

**PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS
E MINISTÉRIO DA ECONOMIA**

Decreto-Lei n.º 180/99

de 22 de Maio

Tendo-se verificado que o Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, não se mostra suficiente para garantir a transposição da Directiva n.º 94/47/CE, de 26 de Outubro, relativa à protecção dos adquirentes quanto a certos aspectos dos contratos de aquisição do direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis, importa agora adaptar o regime legal nacional às exigências decorrentes do direito comunitário.

Importa, nomeadamente, conformar o direito nacional com o direito europeu em matérias relativas à informação contratual, ao conteúdo do contrato, à língua utilizada e, quando for caso disso, à tradução do contrato, ao exercício do direito de resolução do consumidor e à proibição de efectuar pagamentos antes de decorrido o período de exercício do direito de resolução.

Importa ainda compatibilizar o regime do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, com o regime jurídico da instalação e do funcionamento dos empreendimentos turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, e com os seus regulamentos, uma vez que quer os direitos reais de habitação periódica quer os direitos de habitação turística apenas podem constituir-se em determinados grupo e categorias de empreendimentos turísticos.

Por último, atentas algumas evoluções registadas no mercado, com a consolidação da utilização de determinados contratos referentes a cartões e clubes de férias, importa garantir inequivocamente a submissão dessas realidades ao regime aplicável aos direitos de habitação turística, adaptando os requisitos actualmente existentes a essas novas realidades.

Foi consultada a associação empresarial com interesse e representatividade na matéria e as associações do consumidor.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 15/99, de 25 de Março, e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta, para valer como lei geral da República, o seguinte:

Artigo 1.º

Alterações

Os artigos 1.º a 24.º, 28.º, 30.º, 31.º, 43.º, 45.º a 49.º, 52.º, 53.º, 54.º a 57.º e 60.º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1.º

Direito real de habitação periódica

Sobre as unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos podem constituir-se direitos reais de habitação periódica limitados a um período certo de tempo de cada ano.

Artigo 2.º

Outros direitos reais

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

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

Artigo 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, não inferior a 15 anos, a contar da celebração da escritura pública prevista no artigo 6.º, excepto quando o empreendimento estiver ainda em construção, em que o prazo começa a contar a partir da data de abertura ao público do empreendimento turístico.

2 — O direito real de habitação periódica é limitado a um período de tempo em cada ano, que pode variar entre o mínimo de 7 dias seguidos e o máximo de 30 dias seguidos.

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

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

5 — O proprietário das unidades de alojamento previstas no artigo 1.º deve reservar, para reparações, conservação, limpeza e outros fins comuns ao empreendimento, um período de tempo de sete dias seguidos por ano para cada unidade de alojamento.

Artigo 4.º

**Condições de exploração do empreendimento
no regime de direito real de habitação periódica**

1 — A exploração de um empreendimento sujeito ao 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 empreendimento ou para a via pública;
- b) Sobre pelo menos 30% das unidades de alojamento afectas à exploração turística, não sejam constituídos direitos reais de habitação periódica ou direitos de habitação turística, mantendo-se a exploração turística integrada da totalidade do empreendimento;
- c) O empreendimento turístico onde se situem as unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica deve abranger a totalidade de um ou mais imóveis, excepto no caso dos hotéis-apartamentos e dos apartamentos turísticos, em que apenas têm de ocupar a maioria das unidades de alojamento de um ou mais edifícios, no mínimo de 10, que formem um conjunto urbanístico coerente;
- d) As unidades de alojamento dos hotéis-apartamentos e dos apartamentos turísticos devem ser contíguas e funcionalmente independentes;

- e) As unidades de alojamento referidas na alínea c) devem ter um único proprietário e, quando o prédio estiver submetido ao regime da propriedade horizontal, o respectivo título constitutivo deve garantir a utilização das instalações e equipamentos de uso comum por parte dos titulares de direitos reais de habitação periódica;
- f) O proprietário das unidades de alojamento referidas na alínea c) pode ser um estabelecimento individual de responsabilidade limitada, uma cooperativa ou uma sociedade comercial;
- g) Quando exista cessão de exploração do empreendimento turístico, haja um único cessionário que preencha os requisitos previstos na alínea anterior.

2 — As entidades referidas nas alíneas f) e g) do número anterior devem ter uma situação líquida correspondente a 25 % do activo total líquido.

3 — Se a execução do empreendimento estiver prevista por fases, o disposto na alínea b) do n.º 1 aplica-se a cada uma das fases.

