

DESTAQUE

Abril de 2011

BREVES NOTAS SOBRE AS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES AO
REGIME DOS DIREITOS REAIS DE HABITAÇÃO PERIÓDICA

I – Introdução

O regime dos Direitos Reais de Habitação Periódica (“DRHP”), regulado pelo Decreto-Lei n.º 275/93 de 5 de Agosto, conforme alterado (“DL 275/93”), foi objecto de uma significativa revisão na sequência da publicação, no passado dia 10 de Março, do Decreto-Lei n.º 37/2011 (“DL 37/2011”).

Este diploma, que procede à transposição da Directiva n.º 2008/122/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de Janeiro de 2009, altera o regime jurídico dos contratos de utilização periódica de bens e de aquisição de produtos de férias de longa duração (também qualificados como Direitos de Habitação Turística, “DHT”), que passa também a abranger os contratos de revenda e de troca.

O referido Decreto-Lei pretende ainda adequar o supra mencionado regime ao Decreto-Lei n.º 92/2010 de 26 de Julho, relativo aos serviços no mercado interno, o qual procedeu por sua vez à transposição da Directiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de Dezembro, que visa estabelecer os princípios e regras necessários à simplificação do livre acesso e exercício das actividades de serviços.

As alterações contidas no DL 37/2011 entraram em vigor a 9 de Abril de 2011.

II – Principais Alterações aos DRHP

No que importa às principais alterações ao regime dos DRHP, podemos salientar as seguintes:

(i) Duração mínima dos DRHP:

- Uma das modificações mais relevantes consiste na redução substancial do limite mínimo previsto para a duração destes direitos, que passa de 15 anos para 1 ano a partir da data da respectiva constituição ou da data da abertura ao público quando o empreendimento ainda se encontre em construção. Mantém-se a sua duração perpétua na falta de indicação em contrário.
- O período de tempo dos DRHP durante cada ano também é alterado, deixando de ser imposto o mínimo de 7 dias seguidos e o máximo de 30 dias seguidos, passando a duração anual a ser determinada pelas partes.



(ii) Comunicação Prévia:

- É alterado o mecanismo de autorização para a constituição de DRHP, deixando de se prever a necessidade de autorização da Direcção Geral do Turismo, passando tal constituição a estar sujeita a comunicação prévia com prazo ao Turismo de Portugal, I.P (“TP”).

De acordo com as novas regras, o proprietário de unidades de alojamento que pretenda submetê-las ao regime dos DRHP deve apresentar a esta entidade, por via electrónica, declaração de comunicação prévia com prazo acompanhada dos mesmos elementos que eram apresentados com o anterior pedido de autorização à mencionada Direcção-Geral.

A tramitação dos procedimentos inerentes a esta comunicação é realizada por via informática através de formulário disponível no balcão único electrónico acessível através do Portal da Empresa, do Portal do Cidadão e do site do TP.

Caso seja detectada alguma desconformidade nesses elementos o TP pode, no prazo de 10 dias a contar da apresentação da mencionada comunicação prévia, solicitar ao proprietário que, no prazo de 10 dias, envie todos os elementos em falta para que o processo se considere devidamente instruído.

Caso o TP não se pronuncie no prazo de 30 dias a contar da recepção do processo devidamente instruído, podem ser constituídos os DRHP nos termos e condições constantes da comunicação prévia.

(iii) Reforço do direito à informação pré-contratual

- Em substituição do documento informativo anteriormente previsto, é introduzido o “formulário normalizado de informação pré-contratual”, a ser gratuitamente entregue em papel ou outro suporte duradouro ao consumidor antes de o mesmo ficar vinculado por contrato ou contrato-promessa. O respectivo modelo será aprovado por despacho conjunto dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo, defesa do consumidor e justiça.

Este formulário, que deverá ser redigido na língua ou numa das línguas do Estado membro da residência ou nacionalidade do consumidor, à escolha deste (desde que língua oficial da Comunidade), deverá conter informações exactas que descrevam de forma clara, precisa e compreensível o empreendimento turístico e as obrigações emergentes do contrato.

