à realização de obras de reparação e conservação das zonas comuns e das respectivas unidades de alojamento, seu mobiliário e equipamento.

2 — Reverterão ainda para o fundo previsto no número anterior os saldos das prestações periódicas que constarem das contas anuais do empreendimento.

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

## Artigo 31.º

## Caução de boa administração

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

2 — A caução pode ser prestada por seguro, garantia bancária, depósito bancário ou títulos de dívida pública, devendo o respectivo título ser depositado na Direcção-Geral 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 poderá ser accionada por deliberação dos titulares dos direitos, desde que essa deliberação tenha sido tomada pela maioria dos votos correspondentes aos direitos transmitidos.

5 — A garantia será actualizada sempre que o seja a prestação periódica.

## Artigo 32.º

## 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 da empresa de auditoria ou do revisor oficial de contas a eleger nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 34.º

2 — O relatório de gestão e as contas a que se refere o número anterior serão enviados a cada titular de direitos, juntamente com a convocatória da assembleia geral ordinária, 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 apresentados na assembleia geral.

4 — Não tendo havido a eleição prevista na alínea d) do n.º 2 do artigo 34.º, deve a entidade responsável pelo funcionamento do empreendimento solicitar à Câ-

mara dos Revisores Oficiais de Contas a designação de um revisor, o qual exercerá as suas funções enquanto não for substituído por empresa ou revisor eleitos pela assembleia geral.

### Artigo 33.º

#### Programa de administração

1 — A entidade responsável pela administração do empreendimento deve elaborar um programa de administração e conservação da parte sujeita 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 conjuntamente com a convocatória da assembleia geral ordinária.

### Artigo 34.º

#### Assembleia geral dos titulares de direitos reais de habitação periódica

1 — A assembleia geral dos titulares de direitos reais de habitação periódica integra todos os titulares daqueles direitos.

2 — Compete à assembleia geral:

- a) Eleger o presidente de entre os seus membros, sendo o proprietário do empreendimento inelegível para o cargo;
- b) Pronunciar-se sobre o relatório de gestão e as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas e das dotações do fundo de reserva;
- c) Apreciar o programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real de habitação periódica para o ano seguinte;
- d) Eleger o revisor oficial de contas ou a empresa de auditoria que apreciará o relatório de gestão e as contas do empreendimento;
- e) Aprovar a alteração da prestação periódica nos termos do artigo 24.º;
- f) Deliberar sobre qualquer assunto do interesse dos titulares de direitos reais de habitação periódica.

3 — A assembleia geral é convocada pela entidade responsável pela administração do empreendimento, salvo o disposto no n.º 5.

4 — A assembleia geral deve ser convocada por carta registada, enviada pelo menos 30 dias antes da data prevista para a reunião, no 1.º trimestre de cada ano, para os efeitos, pelo menos, das matérias referidas nas alíneas b) a d) e f) do n.º 2.

5 — A assembleia geral deve ser convocada pelo presidente sob proposta de titulares de direitos reais de habitação periódica que representem 5% dos votos correspondentes aos direitos transmitidos.

6 — A assembleia geral delibera qualquer que seja o número de titulares de direitos presentes ou representados, salvo o disposto no número seguinte.

7 — A assembleia geral convocada nos termos do n.º 5 requer, para efeitos de deliberação em primeira convocatória, a presença de titulares de direitos que representem, pelo menos, um terço dos votos correspondentes aos direitos reais de habitação periódica constituídos.

8 — O presidente da assembleia geral é eleito por dois anos renováveis.

### Artigo 35.º

#### Participação na assembleia

1 — Os titulares de direitos reais de habitação periódica podem deliberar em assembleia geral e votar por escrito.

2 — Ninguém poderá representar mais de um décimo dos votos correspondentes aos direitos constituídos, salvo se forem detidos por um único titular.

3 — O proprietário do empreendimento, mesmo quando não seja titular de direitos reais de habitação periódica, ou, tendo havido cessão de exploração, o cessionário devem comparecer na assembleia geral, a fim de prestar as informações solicitadas.

4 — Cada titular de um direito real de habitação periódica tem o número de votos correspondentes ao valor do direito, nos termos estabelecidos no título constitutivo.

5 — O proprietário do empreendimento que seja titular de direitos reais de habitação periódica não dispõe dos votos correspondentes às unidades de alojamento cuja construção não esteja terminada.

6 — O proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração não podem ser representantes dos titulares dos direitos reais de habitação periódica nem votar a alteração da prestação periódica a que se refere a alínea e) do n.º 2 do artigo anterior.

7 — As deliberações são tomadas por maioria simples, salvo o disposto no n.º 1 do artigo 37.º

## SECÇÃO VII

### Destituição e substituição na administração do empreendimento

#### Artigo 36.º

##### Destituição da administração do empreendimento

1 — Se o proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração deixarem de cumprir a obrigação de administração ou houver cumprimento negligente da mesma, podem os titulares deliberar a sua destituição da administração do empreendimento, sem prejuízo da responsabilidade daqueles.

2 — Considera-se haver incumprimento da obrigação de administrar designadamente nos seguintes casos:

- a) Se não for convocada a assembleia geral dos titulares nos termos previstos no n.º 4 do artigo 34.º;
- b) Se a assembleia dos titulares não aprovar o relatório de gestão do exercício anterior;
- c) Se a entidade responsável pela administração do empreendimento não organizar nem apresentar os documentos referidos nos artigos 32.º e 33.º;
- d) Se o proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração não comparecerem na assembleia geral dos titulares;
- e) Se não for constituído o fundo de reserva previsto no artigo 30.º;
- f) Se não for constituída ou se caducar a garantia prevista no artigo 31.º;
- g) Se o empreendimento for desclassificado.

## Artigo 37.º

## Processo

1 — O processo de destituição inicia-se em assembleia geral especialmente convocada para o efeito, devendo a deliberação ser tomada por maioria de dois terços dos votos correspondentes aos direitos reais de habitação periódica transmitidos, e só produzindo efeitos depois de decisão do tribunal arbitral, a constituir nos termos dos números seguintes, ou da nomeação judicial prevista no artigo 40.º

2 — O tribunal arbitral é composto por três árbitros, sendo um designado pelos titulares dos direitos reais de habitação periódica, outro pela proprietário e pelo cessionário da exploração, se o houver, e o terceiro pelos árbitros assim designados.

3 — O tribunal arbitral deve, quando tal se justificar, fixar um prazo à entidade administradora para cumprimento das obrigações em falta.

4 — Decorrido o prazo referido no número anterior, se a entidade em causa não tiver cumprido as obrigações impostas pelo tribunal arbitral, este deliberará, de imediato, a destituição daquela e a consequente substituição por uma outra que administrará todo o empreendimento.

## Artigo 38.º

## Efeitos da substituição

Destituído da administração o proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração, o pagamento das prestações periódicas deixa de lhes ser devido e será realizado à nova entidade administradora.

## Artigo 39.º

## Direitos e deveres da entidade administradora nomeada

1 — Compete à entidade administradora nomeada exercer todos os direitos e cumprir todos os deveres inerentes à administração e conservação do empreendimento, sendo-lhe aplicáveis, com as necessárias adaptações, as regras estabelecidas na secção VI.

2 — A administração deve exercer-se também no que respeita aos direitos reais de habitação periódica alienados posteriormente pelo proprietário.

## Artigo 40.º

## Nomeação judicial de administrador

1 — Tomada a deliberação prevista no n.º 1 do artigo 36.º, se, decorrido o prazo de 60 dias, não se encontrar constituído o tribunal arbitral referido no artigo 37.º, podem os titulares dos direitos reais de habitação periódica requerer ao tribunal da comarca da situação dos bens a nomeação de um administrador judicial.

2 — A acção para nomeação do administrador judicial deve ser proposta contra o proprietário do empreendimento e o cessionário da exploração, se existir, seguindo-se, com as necessárias adaptações, o processo previsto para a nomeação de administrador na propriedade horizontal.

3 — É aplicável ao administrador judicial, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 38.º e 39.º

## Artigo 41.º

## Cessação do regime de substituição na administração do empreendimento

O regime de substituição na administração do empreendimento cessa mediante deliberação por maioria dos votos correspondentes aos direitos reais de habitação periódica transmitidos, retomando o proprietário ou o cessionário da exploração do empreendimento as funções respectivas logo que preste a caução prevista no artigo 31.º

## SECÇÃO VIII

## Da renúncia ao direito real de habitação periódica

## Artigo 42.º

## Renúncia

1 — O titular do direito real de habitação periódica pode extingui-lo mediante declaração de renúncia no certificado predial, com reconhecimento presencial da assinatura.