4 — As unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos previstos no artigo 1.º não se consideram retiradas da exploração de serviços de alojamento turístico pelo facto de se encontrarem sujeitas ao regime do direito real de habitação periódica.

Artigo 5.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 das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica deve apresentar na Direcção-Geral do Turismo o pedido de autorização da constituição com os seguintes elementos:

- a) A identificação do ou dos proprietários do empreendimento turístico;
- b) A identificação do proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica;
- c) A identificação do empreendimento, com menção do número da descrição do prédio ou prédios no registo predial e indicação da sua localização;
- d) Classificação provisória atribuída ao empreendimento turístico, se este ainda não estiver em funcionamento, ou a classificação definitiva, se já tiverem decorrido dois meses sobre a sua abertura ao público;
- e) A escritura de constituição da propriedade horizontal que garanta a utilização das instalações e equipamentos de uso comum por parte dos titulares de direitos reais de habitação periódica, nos termos previstos na alínea e) do n.º 1 do artigo anterior;
- f) No caso de o empreendimento se encontrar ainda em construção, a licença de construção emitida pela câmara municipal competente;
- g) A indicação dos ónus ou encargos existentes;
- h) A data prevista para a abertura ao público do empreendimento;
- i) 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;
- j) O número de unidades de alojamento referidas na alínea anterior e a percentagem que representam do total do empreendimento turístico;
- l) A enumeração das instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística, bem como dos equipamentos de animação, desportivos e de recreio do empreendimento;
- m) O número total dos direitos reais de habitação periódica a constituir e o limite de duração dos mesmos;
- n) O valor relativo de cada direito real de habitação periódica, de acordo com uma unidade padrão;
- o) O critério de fixação e actualização da prestação periódica devida pelos titulares e a percentagem desta que se destina a remunerar a gestão;
- p) O início e o termo de cada período de tempo dos direitos;
- q) Os poderes dos respectivos titulares, designadamente sobre as partes do empreendimento que sejam de uso comum;
- r) 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;
- s) Os poderes e deveres do proprietário do empreendimento, nomeadamente em matéria de equipamento e mobiliário das unidades de alojamento e a sua substituição, de reparações ordinárias e extraordinárias, de conservação e limpeza e os demais serviços disponibilizados;
- t) A capacidade máxima de cada uma das unidades 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 6.º

Constituição do direito real de habitação periódica

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

2 — A escritura pública é instruída com cópia 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 7.º

Modificação do título de constituição do direito real de habitação periódica

1 — O título de constituição do direito real de habitação periódica pode ser modificado 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 — À modificação do título de constituição do direito real de habitação periódica é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos anteriores.

Artigo 8.º**Registo**

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

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

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

Artigo 9.º**Documento informativo**

1 — O proprietário ou o vendedor de direitos reais de habitação periódica devem entregar gratuitamente a qualquer pessoa que o solicite um documento informativo que, de uma forma clara e precisa, descreva o empreendimento turístico.

2 — O documento previsto no número anterior deve conter as seguintes informações:

- 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 das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direito real de habitação periódica;
- b) A natureza do direito objecto do contrato, bem como das condições do seu exercício e se essas condições se encontram preenchidas;
- c) A identificação do empreendimento turístico, com menção do número da descrição do prédio ou prédios no registo predial e indicação da sua localização, com referência ao tipo e classificação do mesmo;
- d) Quando o bem imóvel estiver ainda em construção, deve ser indicado:
 - i) A fase em que se encontra a construção;
 - ii) O prazo limite para a conclusão do imóvel;
 - iii) A fase em que se encontram as instalações e os equipamentos de uso comum;
 - iiii) O número da licença de construção e o nome e endereço completo das autoridades competentes;
 - iiii) As garantias relativas à conclusão do imóvel e, quando isso não acontecer, as formas de reembolso dos pagamentos já efectuados, bem como as modalidades de pagamento dessas garantias;
- e) Os serviços de utilização turística de uso comum a que o titular de direitos reais de habitação periódica tem direito, bem como os fornecimentos incluídos no preço da unidade de alojamento;
- f) As instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística dos empreendimentos a que o titular de direitos reais de habitação periódica tem direito;
- g) A indicação da forma de exploração e ou administração do empreendimento turístico;