Relativamente ao regime anterior, foram alargadas as informações específicas a entregar neste âmbito ao consumidor, que se encontram agora devidamente identificadas nos números 2 e 3 do art. 9.º do DL 275/93, e das quais se podem destacar, a título exemplificativo, a descrição do preço (e já não do preço médio e do preço mais alto) a pagar pela aquisição do DRHP, incluindo dos custos



adicionais obrigatórios decorrentes do contrato e a informação relativa à proibição de quaisquer pagamentos antecipados antes de decorrido o prazo de resolução.

- No que importa ao certificado predial, o mesmo:
 - passa a ser entregue ao titular do direito real registado juntamente com o código de acesso à certidão permanente;
 - deve conter documento complementar do qual devem igualmente constar todas as informações contidas no formulário normalizado acima referido;
 - deve mencionar o direito de resolução no prazo de 14 dias seguidos (em vez dos anteriores 10 dias úteis) a contar da data da entrega do certificado bem como a proibição de quaisquer pagamentos antecipados directa ou indirectamente relacionados com o negócio jurídico a celebrar; e
 - deve incluir o formulário de resolução do contrato.
- Antes da assinatura do contrato o vendedor encontra-se obrigado a informar o comprador de que dispõe de um prazo de 14 dias seguidos para resolver o contrato e de que se encontra vedado o pagamento de qualquer montante, cabendo àquele o ónus da prova do cumprimento da obrigação que sobre si recai.
- Nas transmissões de DRHP o documento complementar e o formulário de resolução acima referidos devem ser entregues ao adquirente sob pena de nulidade do negócio jurídico, depois de ultrapassados os prazos de caducidade do direito de resolução mencionados em (iv) infra, recaindo sobre o vendedor o ónus de provar tal entrega.

(iv) Sinal/antecipação de pagamento

Mantém-se a proibição de realização de pagamentos antes do termo do prazo do exercício do direito de resolução, acrescentando-se que são igualmente proibidos pagamentos a título de sinal, garantia, reserva ou a prestação de qualquer outra contrapartida.

(v) Reforço do direito de retratação

- É alargado o prazo do direito de resolução por parte do adquirente de DRHP de 10 dias úteis para 14 dias seguidos a contar (i) da data da celebração do contrato de transmissão do DRHP, ou (ii) da data em que lhe é entregue o contrato de transmissão de tal direito ou o formulário de resolução, em qualquer caso consoante o que for posterior.
- O referido prazo de resolução aplica-se a eventuais contratos de adesão a sistemas de troca que estejam associados ao contrato de aquisição do DRHP.



■ A resolução contempla também, sem lugar a indemnização ou pagamento de quaisquer encargos, o contrato de crédito relativo ao preço do imóvel celebrado com o vendedor ou terceiro com quem aquele tenha acordo bem como todos os contratos acessórios ao direito de aquisição do DRHP.

■ O direito de resolução caduca:

- no prazo de 1 ano e 14 dias a contar da data referida em (v) (i) supra se não for preenchido entregue o formulário de resolução; ou
- no prazo de 94 dias seguidos a contar da data da assinatura por ambas as partes caso o contrato não contenha os elementos acima mencionados no documento complementar.

(vi) Falta de pagamento de prestação periódica

É atribuída força executiva, para além dos documentos já previstos no regime anterior, também à acta da assembleia-geral de titulares que delibere, por maioria dos votos presentes, o valor da prestação periódica devida por cada titular.

(vii) Caução de boa administração

Para além dos tipos de caução anteriormente permitidos, e de modo a adequar esta disposição ao regime dos serviços no mercado interno, prevê-se agora, inter alia, a possibilidade de prestar caução através de qualquer forma de garantia admitida no direito interno dos Estados Membros da UE, devendo o respectivo título ser em qualquer caso depositado junto do TP (e já não da Direcção-Geral do Turismo).