2 — A declaração de renúncia carece de ser notificada ao proprietário do empreendimento e à Direcção-Geral do Turismo, devendo ainda ser registada nos termos gerais.

3 — A declaração a que se refere o número anterior produz efeitos seis meses após as notificações nele previstas.

## SECÇÃO IX

## Publicidade, comercialização e formas de referência

## Artigo 43.º

## Publicidade e comercialização

1 — Toda a publicidade ou promoção respeitante à venda ou comercialização de direitos reais de habitação periódica deverá conter, pelo menos, os elementos referidos nas alíneas a), b), d) e f) do n.º 2 do artigo 6.º e não pode apresentar a aquisição desses direitos como forma de investimento financeiro.

2 — Os direitos reais de habitação periódica não podem ser publicitados ou promovidos enquanto o projecto da respectiva constituição não estiver autorizado pela Direcção-Geral do Turismo, nos termos do artigo 6.º

3 — A actividade de promoção e comercialização dos direitos reais de habitação periódica só pode desenvolver-se em instalações do proprietário ou do cessionário da exploração do empreendimento ou do mediador.

## Artigo 44.º

## Proibição de utilização de certos termos

Na publicidade ou promoção dos direitos reais 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.

## CAPÍTULO II

## Dos direitos de habitação turística

## Artigo 45.º

## Regime dos direitos de habitação turística

Os direitos de habitação em empreendimentos turísticos por períodos de tempo limitados em cada ano e que não constituam direitos reais de habitação periódica ficam imperativamente sujeitos às disposições deste capítulo.

## Artigo 46.º

## Requisitos

1 — Os direitos de habitação turística só podem constituir-se desde que os empreendimentos se encontrem em funcionamento e se verifiquem as condições previstas no artigo 5.º, estando a exploração nesse regime sujeita a autorização pela Direcção-Geral do Turismo.

2 — O pedido de autorização deve ser apresentado na Direcção-Geral do Turismo e instruído com o seguinte:

- a) Documento que contenha os elementos previstos no n.º 2 do artigo 6.º, com as devidas adaptações;
- b) Cópia do documento que autoriza a abertura do empreendimento;
- c) Se o requerente não for o proprietário do empreendimento, documento que o legitime a constituir direitos de habitação turística.

## Artigo 47.º

## Duração

1 — Os direitos de habitação turística têm a duração mínima de 2 e máxima de 15 anos.

2 — Aos direitos de habitação turística aplica-se o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 3.º

3 — O titular de direitos de habitação turística pode denunciar o respectivo contrato, devendo, para o efeito, notificar o proprietário do empreendimento e o cessionário da exploração, quando exista, com a antecedência de seis meses em relação ao período do início do gozo.

## Artigo 48.º

## Contrato de transmissão de direitos de habitação turística

1 — Os contratos de transmissão de direitos de habitação turística são celebrados por escrito, em língua que o adquirente conheça, devendo a assinatura do alienante ser reconhecida notarialmente, salvo se este não intervier no exercício do comércio, caso em que se dispensa o referido reconhecimento.

2 — Os contratos a que se refere o número anterior ou os respectivos contratos-promessa devem mencionar, quando o alienante ou o promitente-alienante intertenham no exercício do comércio, sob pena de anulabilidade:

- a) Os elementos a que se referem as alíneas a) a c), g) e j) a p) do n.º 2 do artigo 6.º;
- b) Os elementos a que se referem as alíneas b), e), f) e g) do n.º 1 do artigo 13.º;

- c) A indicação das garantias prestadas para cumprir o disposto no artigo 52.º;
- 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 artigo seguinte.

3 — O cumprimento do disposto nas alíneas a) e b) do número anterior pode fazer-se mediante entrega ao adquirente ou ao promitente-adquirente de documento complementar, observando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 13.º e no artigo 14.º

## Artigo 49.º

## 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 o resolver sem qualquer penalização, no prazo de 14 dias após a data da assinatura, se, tendo actuado como pessoa singular fora do âmbito da sua actividade profissional, a outra parte interveio no exercício do comércio ou recorreu à mediação.

2 — É aplicável ao direito de resolução o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º

## Artigo 50.º

## 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 ou ao cessionário da exploração, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 25.º a 30.º

2 — No 1.º trimestre de cada ano será convocada pela entidade responsável pela administração do empreendimento uma assembleia geral dos titulares dos direitos de habitação turística com vista à prestação de informações e à deliberação sobre qualquer assunto do interesse daqueles titulares.

3 — É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto na alínea b) do n.º 2 e nos n.ºs 4 e 6 do artigo 34.º e nos artigos 36.º a 41.º

## Artigo 51.º

## Prestação periódica

1 — O contrato de aquisição de direito de habitação turística pode estabelecer uma prestação periódica a pagar pelo titular ao proprietário ou ao cessionário da exploração do empreendimento.

2 — O valor da prestação periódica pode ser actualizado nos termos previstos no contrato.

3 — Não pode convencionar-se o pagamento antecipado das prestações periódicas respeitantes a anos subsequentes.

## Artigo 52.º

## Cauções

1 — O proprietário do empreendimento deve prestar a favor do adquirente ou do promitente-adquirente

de direito de habitação turística caução pelo montante das quantias recebidas por este a qualquer título, para os efeitos e nos termos do artigo 15.º

2 — O proprietário do empreendimento ou, tendo havido cessão de exploração, o cessionário devem ainda prestar caução de boa administração, a favor dos titulares de direitos de habitação turística, nos termos e para os efeitos do artigo 31.º, com as necessárias adaptações.

3 — Se no empreendimento houver titulares de direitos não obrigados ao pagamento de prestações periódicas, a caução de boa administração será fixada anualmente pela entidade encarregada da auditoria das contas, em valor não inferior ao montante de despesas previsto para cada exercício.

4 — A caução prevista nos números anteriores só pode ser accionada por deliberação da maioria dos titulares dos direitos de habitação turística constituídos.

### Artigo 53.º

#### Remissão

Ao direito de habitação turística aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 20.º, 43.º e 44.º

## CAPÍTULO III

### Das infracções e sua sanção

#### Artigo 54.º

##### Contra-ordenações

1 — Constituem contra-ordenações puníveis com coima de 2 000 000\$ a 20 000 000\$:

- a) A comercialização do direito real de habitação periódica não validamente constituído;
- b) A infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 5.º;
- c) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 12.º e no n.º 1 do artigo 17.º;
- d) A não prestação das cauções previstas no artigo 15.º e no n.º 2 do artigo 19.º;
- e) 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 de exercício do direito de resolução dos respectivos contratos;
- f) O incumprimento do disposto no artigo 30.º;
- g) A não prestação da caução prevista no artigo 31.º;
- h) A realização de publicidade ou promoção do direito real de habitação periódica ou de direitos de habitação turística em infracção ao disposto nos artigos 43.º e 44.º;
- i) A comercialização de direitos de habitação turística em infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 46.º;
- j) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 48.º;
- l) A não prestação das cauções previstas no artigo 52.º;
- m) O incumprimento do disposto no n.º 5 do artigo 60.º

2 — Constituem contra-ordenações puníveis com coimas de 1 000 000\$ a 10 000 000\$:

- a) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 5.º;
- b) A celebração de contratos-promessa em infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 18.º;
- c) O incumprimento das obrigações previstas no artigo 13.º e no n.º 2 do artigo 18.º;
- d) A infracção ao disposto no n.º 3 do artigo 18.º;
- e) A falta de conservação e limpeza das unidades de alojamento objecto do direito, em infracção ao disposto no artigo 26.º;
- f) O incumprimento do disposto nos n.ºs 1 a 3 do artigo 32.º, no artigo 33.º e no n.º 4 do artigo 34.º;
- g) A infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 48.º, quando o alienante tenha intervindo no exercício do comércio;
- h) A violação do disposto no n.º 2 do artigo 50.º;
- i) O incumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 60.º

3 — A negligência e a tentativa são puníveis.

#### Artigo 55.º

##### Sanções acessórias

1 — Conjuntamente com as coimas previstas, podem ser aplicadas, de acordo com a natureza, a gravidade ou a frequência das contra-ordenações, as seguintes sanções acessórias, nos termos da lei geral:

- a) Apreensão de todo o material utilizado, no caso da alínea g) do n.º 1 do artigo anterior;
- b) Interdição, por dois anos, do exercício da actividade, salvo no caso da alínea d) do n.º 2 do artigo anterior.