- h) O preço médio e o preço mais alto que o adquirente de direitos reais de habitação periódica tem de pagar para adquirir esse direito;
- i) As despesas com a transmissão de direitos reais de habitação periódica devidas pelos titulares;
- j) O valor médio e máximo da prestação periódica devida pelos titulares, bem como os critérios de fixação e actualização da mesma;
- l) As informações sobre o modo e os prazos do exercício do direito de resolução do contrato, com a indicação da pessoa a quem deve ser comunicado esse direito de resolução;
- m) As informações sobre as formas de resolver o contrato de crédito ligado ao contrato de constituição do direito real de habitação periódica quando este for objecto de resolução;
- n) Se o empreendimento turístico já estiver em funcionamento, o proprietário ou o vendedor de direitos reais de habitação periódica deve ainda fazer referência no documento informativo ao número da licença de utilização turística emitida pela Câmara Municipal competente, nos termos da legislação aplicável.

3 — As alterações às informações previstas no número anterior devem ser comunicadas ao adquirente antes da celebração do contrato, devendo nesse caso o contrato fazer referência expressa a essas alterações.

4 — As alterações previstas no número anterior apenas podem resultar de circunstâncias alheias à vontade do vendedor, salvo acordo expresso das partes.

Artigo 10.º**Certificado predial**

1 — Relativamente a cada direito real de habitação periódica é 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 das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica e depois de efectuado o registo definitivo do título de constituição do direito real de habitação periódica.

3 — Só pode ser emitida uma 2.ª via do certificado predial em caso de destruição ou extravio, alegado em requerimento do titular.

4 — A emissão da 2.ª via do certificado predial só pode ter lugar depois de decorridos 30 dias sobre a data do respectivo pedido e é sempre anotada à descrição.

Artigo 11.º**Requisitos**

1 — Do certificado predial devem constar:

- a) A data e o cartório notarial em que foi celebrada a escritura pública de constituição do direito real de habitação periódica;
- b) Os elementos do título de constituição do direito real de habitação periódica referidos nas alíneas a) a c) do n.º 2 do artigo 5.º;
- c) A identificação do titular do direito;
- d) A identificação da unidade de alojamento e o tipo e classificação do empreendimento turístico;

- e) A capacidade máxima da unidade de alojamento;
- f) A indicação exacta do período durante o qual o direito objecto do contrato pode ser exercido e a duração do regime instituído;
- g) A indicação dos ónus ou encargos existentes.

2 — O certificado predial deve mencionar a seguir aos elementos previstos no número anterior a existência de um documento complementar que contenha os seguintes elementos:

- a) A menção das informações previstas no n.º 2 do artigo 9.º;
- b) A data a partir da qual o adquirente pode exercer o direito objecto do contrato;
- c) O valor relativo do direito, de acordo com o disposto na alínea n) do n.º 2 do artigo 5.º;
- d) A indicação de que a aquisição do direito real de habitação periódica não acarreta quaisquer despesas, encargos ou obrigações para além dos estipulados no contrato;
- e) A indicação dos encargos legais obrigatórios, nomeadamente os impostos ou taxas que o adquirente tenha de suportar;
- f) O valor da prestação periódica devida pelo titular do direito real de habitação periódica;
- g) A possibilidade de participar ou não num sistema de troca e ou de revenda do direito real de habitação periódica, bem como os eventuais custos quando o sistema de troca e ou de revenda seja organizado pelo vendedor ou por terceiro por este designado, mencionando-se expressamente que a venda desse direito não é assegurada a um preço ou dentro de um período de tempo determinado;
- h) A descrição especificada dos móveis e utensílios que constituem o equipamento da unidade de alojamento a que se refere o direito;
- i) A declaração do proprietário do empreendimento turístico que ateste que este foi ou será construído de acordo com o regime jurídico da instalação e do funcionamento dos empreendimentos turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, e que obedece aos requisitos das instalações, classificação e funcionamento previstos nos regulamentos a que se refere o n.º 3 do artigo 1.º daquele diploma;
- j) A identificação da entidade responsável pela exploração e administração do empreendimento;
- k) Os mecanismos adoptados com vista à participação do adquirente na administração do empreendimento;
- m) A indicação das garantias prestadas para cumprir o disposto nos artigos 15.º e 31.º

3 — Os elementos previstos no número anterior fazem parte integrante do contrato e completam os elementos previstos no n.º 1, devendo o adquirente declarar por escrito ter recebido aquele documento e compreendido o seu teor.