(viii) Assembleia Geral

Flexibilizam-se os procedimentos de convocação das AG permitindo-se, para além da carta registada, a convocação por e-mail com recibo de leitura com publicação da convocatória no site da empresa na internet.

(ix) Publicidade e Comercialização

Qualquer publicidade ou promoção de venda ou comercialização dos DRHP deve identificar inequivocamente a forma e o local onde se pode obter o formulário normalizado de informação pré-contratual.



III – Principais Alterações aos DHT

(i) Regime dos DHT

■ Clarifica-se os DHT, estabelecendo que os mesmos incluem, nomeadamente, os direitos obrigacionais constituídos ao abrigo de:

- contratos de utilização periódica de bens, entendidos como contratos de duração superior a um ano, mediante os quais o consumidor adquire onerosamente o direito de utilizar um ou mais alojamentos, por mais do que um período de ocupação, que não configurem um direito real de habitação periódica;
- contratos de aquisição de produtos de férias de longa duração, entendidos como contratos de duração superior a um ano, mediante os quais o consumidor adquire onerosamente o direito a beneficiar de descontos ou outras vantagens a nível de alojamento, por si só ou em combinação com serviços de viagens ou outros, nomeadamente contratos referentes a cartões e clubes de férias, cartões turísticos ou outros de natureza semelhante.

(ii) Requisitos

Os DHT estão sujeitos igualmente a comunicação prévia ao TP, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o previsto quanto ao disposto neste âmbito para os DRHP.

Aplicam-se ainda disposições semelhantes às dos DRHP quanto à forma de celebração do contrato e menções que devem ser feitas em benefício do consumidor (e.g. quanto aos direitos de resolução e proibição de pagamentos antecipados), bem como à obrigatoriedade, no âmbito do direito à informação pré-contratual, do formulário normalizado de informação pré-contratual.

(iii) Duração

Os prazos limite mínimos de duração dos DHT passam de 3 anos para 1 ano a contar da data da sua constituição ou da abertura ao público, quando o empreendimento ainda se encontre em construção. Mantém-se a sua duração perpétua na falta de indicação em contrário.

(iv) Obrigações de escalonamento do pagamento de produtos de férias de longa duração

Prevê-se, inter alia, no âmbito de contratos com vista à aquisição destes produtos, a obrigatoriedade dos pagamentos do respectivo preço serem feitos de acordo com um calendário escalonado, sendo os mesmos (incluindo eventuais quotas de membros) divididos em prestações anuais, todas com o mesmo valor.



(v) Publicidade e Comercialização

Se um contrato de utilização periódica de bens ou de aquisição de produtos de férias de longa duração for proposto a um consumidor numa promoção ou num evento de vendas, deve ser no convite mencionada claramente a finalidade comercial e a natureza do evento.

IV – Extensão do Regime

(i) Extensão do regime a direitos de utilização de alojamento de pernoita em bens móveis

As normas sobre comercialização, venda e revenda de produtos e publicidade informações obrigatórias ao consumidor previstas para os DHT são aplicáveis, com as devidas adaptações, a contratos com duração superior a um ano através dos quais se concedam direitos de habitação em alojamento de pernoita inseridos em bens móveis – cuja exploração, no entanto, é prestada livremente não sendo sujeita a comunicação prévia nem às regras relativas a caução e fundo de reserva.

(ii) Regulação de contratos de troca e contratos de revenda

Várias regras estabelecidas no DL 275/2003, e.g. formulário normalizado de informação pré-contratual, documento complementar, obrigações de informação, sinal/pagamento, resolução e publicidade e comercialização aplicam-se igualmente aos contratos de troca ou revenda dos DRHP e DHT.

V - Contra-ordenações

A competência para a organização e instrução de processos relativos a contra-ordenação ao abrigo do DL n.º 275/93 passa a caber à ASAE, cabendo à Comissão de Aplicação de Coimas em Matéria Económica e de Publicidade a aplicação das respectivas coimas e sanções acessórias.

Lisboa, Abril de 2011