2 — Da aplicação de qualquer sanção será sempre dada publicidade, a expensas do infractor, mediante:

- a) A afixação de cópia da decisão, pelo período de 30 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 56.º

##### Concurso de contra-ordenações

Se um facto violar simultaneamente o disposto no Código da Publicidade, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 330/90, de 23 de Outubro, e os artigos 43.º e 44.º do presente diploma, será sempre punido pela violação destes.

#### Artigo 57.º

##### Responsabilidade

Os gerentes e administradores ou directores das sociedades proprietárias ou cessionárias da exploração são subsidiariamente responsáveis pelo pagamento das coimas aplicadas àquelas.

## Artigo 58.º

## Competência

1 — Compete à Direcção-Geral do Turismo a organização e instrução dos processos relativos às contra-ordenações previstas neste diploma.

2 — É da competência do director-geral do Turismo a aplicação de coimas inferiores a 2 000 000\$ e sanções acessórias.

3 — É da competência do membro do Governo com tutela sobre o turismo a aplicação de coimas de montante igual ou superior a 2 000 000\$.

## Artigo 59.º

## Destino das coimas

As importâncias das coimas reverterão em 60% para os cofres do Estado e em 40% para a Direcção-Geral do Turismo.

## CAPÍTULO IV

## Disposições finais e transitórias

## Artigo 60.º

## Aplicação no tempo

1 — O presente diploma aplica-se aos direitos reais de habitação periódica constituídos, ficando ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que este se destina a regular.

2 — Aos direitos reais de habitação periódica que, tendo sido objecto de contratos-promessa de transmissão, não se encontrem constituídos ao tempo da entrada em vigor do presente diploma, aplicam-se, quanto à escritura pública, ao registo e à emissão de certificados prediais, as disposições dos artigos 4.º, 5.º e 7.º a 9.º do Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril.

3 — Nas transmissões de direitos reais de habitação periódica titulados por certificados prediais emitidos ou a emitir ao abrigo do Decreto-Lei n.º 130/89, em que, nos termos do presente diploma, caiba ao adquirente a faculdade de resolver o contrato, deve este declarar por escrito, no momento da transmissão, que tomou conhecimento daquela faculdade.

4 — O título constitutivo dos direitos reais de habitação periódica deve ser modificado, no prazo de um ano, sempre que o mesmo não se conforme, no tocante ao conteúdo dos direitos, com o que o que se dispõe no presente diploma.

5 — O proprietário ou cessionário da exploração do empreendimento deve reforçar, no prazo de um ano, a caução de boa administração, até ao montante mínimo previsto no artigo 31.º

6 — O presente diploma aplica-se aos direitos obrigacionais de habitação turística constituídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 130/89, salvo o disposto no n.º 1 do artigo 47.º

## Artigo 61.º

## Isenção de sisa

A transmissão do direito real de habitação periódica é isenta do imposto municipal de sisa.

## Artigo 62.º

## Norma revogatória

Sem prejuízo do disposto no artigo 60.º, é revogado o Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 24 de Junho de 1993. — *Antbal António Cavaco Silva* — *Jorge Braga de Macedo* — *Álvaro José Brilhante Laborinho Lúcio* — *Fernando Manuel Barbosa Faria de Oliveira* — *Maria Teresa Pinto Basto Gouveia*.

Promulgado em 28 de Julho de 1993.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 29 de Julho de 1993.

O Primeiro-Ministro, *Antbal António Cavaco Silva*.

## REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

## ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL

## Decreto Legislativo Regional n.º 12/93/A

## Regulamento de Exploração das Marinas da Região Autónoma dos Açores

Considerando que, com a entrada em funcionamento da marina de Ponta Delgada, ficam criadas as condições para a obtenção de serviços e assistência por parte dos que ali aportem nas suas embarcações;

Considerando que se encontra também há anos em exploração a marina da Horta, cujo Regulamento necessita de ser actualizado;

Considerando, por outro lado, que há um conjunto de pequenos portos na Região que servem de ancoradouro a iates e outras embarcações de recreio;

Considerando o importante papel que se espera obter, através daquelas infra-estruturas, na propaganda e desenvolvimento do turismo e, por sua influência, em outras actividades, não só desportivas como também económicas e até mesmo culturais;

Considerando, finalmente, que, para o eficaz funcionamento de tais complexos e melhor consecução dos seus objectivos, se torna necessário criar regulamentação adequada, a disciplinar os comportamentos de quantos utilizarem as instalações que lhes são facultadas, sancionando os que se mostrarem ilícitos, o que também funcionará como elemento dissuasor em relação a futuros utentes:

A Assembleia Legislativa Regional dos Açores decreta, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 229.º da Constituição e da alínea c) do n.º 1 do artigo 32.º do Estatuto Político-Administrativo da Região, o seguinte:

## Artigo 1.º

## Exploração de marinas

É aprovado o Regulamento de Exploração das Marinas da Região Autónoma dos Açores, o qual é publicado em anexo ao presente diploma, que dele faz parte integrante.

**ANEXO 2**  
**DIRECTIVA 94/47/CE DO PARLAMENTO E DO CONSELHO**  
**De 26 de Outubro de 1994**

**DIRECTIVA 94/47/CE DO PARLAMENTO EUROPEU E DO CONSELHO**  
**de 26 de Outubro de 1994**  
**relativa à protecção dos adquirentes quanto a certos aspectos dos contratos de aquisição**  
**de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis**

Tendo em conta o Tratado que institui a Comunidade Europeia e, nomeadamente, o seu artigo 100º A,

Tendo em conta a proposta da Comissão,

Tendo em conta o parecer do Comité Económico e Social,

Deliberando nos termos de procedimento previsto no artigo 189º B do Tratado,

1. Considerando que as disparidades entre legislações nacionais em matéria de contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis podem acarretar entraves ao bom funcionamento do mercado interno, distorções de concorrência e uma compartimentação dos mercados;

2 Considerando que o objectivo da presente directiva é criar uma base mínima de regras comuns na matéria que permita assegurar o bom funcionamento do mercado interno e, por esse meio, a protecção dos adquirentes; que basta que essas regras só contemplem os aspectos das transacções contratuais relativos à informação sobre os elementos constitutivos do contrato e às modalidades de transmissão dessa informação, bem como aos procedimentos e modalidades de resolução e de rescisão ; que a directiva é o instrumento adequado para atingir esse objectivo; que a presente directiva respeita, por conseguinte, o princípio da subsidiariedade;

3. Considerando que a natureza jurídica dos direitos objecto dos contratos visados pela presente directiva é muito diferente nos Estados-membros; - que é, portanto, conveniente fazer referência a essa diversidade de modo sintético, dando uma definição suficientemente ampla desses contratos, sem que isso implique uma harmonização ao nível comunitário da natureza jurídica dos direitos em questão;

4. Considerando que a presente directiva não pretende regulamentar em que medida poderão ser celebrados nos Estados-membros contratos de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis, nem o fundamento jurídico desses contratos;

5. Considerando que, na prática, os contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis diferem dos contratos de arrendamento; que esta diferença se manifesta, nomeadamente, no modo de pagamento;

6. Considerando que se verifica que no mercado os hotéis, residências hoteleiras ou outras estruturas turísticas residenciais similares são objecto de transacções contratuais similares às que tornaram necessária a presente directiva;

7. Considerando que é necessário evitar indicações enganosas ou incompletas nas informações que digam especificamente respeito à venda de direitos de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis; que essas informações devem ser acompanhadas de um documento

complementar que deverá estar ao dispor de qualquer pessoa que o solicite; que as indicações contidas nesse documento complementar devem fazer parte do contrato de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis;

8. Considerando que, a fim de assegurar ao adquirente um nível elevado de protecção e tendo em conta as características específicas do sistema de utilização a tempo parcial de bens imóveis, o contrato de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis deve conter determinados elementos mínimos;

9. Considerando que, para estabelecer uma protecção eficaz dos adquirentes neste domínio, é necessário definir as obrigações mínimas que os vendedores devem respeitar em relação aos adquirentes

10. Considerando que o contrato de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis deve ser redigido, de entre as línguas oficiais da Comunidade, na ou numa das línguas do Estado-membro de residência do adquirente ou na ou numa das línguas do Estado-membro de que este é nacional; que, todavia, o Estado-membro de residência do adquirente pode exigir que o contrato seja redigido na ou nas suas línguas, de entre as línguas oficiais da Comunidade; que há que prever uma tradução autenticada do contrato para efeitos das formalidades a cumprir no Estado-membro em que se situa o bem;