4 — O certificado predial e o documento complementar devem estar redigidos de forma clara e precisa, com caracteres facilmente legíveis, em português, devendo ser entregue pelo vendedor ao adquirente uma tradução, efectuada nos termos da lei notarial, para, de entre as línguas oficiais da União Europeia, a ou uma das línguas

do Estado membro de residência do adquirente ou, se este assim o preferir, a ou uma das línguas do Estado membro de que ele é nacional.

5 — No espaço do certificado predial imediatamente anterior ao destinado a assinaturas deve constar a menção de que nos contratos de alienação do direito real de habitação periódica o adquirente pode resolver o contrato, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 10 dias úteis a contar da data em que lhe for entregue o certificado predial, salvo se a aquisição tiver sido precedida de contrato-promessa.

6 — No espaço previsto no número anterior, o adquirente deve ainda declarar ter recebido a tradução do certificado e do documento complementar, que constitui parte integrante do contrato para todos os efeitos legais.

7 — O modelo do certificado predial é aprovado por despacho conjunto dos Ministros da Economia e da Justiça.

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 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 vendedor deve entregar ao adquirente o documento complementar previsto no n.º 2 do artigo 11.º

2 — Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 9.º, sempre que haja alguma alteração ao conteúdo do documento complementar ou se verifique a perda ou extravio dele, pode o titular do direito real de habitação periódica exigir do proprietário das unidades de alojamento objecto desse direito um novo documento.

Artigo 14.º

Sinal ou antecipação do pagamento

Antes do termo do prazo para o exercício do direito de resolução previsto no n.º 1 do artigo 16.º é proibido efectuar pagamentos ou receber qualquer quantia, como forma de pagamento, ou com qualquer outro objectivo directa ou indirectamente relacionado com o negócio jurídico a celebrar.

Artigo 15.º

Caução

1 — O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica 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 da totalidade das quantias entregues pelo adquirente por conta da aquisição desse direito, actualizada de acordo com o índice anual dos preços do consumidor, no caso de o empreendimento turístico não abrir ao público;
- d) A devolução da totalidade das quantias entregues pelo adquirente até ao termo do prazo previsto nos n.º 3 e 4 do artigo seguinte.

2 — A caução é prestada a favor do adquirente por seguro, garantia bancária, depósito bancário ou títulos da 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 previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 e ainda, no caso da alínea c) do n.º 1, se o empreendimento turístico ainda não estiver aberto ao público.

Artigo 16.º

Direito de resolução

1 — O adquirente do direito real de habitação periódica pode resolver o respectivo contrato de aquisição sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da sua celebração.

2 — A declaração de resolução deve ser comunicada ao vendedor através de carta registada, com aviso de recepção, enviada até ao termo do prazo previsto no número anterior.

3 — O adquirente tem direito a resolver o contrato no prazo de três meses a contar do momento da assinatura por ambas as partes do contrato, se o mesmo não contiver os elementos referidos no documento complementar previstos no n.º 2 do artigo 11.º

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

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

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

7 — Resolvido o contrato nos termos previstos nos n.ºs 3 a 5, o vendedor deve restituir ao adquirente todas as quantias recebidas até à data da resolução do mesmo.

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.

2 — Aplica-se aos contratos-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 11.º e no artigo 14.º

3 — 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-vendedor intervenha no exercício do comércio devem conter os seguintes elementos:

- a) A identidade e o domicílio do proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos reais de habitação periódica, com indicação exacta da qualidade jurídica do vendedor no momento da celebração do contrato;
- b) A identificação do promitente-adquirente;
- c) Os elementos constantes das alíneas c) a h), o) e q) a t) do n.º 2 do artigo 5.º;
- d) Os elementos constantes das alíneas a) e c) a f) 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 pode resolver o contrato, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 10 dias úteis a contar da data de assinatura deste, por meio de carta registada, com aviso de recepção, enviada até ao termo daquele prazo.

2 — É obrigatória a entrega ao promitente-adquirente do documento complementar previsto no n.º 2 do artigo 11.º e no artigo 13.º, observando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 11.º e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 12.º

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, contando-se o respectivo prazo da data de assinatura do contrato-promessa.

2 — Se na pendência do prazo previsto no número anterior for celebrada a escritura pública de constituição do direito real de habitação periódica, o prazo para o adquirente do direito real de habitação periódica resolver o respectivo contrato de aquisição, previsto no n.º 1 do artigo 16.º, conta-se a partir da data da assinatura do contrato-promessa.