11. Considerando que, a fim dar ao adquirente a possibilidade de avaliar melhor as obrigações decorrentes dos contratos celebrados e os respectivos direitos, é necessário conceder-lhe um prazo durante o qual possa rescindir o contrato, sem indicar o motivo tendo em conta o facto de que, muitas vezes, o bem imóvel se situa num Estado diferente do Estado do adquirente e está sujeito a legislação diferente;

12. Considerando que a exigência, por parte do vendedor, do pagamento de um sinal antes do termo do prazo durante o qual o adquirente pode rescindir o contrato sem indicar o motivo, pode reduzir a protecção do adquirente que é, por conseguinte, necessário proibir o pagamento de um sinal antes do termo do referido prazo;

13. Considerando que, em caso de resolução ou de rescisão de um contrato de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis cujo preço seja total ou parcialmente coberto por um crédito concedido ao adquirente pelo vendedor ou por um terceiro como com base num acordo celebrado entre o terceiro e o vendedor, deve ser prevista a resolução do contrato de crédito, sem direito a indemnização

14. Considerando que, em certos casos, existe o risco de o consumidor ser privado da protecção prevista na presente directiva pela remissão para o direito de um país terceiro como direito aplicável ao contrato; que, consequentemente, é necessário prever disposições destinadas a prevenir esse risco;

15. Considerando que cabe aos Estados-membros adoptar medidas destinadas a garantir o cumprimento das obrigações do vendedor,

**ADOPTARAM A PRESENTE DIRECTIVA:**

### **Artigo 1º**

A presente directiva tem por objecto a aproximação das disposições legislativas, regulamentares e administrativas dos Estados-membros relativas à protecção dos adquirentes relativamente a certos aspectos dos contratos directa ou indirectamente referentes à aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis.

A presente directiva apenas diz respeito às disposições relativas aos aspectos das transacções contratuais que se referem:

- à informação sobre os elementos constitutivos do contrato e às modalidades de transmissão dessa informação,
- aos processos e modalidades de resolução e de rescisão.

Sem prejuízo das regras gerais do Tratado, os Estados-membros continuam a ser competentes no tocante aos restantes aspectos dos contratos, nomeadamente quanto à determinação da natureza jurídica dos direitos que são objecto dos contratos referidos na presente directiva.

### **Artigo 2º**

Para efeitos da presente directiva, entende-se por:

- “contrato directa ou indirectamente referente à aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis”, a seguir designado “contrato”: qualquer contrato ou grupo de contratos celebrado, no mínimo, por três anos, pelo qual, directa ou indirectamente, mediante determinado preço global, se crie, transmita ou prometa transmitir um direito real ou qualquer outro direito relativo à utilização de um ou mais bens imóveis, durante um período determinado ou determinável de ano, que não pode ser inferior a uma semana,
- “bem imóvel”: qualquer imóvel ou parte de imóvel destinado a habitação sobre o qual incide o direito objecto do contrato,
- “vendedor”: qualquer pessoa singular ou colectiva que, nas transacções abrangidas pela presente directiva no âmbito da sua actividade profissional, crie, transmita ou prometa transmitir o direito objecto do contrato,
- “adquirente”: qualquer pessoa singular, interveniente nas transacções abrangidas pela presente directiva, para efeitos que possam ser considerados alheios ao âmbito da sua actividade profissional, para quem seja transmitido o direito objecto do contrato, ou a favor do qual seja criado o direito objecto do contrato.

### **Artigo 3º**

1. Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação medidas que obriguem o vendedor a entregar a qualquer pessoa que solicite informações sobre o ou os bens imóveis um documento que deverá conter, além de uma descrição geral desse ou desses bens, pelo menos informações concisas e precisas sobre os elementos referidos nas alíneas a) a g), i) e l) do anexo, bem como a indicação de como poderão ser obtidas informações complementares.

2. Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação que todas as informações referidas no nº 1, as quais deverão constar do documento referido no nº 1,

fazem parte integrante do contrato.

Salvo acordo expresso das partes, quaisquer alterações introduzidas nas informações contidas no documento referido no nº 1 apenas poderão resultar de circunstâncias alheias à vontade do vendedor.

As alterações introduzidas nessas informações devem ser comunicadas ao adquirente antes da celebração do contrato, devendo nesse caso o contrato fazer referência expressa a essas alterações.

3. A publicidade relativa ao bem imóvel em questão deverá indicar a possibilidade de se obter o documento referido no nº 1, bem como o local onde este poderá ser solicitado.

#### **Artigo 4º**

Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação:

- que o contrato, obrigatoriamente reduzido a escrito, deverá conter, pelo menos, os elementos referidos no anexo,

- que, de entre as línguas oficiais na Comunidade, o contrato e o documento referido no nº 1 do artigo 3º serão redigidos na ou numa das línguas do Estado-membro de residência do adquirente ou na ou numa das línguas do Estado-membro de que este é nacional, à escolha do adquirente. Todavia, o Estado-membro de residência do adquirente pode exigir que, de entre as línguas oficiais da Comunidade, o contrato seja sempre redigido, pelo menos, na sua ou suas línguas,

- que o vendedor entregará ao adquirente uma tradução autenticada do contrato na ou numa das línguas, de entre as línguas oficiais da Comunidade, do Estado-membro em que se situa o bem imóvel.

#### **Artigo 5º**

Os Estados-membros deverão prever na sua legislação os seguintes requisitos:

1. Para além das possibilidades que, em matéria de nulidade dos contratos, as legislações nacionais conferem ao adquirente, este terá o direito de:

- rescindir o contrato, sem indicar o motivo, no prazo de dez dias a contar da assinatura por ambas as partes do contrato ou de um contrato prévio vinculativo. Se o décimo dia for dia feriado, o prazo será prorrogado até ao primeiro dia útil que se seguir,

- resolver o contrato, no prazo de três meses a contar do momento da assinatura por ambas as partes do contrato ou de um contrato prévio vinculativo, se o contrato não contiver as informações referidas nas alíneas a), b), c), d), pontos 1 e 2, h), i), k), l) e m) do anexo. Se, nesse prazo de três meses, forem fornecidas as informações em questão, o adquirente passará a dispor, a contar desse momento, do prazo de rescisão referido no primeiro travessão.

- beneficiar do prazo de rescisão previsto no primeiro travessão, a partir do dia seguinte ao termo do prazo de três meses previsto no segundo travessão, se, até essa

data, não tiver exercido o direito de resolução e se o contrato não contiver as informações referidas nas alíneas a), b), c), d), pontos 1 e 2, h), i), k), l) e m) do anexo.

2. Se o adquirente quiser exercer os direitos previstos no ponto 1, deverá notificar, antes do termo do prazo e de forma susceptível de ser provada nos termos das legislações nacionais, a pessoa cujo nome e endereço constem, para o efeito, do contrato, de acordo com as modalidades aí estipuladas por força da alínea 1) do anexo. Em relação à observância do prazo, basta que a notificação, quando for escrita, seja enviada antes do termo do prazo.

3. Se o adquirente vier a exercer o direito previsto no primeiro travessão do ponto 1, apenas poderá ser eventualmente obrigado a reembolsar despesas que, nos termos da legislação nacional, resultem da celebração e rescisão do contrato e correspondam a actos a realizar imperativamente antes do termo do período referido no primeiro travessão do ponto 1. Essas despesas deverão ser expressamente referidas no contrato.

4. Se o adquirente vier a exercer o direito de resolução previsto no segundo travessão do ponto 1, não estará obrigado a qualquer reembolso.

#### **Artigo 6º**

Os Estados-membros deverão prever na sua legislação medidas tendentes a proibir qualquer pagamento de sinal pelo adquirente antes do termo do período de exercício do direito de rescisão.

#### **Artigo 7º**

Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação que:

- Se o preço do bem for total ou parcialmente coberto por um crédito concedido pelo vendedor,

ou

- se o preço do bem for total ou parcialmente coberto por um crédito concedido ao adquirente por um terceiro, com base num acordo celebrado entre o terceiro e o vendedor,

o contrato de crédito será resolvido, sem direito a indemnização, se o adquirente exercer os direitos de resolução ou de rescisão do contrato previstos no artigo 5º.

As regras de resolução do contrato de crédito serão estabelecidas pelos Estados-membros.

#### **Artigo 8º**

Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação que qualquer cláusula pela qual o adquirente renuncie aos direitos previstos na presente directiva, ou que exonere o vendedor das responsabilidades decorrentes da presente directiva, não vinculará o adquirente, nos termos das condições definidas na legislação nacional.

#### **Artigo 9º**

Os Estados-membros tomarão as medidas necessárias para que, independentemente da lei aplicável, o adquirente não seja privado da protecção instituída pela presente directiva, se o bem imóvel estiver situado no território de um Estado-membro.

#### **Artigo 10º**

Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação as consequências do incumprimento das disposições da presente directiva.

#### **Artigo 11º**

A presente directiva não impede os Estados-membros de adoptarem ou manterem disposições mais favoráveis em matéria de protecção do adquirente no domínio por ela abrangido, sem prejuízo das obrigações decorrentes do Tratado.

#### **Artigo 12º.**

1. Os Estados-membros adoptarão e publicarão as disposições legislativas, regulamentares e administrativas necessárias para dar cumprimento à presente directiva o mais tardar trinta meses após a sua publicação no *Jornal Oficial das Comunidades Europeias*. Do facto informarão imediatamente a Comissão.

Quando os Estados-membros adoptarem essas disposições, estas devem incluir uma referência à presente directiva ou ser acompanhadas dessa referência na publicação oficial. As modalidades dessa referência serão adoptadas pelos Estados-membros.

2. Os Estados-membros comunicarão à Comissão o texto das disposições de direito interno que adoptarem no domínio abrangido pela presente directiva.

#### **Artigo 13º**

Os Estados-membros são os destinatários da presente directiva.

Feito em Estrasburgo, em 26 de Outubro de 1994.

Pelo Parlamento Europeu  
O Presidente  
K HANSCH

Pelo Conselho  
O Presidente  
J. EEKHOFF

## ANEXO

Elementos mínimos a incluir no contrato referido no artigo 4º:

a) A identidade e o domicílio das partes, com indicação exacta da qualidade Jurídica do vendedor no momento da celebração do contrato, bem como a identidade e o domicílio do proprietário;

b) A natureza exacta do direito objecto do contrato, bem como uma cláusula que indique quais as condições do exercício desse direito no território dos Estados-membros onde se situe ou se situem o ou os bens e se essas condições se encontram preenchidas ou, caso contrário, quais as que devem ser ainda preenchidas;

c) Quando o bem imóvel seja determinado, uma descrição exacta do bem e da sua situação;

d) Quando o bem imóvel esteja em construção:

1. O grau de acabamento da construção;

2. Uma estimativa razoável do prazo de acabamento do bem imóvel;

3. Se se tratar de um bem imóvel determinado, o número da licença de construção e o nome e endereço completo da ou das autoridades competentes na matéria;

4. O grau de acabamento dos serviços comuns que tornam o bem imobiliário operacional (ligação às redes de gás, electricidade, água, telefone);

5. As garantias relativas ao bom acabamento do bem imóvel e, em caso de não acabamento do bem, ao reembolso de qualquer pagamento efectuado, e, eventualmente, as modalidades de aplicação dessas garantias.

e) Os serviços comuns (iluminação, água, conservação, remoção de lixos) a que o adquirente tem ou terá direito e quais as condições de aquisição desse direito ;

f) As instalações comuns, tais como piscina, sauna, etc., a que o adquirente tem ou terá eventualmente acesso e, eventualmente, quais as condições de aquisição desse direito;

g) Os princípios segundo os quais serão organizadas a conservação e manutenção do bem imóvel, bem como a sua administração e gestão;

h) A indicação exacta do período durante o qual o direito objecto do contrato pode ser exercido e, eventualmente, a duração do regime instituído ; a data a partir da qual o adquirente poderá exercer o direito objecto do contrato;

i) O preço que o adquirente deverá pagar para exercer o direito objecto do contrato ; uma estimativa do montante a pagar pelo adquirente pela utilização das instalações e serviços comuns a base de cálculo do montante dos encargos ligados à Ocupação do bem imóvel pelo

adquirente, dos encargos legais obrigatórios (impostos, taxas), bem como das despesas de administração complementares (gestão, conservação, manutenção);

j) Uma cláusula que mencione que a aquisição não acarretará quaisquer despesas, encargos ou obrigações além dos estipulados no contrato;

k) A possibilidade ou não de participar num sistema de troca e/ou de revenda do direito objecto do contrato, bem como os eventuais custos quando o sistema de troca e/ou revenda seja organizado pelo vendedor ou por um terceiro por este designado no contrato;

l) Informações sobre os direitos de resolução e de rescisão do contrato e a indicação da pessoa a quem deverá ser notificada uma eventual resolução ou rescisão, bem como a indicação da ou das modalidades segundo as quais a notificação poderá ser feita; a indicação exacta da natureza e do montante das despesas que o adquirente deverá obrigatoriamente reembolsar em conformidade com o ponto 3 do artigo 5º da presente directiva, se exercer o seu direito de rescisão; eventualmente, informações sobre as formas de resolver o contrato de crédito ligado ao contrato em caso de resolução ou de rescisão deste último;

m) A data e o local de assinatura do contrato por cada uma das partes.

**ANEXO 3**  
**TIMESHARE ACT 1992**  
**Com as alterações de 1997**

WARNING: Only Acts and Regulations issued by Her Majesty's Stationery Office can be relied upon for legal purposes. This document has been prepared for reference only and differs from the Act in minor aspects of layout and punctuation. No reliance may be placed upon its accuracy. The amended Act became law on 29 April 1997.

**TIMESHARE ACT 1992**  
conformed to incorporate  
**THE TIMESHARE REGULATIONS 1997**

**1. APPLICATION OF ACT**

(1) In this Act:

- (a) "timeshare accommodation" means any living accommodation, in the United Kingdom or elsewhere, used or intended to be used, wholly or partly, for leisure purposes by a class of persons (referred to below in this section as "timeshare users") all of whom have rights to use or participate in arrangements under which they may use, that accommodation, or accommodation within a pool of accommodation to which that accommodation belongs, for a specified or ascertainable period of the year; and
- (b) "timeshare rights" means rights by virtue of which a person becomes or will become a timeshare user, being rights exercisable during a period of not less than three years.

(2) For the purposes of subsection 1 (a) above:

- (a) "accommodation" means accommodation in a building or in a caravan (as defined in section 29(1) of the Caravan Sites and Control of Development Act 1960).
- (b) [deleted].

(3) Subsection (1)(b) above does not apply to a person's rights:

- (a) [deleted]
  - (b) under a contract of employment (as defined in section 153 of the Employment Protection (Consolidation) Act 1978) or a policy of insurance.
  - (c) [deleted].
- Or to such rights as may be prescribed.

(3A) For the purposes of sections 1 A to 1 E, 2(2A) and (2B), 3(3), SA, SB and 6A of this Act, subsection (1) above shall be construed as if in paragraph (b), after "become" there were inserted ", on payment of a global price,".

(4) In this Act "timeshare agreements" means, an agreement under which timeshare rights are conferred or purport to be conferred on any person and in this Act, in relation to a timeshare agreement:

(a) references to the offeree are to the person on whom timeshare rights are conferred, or purport to be conferred, and

(b) references to the offeror are to the other party to the agreement

and, in relation to any time before the agreement is entered into, references in this Act to the offeree or the offeror are to the persons who become the offeree and offeror when it is entered into.

(5) In this Act "timeshare credit agreement" means an agreement, not being a timeshare agreement, under which credit which fully or partly covers the price under a timeshare agreement is granted:

(a) by the offeror, or

(b) by another person, under an arrangement between that person and the offeror,

and a person who grants credit under a timeshare credit agreement is in this Act referred to as "the creditor".

(6) [deleted].

(6A) No timeshare agreement or timeshare credit agreement to which this Act applies may be cancelled under section 67 of the Consumer Credit Act 1974.

(7) This Act applies to any timeshare agreement or timeshare credit agreement if:

(a) the agreement is to any extent governed by the **law of the United Kingdom** or of a part of the United Kingdom; or

(b) when the agreement is entered into, one or both of the parties are in the United Kingdom.

(7A) This Act also applies to any timeshare agreement if:

(a) the relevant accommodation is situated in the United Kingdom; or

(b) when the agreement is entered into, the offeree is ordinarily resident in the United Kingdom and the relevant accommodation is situated in another EEA State.