3 — O promitente-vendedor, quando seja proprietário do empreendimento ou cessionário da sua explo-

ração, deve prestar caução nos contratos-promessa que garanta:

- a) A possibilidade do início do gozo do direito pelo adquirente na data prevista no contrato-promessa;
- b) A expurgação de hipotecas ou outros ónus oponíveis ao adquirente do direito;
- c) A devolução da totalidade das quantias entregues pelo adquirente por conta da aquisição desse direito, actualizada de acordo com o índice anual dos preços do consumidor, no caso de o empreendimento turístico não abrir ao público;
- d) A devolução da totalidade das quantias entregues pelo adquirente até ao termo do prazo previsto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 16.º

4 — É aplicável à caução a que se refere o número anterior do disposto no n.º 2 do artigo 15.º, observando-se ainda, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 3 do mesmo preceito.

Artigo 20.º

Irrenunciabilidade e nulidade

1 — 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.

2 — É igualmente nula a convenção que, de alguma forma, exclua ou limite as responsabilidades conferidas nesta secção ao vendedor.

SECÇÃO V

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 de uso comum do empreendimento e beneficiar dos serviços prestados pelo titular do empreendimento;
- c) Exigir, em caso de impossibilidade de utilização da unidade de alojamento objecto do contrato devido a situações de força maior ou caso fortuito motivado por circunstâncias anormais e imprevisíveis alheias àquele que as invoca, cujas consequências não poderiam ter sido evitadas apesar de todas as diligências feitas, que o proprietário ou o cessionário lhe faculte alojamento alternativo num empreendimento sujeito ao regime de direitos reais de habitação periódica, de categoria idêntica ou superior, num local próximo do empreendimento objecto do contrato;
- d) Ceder o exercício das faculdades referidas nas alíneas anteriores.

2 — No exercício do seu direito, o titular deve agir como o faria um bom pai de família, estando-lhe especialmente vedadas a utilização da unidade de alojamento e das partes do empreendimento de uso comum para fins diversos daqueles a que se destinam e a prática

de actos proibidos pelo título constitutivo ou pelas normas reguladoras do funcionamento do empreendimento.

3 — A cedência a que se refere a alínea d) 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 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 das unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos reais de habitação periódica a prestação pecuniária indicada no título de constituição.

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

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

4 — A percentagem da prestação periódica destinada a remunerar a gestão 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 do privilégio creditório imobiliário sobre este direito, graduável após os mencionados nos artigos 746.º e 748.º do Código Civil e os previstos em legislação especial em vigor nesta data.

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

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

4 — No caso previsto no número anterior, o proprietário pode afectar a unidade de alojamento à exploração turística durante o período correspondente a esse direito, caso em que se considera integralmente liquidada a prestação periódica devida nos termos do n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 24.º

Alteração da prestação periódica

1 — Independentemente do critério de fixação da prestação periódica estabelecido no título de constituição, aquela pode ser alterada, por proposta da entidade encarregada da auditoria das contas do empreendimento

inserida no respectivo parecer, sempre que se revele excessiva ou insuficiente relativamente às despesas e à retribuição a que se destina e desde que a alteração seja aprovada por 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 7.º

Artigo 28.º

Inovações

O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica só pode realizar obras que constituam inovações nas unidades de alojamento, ainda que por sua conta, com o consentimento dos titulares, a prestar em assembleia geral.

Artigo 30.º

Fundo de reserva

1 — Uma percentagem não inferior a 4% do valor da prestação periódica paga pelos titulares dos direitos reais de habitação periódica deve ser afectada à constituição de um fundo de reserva destinado exclusivamente à realização de obras de reparação e conservação das instalações e equipamentos de uso comum e das respectivas unidades de alojamento, seu mobiliário e equipamento.

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

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

4 — A entidade proprietária ou exploradora do empreendimento deve apresentar à Direcção-Geral do Turismo documento comprovativo de que o fundo de reserva se encontra constituído.

Artigo 31.º

Caução de boa administração

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

2 — A caução pode ser prestada por seguro, garantia bancária, depósito bancário ou títulos de dívida pública, devendo 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 pode 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 deve ser actualizada sempre que o seja a prestação periódica.