(7B) For the purposes of subsection (7A) above, "the relevant accommodation" means:

- (a) the accommodation which is the subject of the agreement, or
- (b) some or all of the accommodation in the pool of accommodation which is the subject of the agreement,  
as the case may be.

(8) In the application of this section to Northern Ireland:

- (a) for the reference in subsection (2)(a) above to section 29(1) of the Caravan Sites and Control of Development Act 1960(a) there is substituted a reference to section 25(1) of the Caravans Act (Northern Ireland) 1963(b), and
- (b) for the reference in subsection (3)(b) above to section 153 of the Employment Protection (Consolidation) Act 1978 there is substituted a reference to article 2(2) of the Industrial Relations (Northern Ireland) Order 1976(b)."

### **1A. OBLIGATION TO PROVIDE INFORMATION**

(1) A person who proposes in the course of a business to enter into a timeshare agreement to which this Act applies as offeror (an "operator") must provide any person who requests information on the proposed accommodation with a document complying with subsection (2) below.

(2) The document shall provide

- (a) a general description of the proposed accommodation;
- (b) information (which may be brief) on the matters referred to in paragraphs (a) to (g), (1) and (1) of Schedule 1 to this Act; and
- (c) information on how further information may be obtained.

(3) Where an operator

- (a) provides a person with a document containig information on the proposed accommodation; and
- (b) subsequently enters as offeror into a timeshare agreement to which this Act applies the subject of which is the proposed accommodation,  
subsection (4) below applies.

(4) If the offeree under the agreement is an individual who:

(a) is not acting in the course of a business; and

(b) has received the document mentioned in subsection (3) above,

any information contained in that document which was, or would on request have been, required to be provided under subsection (2)(b) above shall be deemed to be a term of the agreement.

(5) If, in a case where subsection (4) above applies, a change in the information contained in the document is communicated to the offeree in writing before the timeshare agreement is entered into, the change shall be deemed for the purposes of this Act always to have been incorporated in the information contained in the document if:

(a) the change arises from circumstances beyond the offeror's control; or

(b) the offeror and the offeree expressly agree to the change before entering into the timeshare agreement,

and the change is expressly mentioned in the timeshare agreement.

(6) A person who contravenes subsection (1) above is guilty of an offence and liable.

(a) on summary conviction, to a fine not exceeding the statutory maximum; and

(b) on conviction on indictment, to a fine.

(7) In this section "the proposed accommodation" means:

(a) the accommodation which is the subject of **the proposed** agreement; or

(b) the accommodation in the pool of accommodation which is the subject of the proposed agreement,

as the case may be.

(8) This section only applies if:

(a) the accommodation which is the subject of the proposed agreement or agreement is accommodation in a building; or

(b) some or all of the accommodation in the pool of accommodation which is the subject of the proposed agreement or agreement is accommodation in a building,

as the case may be.

### **1 B. ADVERTISING OF TIMESHARE ACCOMMODATION**

(1) No person shall advertise timeshare rights in the course of a business unless the advertisement indicates the possibility of obtaining the document referred to in section 1 A(1) of this Act and where it may be obtained.

(2) A person who contravenes this section is guilty of an offence and liable:

(a) on summary conviction, to a fine not exceeding the statutory maximum; and

(b) on conviction on indictment, to a fine.

(3) In proceedings against a person for an offence under this section it shall be a defence for that person to show that at the time when he advertised the timeshare rights

(a) he did not know and had no reasonable cause to suspect that he was advertising timeshare rights; or

(b) he had reasonable cause to believe that the advertisement complied with the requirements of subsection (1) above.

(4) This section only applies if:

(a) the timeshare accommodation concerned is, or appears from the advertisement to be, accommodation in a building; or

(b) some or all of the accommodation in the pool of accommodation concerned is, or appears from the advertisement to be, accommodation in a building,

as the case may be.

### **1 C. OBLIGATORY TERMS OF TIMESHARE AGREEMENT**

(1) A person must not in the course of a business enter into a timeshare agreement to which this Act applies as offeror unless the agreement includes, as terms set out in it, the information referred to in Schedule 1 to this Act.

(2) If and to the extent that any information set out in an agreement in accordance with subsection (1) above is inconsistent with any term (the "deemed term") which is deemed to be included in the agreement under section 1 A(4) of this Act, the agreement shall be treated for all purposes of this Act as if the deemed term, and not that information, were set out and included in the agreement.

(3) A person who contravenes subsection (1) above is guilty of an offence and liable:

(a) on summary conviction, to a fine not exceeding the statutory maximum; and

(b) on conviction on indictment, to a fine.

(4) This section only applies if the offeree:

- (a) is an individual; and
- (b) is not acting in the course of a business.

(5) This section only applies if:

- (a) the accommodation which is the subject of the agreement is accommodation in a building; or
- (b) some or all of the accommodation in the pool of accommodation which is the subject of the agreement is accommodation in a building,

as the case may be.

#### **1D. FORM OF AGREEMENT AND LANGUAGE OF BROCHURE AND AGREEMENT**

(1) A person must not in the course of a business enter into a timeshare agreement to which this Act applies as offeror unless the agreement is in writing and complies with subsections (3) to (5) below, so far as applicable.

(2) A person who is required to provide a document under subsection (1) of section 1 A of this Act contravenes that subsection if he does not provide a document which complies with subsections (3) and (4) below, so far as applicable.

(3) If the customer is resident in, or a national of, an EEA State, the agreement or document (as the case may be) must be drawn up in a language which is:

- (a) the language, or one of the languages, of the EEA State in which he is resident; or
- (b) the language, or one of the languages, of the EEA State of which he is a national, and is an official language of an EEA State.

(4) If, in a case falling within subsection (3) above, there are two or more languages in which the agreement or document may be drawn up in compliance with that subsection and the customer nominates one of those languages, the agreement or document must be drawn up in the language he nominates.

(5) If the offeree is resident in the United Kingdom and the agreement would not, apart from this subsection, be required to be drawn up in English, it must be drawn up in English (in addition to any other language in which it is drawn up).

(6) A person who contravenes subsection (1) above is guilty of an offence and liable:

(a) on summary conviction, to a fine not exceeding the statutory maximum; and

(b) on conviction on indictment, to a fine.

(7) In this section "the customer" means:

(a) for the purposes of subsection (1) above, the offeree; and

(b) for the purposes of subsection (2) above, the person to whom the document is required to be provided.

(8) Subsection (1) above only applies if the offeree:

(a) is an individual; and

(b) is not acting in the course of a business.

(9) Subsection (1) above only applies if:

(a) the accommodation which is the subject of the agreement is accommodation in a building; or

(b) some or all of the accommodation in the pool of accommodation which is the subject of the agreement is accommodation in a building,

as the case may be.

1

## ***1E. TRANSLATION OF AGREEMENT***

(1) A person must not in the course of a business enter into a timeshare agreement to which this Act applies as offeror unless he complies with subsection (2) below.

(2) If the timeshare accommodation which is the subject of the agreement, or any of the accommodation in the pool of accommodation which is the subject of the agreement, is situated in an EEA State, the offeror must provide the offeree with a certified translation of the agreement in the language, or one of the languages, of that State.

(3) The language of the translation must be an official language of an EEA State.

(4) Subsection (1) above does not apply if the agreement is drawn up in a language in which the translation is required or permitted to be made.

(5) A person who contravenes subsection (1) above is guilty of an offence and liable:

(a) on summary conviction, to a fine not exceeding the statutory maximum, and

(b) on conviction on indictment, to a fine.

(6) In this section "certified translation" means a translation which is certified to be accurate by a person authorised to make or verify translations for the purposes of court proceedings.

(7) This section only applies if the offeree:

- (a) is an individual; and
- (b) is not acting in the course of a business.

(8) This section only applies if:

- (a) the accommodation which is the subject of the agreement is accommodation in a building; or
- (b) some or all of the accommodation in the pool of accommodation which is the subject of the agreement is accommodation in a building,

as the case may be.

## **2. OBLIGATION TO GIVE NOTICE OF RIGHT TO CANCEL TIMESHARE AGREEMENT**

(1) A person must not in the course of business enter into a timeshare agreement to which this Act applies as offeror unless the offeree has received, together with a document setting out the terms of the agreement or the substance of those terms, notice of his right to cancel the agreement.

(2) A notice under this section must state:

- (a) that the offeree is entitled to give notice of cancellation of the agreement to the offeror at any time on or before the date specified in the notice, being a day falling not less than fourteen days after the day on which the agreement is entered into; and
- (b) that if the offeree gives such a notice to the offeror on or before that date he will have no further rights or obligations under the agreement, but will have the right to recover any sums paid under or in contemplation of the agreement.

(2A) A notice under this section must state:

- (a) that if the offeree is an individual and gives a notice to the offeror as mentioned in subsection (2)(b) above, the notice will have the effect of cancelling any related timeshare credit agreement to which this Act applies; and
- (b) that "related timeshare credit agreement" means a timeshare credit agreement under which credit which fully or partly covers the price under the agreement is granted.

(2B) A notice under this section must state that if the offeree is an individual he may in exceptional circumstances have further rights to cancel the timeshare agreement in addition to those mentioned in subsection (2) above.

(3) A person who contravenes this section is guilty of an offence and liable:

- (a) on summary conviction, to a fine not exceeding the statutory maximum; and
- (b) on conviction on indictment, to a fine.

(4) Subsections (2A) and (2B) above only apply if:

- (a) the accommodation which is the subject of the timeshare agreement is accommodation in a building, or
- (b) some or all of the accommodation in the pool of accommodation which is the subject of the timeshare agreement is accommodation in a building,

as the case may be.

### **3. OBLIGATION TO GIVE NOTICE OF RIGHT TO CANCEL TIMESHARE CREDIT AGREEMENT**

(1) A person must not in the course of business enter into a timeshare credit agreement to which this Act applies as creditor unless the offeree has received, together with a document setting out the terms of the agreement or the substance of those terms, notice of his right to cancel the agreement.

(2) A notice under this section must state:

- (a) that the offeree is entitled to give notice of cancellation of the agreement to the creditor at any time on or before the date specified in the notice, being a day falling not less than fourteen days after the day on which the agreement is entered into; and
- (b) that, if the offeree gives such a notice to the creditor on or before that date, then:
  - (i) so far as the agreement relates to repayment of credit and payment of interest, it shall have effect subject to section 7 of this Act, and
  - (ii) subject to sub-paragraph (i) above, the offeree will have no further rights or obligations under the agreement.

(3) A notice under this section must state that the agreement is a timeshare credit agreement for the purposes of this Act.

#### **4. PROVISIONS SUPPLEMENTARY TO SECTIONS 2 AND 3**

(1) Sections 2 and 3 of this Act do not apply where, in entering into the agreement, the offeree is acting in the course of a business.

(2) A notice under section 2 or 3 must be accompanied by a blank notice of cancellation and any notice under section 2 or 3 of this Act or blank notice of cancellation must

(a) be in such form as may be prescribed; and

(b) comply with such requirements (whether as to type, size, colour or disposition of lettering, quality or colour of paper, or otherwise) as may be prescribed for securing that the notice is prominent and easily legible.

(3) An agreement is not invalidated by reason of a contravention of section 2 or 3.

#### **5. RIGHT TO CANCEL TIMESHARE AGREEMENT**

(1) Where a person:

(a) has entered, or proposes to enter, into a timeshare agreement to which this Act applies as offeree; and

(b) has received the notice required under section 2 of this Act before entering into the agreement,

the agreement may not be enforced against him on or before the date specified in the notice in pursuance of subsection (2)(a) of that section and he may give notice of cancellation of the agreement to the offeror at any time on or before that date.

(2) Subject to subsection (3) below, where a person who enters into a timeshare agreement to which this Act applies as offeree has not received the notice required under section 2 of this Act before entering into the agreement, the agreement may not be enforced against him and he may give notice of cancellation of the agreement to the offeror at any time.

(3) if in a case falling within subsection (2) above the offeree affirms the agreement at any time after the expiry of the period of fourteen days beginning with the day on which the agreement is entered into:

(a) subsection (2) above does not prevent the agreement being enforced against him; and

(b) he may not at any subsequent time give notice of cancellation of the agreement to the offeror under subsection (2) above.

(4) The offeree's giving, within the time allowed under this section or section 5A of this Act, notice of cancellation of the agreement to the offeror before the agreement has been entered into shall have the effect of cancelling the agreement.

(5) The offeree's giving notice of cancellation of the agreement under this section to the offeror before the agreement has been entered into shall have the effect of withdrawing any offer to enter into the agreement.

(6) Where a timeshare agreement is cancelled under this section or section 5A of this Act, then, subject to subsection (9) below:

(a) the agreement shall cease to be enforceable; and

(b) subsection (8) below shall apply.

(7) Subsection (8) below shall also apply where giving a notice of cancellation has the effect of withdrawing an offer to enter into a timeshare agreement.

(8) Where this subsection applies:

(a) any sum which the offeree has paid under or in contemplation of the agreement to the offeror, or to any person who is the offeror's agent for the purpose of receiving that sum, shall be recoverable from the offeror by the offeree and shall be due and payable at the time the notice of cancellation is given, but

(b) no sum may be recovered by or on behalf of the offeror from the offeree in respect of the agreement.

(9) Where a timeshare agreement includes provision for providing credit for or in respect of the offeree, then, notwithstanding the giving of notice of cancellation under this section, so far as the agreement relates to repayment of the credit and payment of interest:

(a) it shall continue to be enforceable, subject to section 7 of this Act; and

(b) the notice required under section 2 of this Act must also state that fact.

#### **5A. - ADDITIONAL RIGHT TO CANCEL TIMESHARE AGREEMENT**

(1) If a timeshare agreement to which this Act applies does not include, as terms set out in it, the information referred to in paragraphs (a),(b),(c),(d)(1),(d)(ii),(h),0),(lc),(l) and (m) of Schedule 1 to this Act, the agreement may not be enforced against the offeree before the end of the period of three months and ten days beginning with the day on which the agreement was entered into, and

the offeree may give notice of cancellation of the agreement to the offeror at any time during that period.

(2) If the information referred to in subsection (1) above is provided to the offeree before the end of the period of three months beginning with the day on which the agreement was entered into:

(a) the offeree may give notice of cancellation of the agreement to the offeror at any time within the period of ten days beginning with the day on which the information is received by the offeree; but

(b) the offeree may not at any subsequent time give notice of cancellation of the agreement to the offeror under subsection (1) above.

(3) If the last day of the period referred to in subsection (1) above or the last day of the period of ten days referred to in subsection (2) above is a public holiday, the period concerned shall not end until the end of the first working day after the public holiday.

(4) The reference in subsection (1) above to a timeshare agreement to which this Act applies includes a reference to a binding preliminary agreement.

(5) This section only applies if the offeree:

(a) is an individual; and  
is not acting in the course of a business.

(6) This section only applies if:

(a) the accommodation which is the subject of the agreement is accommodation in a building; or

(b) some or all of the accommodation in the pool of accommodation which is the subject of the agreement is accommodation in a building,

as the case may be.

## **5B. ADVANCE PAYMENTS**

(1) A person who enters, or proposes to enter, in the course of a business into a timeshare agreement to which this Act applies as offeror must not (either in person or through another person) request or accept from the offeree or proposed offeree any advance payment before the end of the period during which notice of cancellation of the agreement may be given under section 5 or 5A of this Act.

(2) A person who contravenes this section is guilty of an offence and liable.

(a) on summary conviction, to a fine not exceeding the statutory maximum; and

(b) on conviction on indictment, to a fine.

(3) Subsection (1) above only applies if the offeree or proposed offeree:

(a) is an individual; and

(b) is not acting in the course of a business.

(4) Subsection (1) above only applies if:

(a) the accommodation which is the subject of the agreement or proposed agreement is accommodation in a building; or

(b) some or all of the accommodation in the pool of accommodation which is the subject of the agreement or proposed agreement is accommodation in a building,

as the case may be.

## **6. RIGHT TO CANCEL TIMESHARE CREDIT AGREEMENT**

(1) Where a person:

(a) has entered into a timeshare credit agreement to which this Act applies as offeree; and

(b) has received the notice required under section 2 of this Act before entering into the agreement,

he may give notice of cancellation of the agreement to the creditor at any time on or before the date specified in the notice in pursuance of subsection (2)(a) of that section.

(2) Subject to subsection (3) below, where a person who enters into a timeshare agreement to which this Act applies as offeree has not received the notice required under section 3 of this Act before entering into the agreement, he may give notice of cancellation of the agreement to the creditor at any time.

(3) If in a case falling within subsection (2) above the offeree affirms the agreement at any time after the expiry of the period of fourteen days beginning with the day on which the agreement is entered into, he may not at any subsequent time give notice of cancellation of the agreement to the creditor.