Artigo 43.º

Publicidade e comercialização

1 — Toda a publicidade ou promoção respeitante à venda ou comercialização de direitos reais de habitação

periódica deve conter, pelo menos, os elementos referidos nas alíneas *a)*, *b)*, *d)* e *h)* do n.º 2 do artigo 5.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 disposto no artigo 5.º

3 — A actividade de promoção e comercialização dos direitos reais de habitação periódica só pode desenvolver-se em instalações do proprietário, do cessionário da exploração do empreendimento turístico ou ainda do mediador.

4 — A publicidade relativa ao bem ou aos bens imóveis deve indicar a possibilidade de se obter gratuitamente o documento informativo previsto no artigo 9.º, bem como o local onde este pode ser solicitado.

5 — Em virtude do disposto no n.º 5 do artigo 7.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho, as informações concretas ou objectivas contidas nas mensagens publicitárias consideram-se integradas no conteúdo dos contratos que se venham a celebrar após a sua emissão, tendo-se por não escritas as cláusulas contratuais em contrário.

Artigo 45.º

Regime dos direitos de habitação turística

1 — Os direitos de habitação em empreendimentos turísticos e casas e empreendimentos de turismo no espaço rural por períodos de tempo limitados em cada ano e que não constituam direitos reais de habitação periódica, bem como os contratos pelos quais, directa ou indirectamente, mediante um pagamento antecipado completado ou não por prestações periódicas, se transmite ou prometa transmitir direitos de habitação turística, ficam imperativamente sujeitos às disposições deste capítulo.

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

Artigo 46.º

Requisitos

1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os direitos de habitação turística só podem constituir-se desde que os empreendimentos se encontrem em funcionamento e se verifiquem, com as necessárias adaptações, as condições previstas no artigo 4.º, estando a exploração nesse regime sujeita a autorização da Direcção-Geral do Turismo.

2 — Quando uma mesma entidade ou grupo empresarial é simultaneamente proprietário e explorador de um hotel da mesma categoria ou de categoria superior à do empreendimento turístico onde se integram as unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos de habitação turística e os dois empreendimentos se integrem no mesmo conjunto urbanístico, os quartos do hotel podem ser contabilizados para o efeito da percentagem prevista na alínea *b)* do n.º 1 do artigo 4.º, aplicável aos direitos de habitação turística, por força do disposto no número anterior.

3 — O pedido de autorização deve ser apresentado na Direcção-Geral do Turismo e instruído com o seguinte:

- a) Documento que contenha, com as necessárias adaptações, os elementos previstos no n.º 2 do artigo 5.º;
- b) Cópia da licença de utilização turística do empreendimento turístico ou da licença de utilização para casas ou empreendimentos de turismo no espaço rural;
- c) Se o requerente não for o proprietário da casa ou empreendimento, previstos na alínea anterior, documento que o legitime a constituir direitos de habitação turística.

4 — As unidades de alojamento das casas e empreendimentos previstos no n.º 1 do artigo anterior não se consideram retiradas da exploração de serviços de alojamento turístico pelo facto de se encontrarem sujeitas ao regime do direito de habitação turística.

Artigo 47.º

Duração

1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o direito de habitação turística constituído pelo proprietário é, na falta de indicação em contrário, perpétuo, mas pode ser-lhe fixado um limite de duração não inferior a três anos a contar da data da sua constituição.

2 — O direito de habitação turística não constituído pelo proprietário tem a duração mínima de 3 anos e a duração máxima de 30 anos, contados a partir da data da sua constituição.

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.

2 — Aplica-se aos contratos de transmissão de direitos de habitação turística, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 4 a 6 do artigo 11.º

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

- a) Os elementos a que se referem as alíneas c), d), g) e p) a t) do n.º 2 do artigo 5.º;
- b) Os elementos a que se referem as alíneas a) a h) e j) do n.º 2 do artigo 11.º, com as necessárias adaptações;
- 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 n.º 1 do artigo seguinte;
- f) Se o vendedor não for o proprietário das casas ou empreendimentos previstos no artigo 45.º ou alguém que actue devidamente mandatado para o representar nos termos previstos no número seguinte, deve ainda juntar a autorização prevista nos números seguintes.

4 — A comercialização de direitos de habitação turística por quem não seja proprietário das casas ou empreendimentos previstos no artigo 45.º, ou por quem actue devidamente mandatado para o efeito por mediação, agenciamento, cessão ou outras formas afins, depende de autorização a conceder pela Direcção-Geral do Turismo.