(4) The offeree's giving, within the time allowed under this section, notice of cancellation of the agreement to the creditor at a time when the agreement has been entered into shall have the effect of cancelling the agreement.

(5) Where a timeshare credit agreement is cancelled under this section or section 6A of this act.

- (a) the agreement shall continue in force, subject to section 7 of this Act, so far as it relates to repayment of the credit and payment of interest; and
- (b) subject to paragraph (a) above, the agreement shall cease to be enforceable.

## **6A. AUTOMATIC CANCELLATION OF TIMESHARE CREDIT AGREEMENT**

(1) Where:

- (a) a notice of cancellation of a timeshare agreement is given under section 5 or 5A of this Act; and
- (b) the giving of the notice has the effect of cancelling the agreement,

the notice shall also have the effect of cancelling any related timeshare credit agreement to which this Act applies.

(2) Where a timeshare credit agreement is cancelled as mentioned in subsection (1) above, the offeror shall, if he is not the same person as the creditor under the related timeshare credit agreement, forthwith on receipt of the notice inform the creditor that the notice has been given.

(3) A timeshare credit agreement is related to a timeshare agreement for the purposes of this section if credit under the timeshare credit agreement fully or partly covers the price under the timeshare agreement

(4) Subsection (1) above only applies if the offeree under the timeshare agreement concerned is an individual.

(5) Subsection (1) above only applies if:

- (a) the accommodation which is the subject of the timeshare agreement is accommodation in a building; or
- (b) some or all of the accommodation in the pool of accommodation which is the subject of the timeshare agreement is accommodation in a building,

as the case may be.

## **7. REPAYMENT OF CREDIT AND INTEREST**

(1) This section applies following:

- (a) the giving of notice of cancellation of a timeshare agreement in accordance with section 5 of this Act in a case where subsection (9) of that section applies;
- (b) the giving of notice of cancellation of a timeshare credit agreement in accordance with section 6 of this Act; or

(c) the cancellation of a timeshare credit agreement by virtue of section 6A of this Act (as the case may be).

(2) If the offeree repays the whole or a portion of the credit

(a) before the expiry of one month following the giving of the notice or the cancellation of the timeshare credit agreement by virtue of section 6A of this Act (as the case may be); or

(b) in the case of a credit repayable by instalments, before the date on which the first instalment is due,

no interest shall be payable on the amount repaid.

(3) If the whole of a credit repayable by instalments is not repaid on or before the date specified in subsection (2)(b) above, the offeree shall not be liable to repay any of the credit except on receipt of a request in writing in such form as may be prescribed, signed by or on behalf of the offeror or (as the case may be) creditor, stating the amounts of the remaining instalments (recalculated by the offeror or creditor as nearly as may be in accordance with the agreement and without extending the repayment period), but excluding any sum other than principal and interest.

## **8. DEFENCE OF DUE DILIGENCE**

(1) In proceedings against a person for an offence under section 1A(6), 1B(2), 1C(3), 1D(6), 1E(5), 2(3) or 5B(2) of this Act it shall be a defence for that person to show that he took all reasonable steps and exercised all due diligence to avoid committing the offence.

(2) Where in proceedings against a person for such an offence the defence provided by subsection

(1) above involves an allegation that the commission of the offence was due:

(a) to the act or default of another, or

(b) to reliance on information given by another,

that person shall not, without the leave of the court, be entitled to rely on the defence unless he has served a notice under subsection (3) below on the person bringing the proceedings not less than seven clear days before the hearing of the proceedings or, in Scotland, the diet of trial.

(3) A notice under this subsection shall give such information identifying or assisting in the identification of the person who committed the act or default or gave the information as is in the possession of the person serving the notice at the time when he serves it.

## **9. LIABILITY OF PERSONS OTHER THAN PRINCIPAL OFFENDER**

(1) Where the commission by a person of an offence under section 1 A(6), 1 B(2), 1 C(3), 1 D(6), 1 E(5), 2(3) or 5B(2) of this Act is due to the act or default of some other person, that other

person is guilty of the offence and may be proceeded against and punished by virtue of this section whether or not proceedings are taken against the first-mentioned person.

(2) Where a body corporate is guilty of an offence under section 1A(6), 1B(2), 1C(3), 1D(6), 1E(5), 2(3) or 5B(2) of this Act (including where it is so guilty by virtue of subsection (1) above) in respect of an act or default which is shown to have been committed with the consent or connivance of, or to be attributable to neglect on the part of, a director, manager, secretary or other similar officer of the body corporate or a person who was purporting to act in such a capacity, he (as well as the body corporate) is guilty of the offence and liable to be proceeded against and punished accordingly.

(3) Where the affairs of a body Corporate are managed by its members, subsection (2) above applies in relation to the acts and defaults of a member in connection with his functions of management as if he were a director of the body corporate.

(4) Where an offence under section 1A(6), 1B(2), 1C(3), 1D(6), 1E(5), 2(3) or 5B(2) of this Act committed in Scotland by a Scottish partnership is proved to have been committed with the consent or connivance of, or to be attributable to neglect on the part of, a partner, he (as well as the partnership) is guilty of the offence and liable to be proceeded against and punished accordingly.

## **10. ENFORCEMENT**

Schedule 2 to this Act (which makes provision about enforcement) shall have effect.

### **10A. CIVIL PROCEEDINGS**

(1) The obligation to comply with subsection (1) of section 1A of this Act shall be a duty owed by the person who proposes to enter into a timeshare agreement to any person whom he is required to provide with a document under that subsection and a contravention of the obligation shall be actionable accordingly.

(2) The obligation to comply with section 1C(1), 1D(1) and 1E(1) of this Act shall in each case be a duty owed by the person who enters into a timeshare agreement as offeror to the offeree and a contravention of the obligation shall be actionable accordingly.

(3) The obligation to comply with section 6A(2) of this Act shall be a duty owed by the offeror under the timeshare agreement to the creditor under the related timeshare credit agreement and a contravention of the obligation shall be actionable accordingly.

## **11. PROSECUTION TIME LIMIT**

(1) No proceedings for an offence under section 1 A(6), 1 B(2), 1 C(3), 1 D(6), 1 E(S), 2(3) or 5B(2) of this Act or paragraph 4(3) or 5(1) of Schedule 2 to this Act shall be commenced after

(a) the end of the period of three years beginning with the date of the commission of the offence; or

(b) the end of the period of one year beginning with the date of the discovery of the offence by the prosecutor,

whichever is the earlier.

(2) For the purposes of this section a certificate signed by or on behalf of the prosecutor and stating the date on which the offence was discovered by him shall be conclusive evidence of that fact; and a certificate stating that matter and purporting to be so signed shall be treated as so signed unless the contrary is proved.

(3) In relation to proceedings in Scotland, subsection (13) of section 331 of the Criminal Procedure (Scotland) Act 1975 (date of commencement of proceedings) shall apply for the purposes of this section as it applies for the purposes of that.

## **12. GENERAL PROVISIONS**

(1) For the purposes of this Act, a notice of cancellation of an agreement is a notice (however expressed) showing that the offeree wishes unconditionally to cancel the agreement, whether or not it is in a prescribed form.

(2) The rights conferred and duties imposed by sections 1 A to 7 of this Act are in addition to any rights conferred or duties imposed by or under any other Act.

(3) For the purposes of this Act, if the offeree sends a notice by post in a property addressed and pre-paid letter the notice is to be treated as given at the time of posting.

(4) This Act shall have effect in relation to any timeshare agreement or timeshare credit agreement notwithstanding any agreement or notice.

(5) In this Act:

"credit" includes a cash loan and any other form of financial accommodation;

"EEA State" means a State which is a Contracting Party to the Agreement on the European Economic Area signed at Oporto on 2nd May 1992 as adjusted by the Protocol signed at Brussels on 17th March 1993;

"notice" means notice in writing;

"order" means an order made by the Secretary of State; and

"prescribed" means prescribed by an order.

(6) An order under this Act may make different provision for different cases or circumstances.

(7) Any power under this Act to make an order shall be exercisable by statutory instrument and a statutory instrument containing an order under this Act (other than an order made for the purposes of section 13(2) of this Act) shall be subject to annulment in pursuance of a resolution of either House of Parliament.

### **13. SHORT TITLE ETC.**

(1) This Act may be cited as the timeshare Act 1992.

(2) This Act shall come into force on such day as may be prescribed.

(3) This Act extends to Northern Ireland.