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

- a) Ser um estabelecimento individual de responsabilidade limitada, cooperativa ou sociedade comercial;
- b) Garantir o gozo pleno dos direitos de habitação turística objecto do contrato de transmissão durante o seu período de duração;
- c) Comprovação da idoneidade comercial dos titulares, administradores ou gerentes do estabelecimento individual de responsabilidade limitada, da cooperativa ou da sociedade comercial.

6 — Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, não são consideradas comercialmente idóneas as pessoas relativamente às quais se verifique:

- a) A proibição legal do exercício do comércio;
- b) A inibição do exercício do comércio por ter sido declarada a sua falência ou insolvência enquanto não for levantada a inibição e decretada a sua reabilitação;
- c) Terem sido titulares, gerentes ou administradores de um estabelecimento individual de responsabilidade limitada, de uma cooperativa ou de uma sociedade comercial, punida com três ou mais coimas, desde que lhe tenha sido aplicada a sanção de interdição do exercício da actividade.

7 — Para efeitos do disposto no n.º 4, o vendedor deve apresentar na Direcção-Geral do Turismo um requerimento instruído com os seguintes elementos:

- a) Certidão da escritura pública de constituição do estabelecimento individual de responsabilidade limitada, da cooperativa ou da sociedade comercial;
- b) Certidão do registo comercial definitivo do estabelecimento individual de responsabilidade limitada, da cooperativa ou da sociedade comercial;
- c) Certidão que ateste que o estabelecimento individual de responsabilidade limitada, a cooperativa ou a sociedade não é devedora ao Estado de quaisquer contribuições, impostos ou outras importâncias ou que o pagamento das mesmas está formalmente assegurado;
- d) Certidão que ateste que o estabelecimento individual de responsabilidade limitada, a cooperativa ou a sociedade tem a situação regularizada para com a segurança social;
- e) Cópia dos contratos celebrados entre o vendedor e o ou os proprietários das unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos de habitação turística, que garantam o gozo pleno dos direitos objecto do contrato ou contrato-promessa de transmissão desses direitos, pelo período de duração neles previstos.

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 resolver o contrato, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 10 dias úteis a contar da data de assinatura deste, por meio de carta registada, com aviso de recepção, enviada até ao termo daquele prazo.

2 — É aplicável ao direito de resolução dos contratos de aquisição de direitos de habitação turística ou dos respectivos contratos-promessa, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 3 a 7 do artigo 16.º

Artigo 52.º**Cauções**

1 — O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos de habitação turística, ou o vendedor, nos casos previstos na alínea *f*) do n.º 3 do artigo 48.º, deve prestar a favor do adquirente ou do promitente-adquirente de direitos de habitação turística caução pelo montante das quantias recebidas por este a qualquer título, para os efeitos e nos termos do artigo 15.º

2 — O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos de habitação turística 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 disposto no artigo 31.º, com as necessárias adaptações.

3 — Se na casa ou empreendimento existirem titulares de direitos não obrigados ao pagamento de prestações periódicas, a caução de boa administração deve ser 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**

Aos direitos de habitação turística aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 9.º, 14.º, 20.º, 43.º e 44.º do presente diploma.

Artigo 54.º**Contra-ordenações**

1 — Constituem contra-ordenações puníveis com coima de 2 000 000\$ a 20 000 000\$:

- a) A comercialização de direito real de habitação periódica não validamente constituído;
- b) A infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 4.º;
- c) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 12.º, no artigo 14.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 3 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 do exercício do direito de resolução dos respectivos contratos;

- f) A violação dos direitos garantidos pelo disposto nas alíneas *a*) e *c*) do n.º 1 do artigo 21.º;
- g) O incumprimento do disposto no artigo 30.º;
- h) A não prestação da caução prevista no artigo 31.º;
- i) A realização de publicidade ou promoção do direito real de habitação periódica ou de direito de habitação turística em infracção ao disposto nos artigos 43.º e 44.º;
- j) A comercialização de direitos de habitação turística em infracção do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 46.º;
- l) A infracção ao disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 48.º;
- m) A não prestação das cauções previstas no artigo 52.º;
- n) 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 4.º;
- b) A infracção ao disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 9.º;
- c) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 11.º;
- d) O incumprimento das obrigações previstas nos n.ºs 3 a 6 do artigo 11.º, no artigo 13.º e no n.º 2 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 nos n.ºs 1 e 4 do artigo 34.º;
- g) A infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 48.º, quando o vendedor tenha intervindo no exercício do comércio;
- h) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 48.º;
- i) A infracção ao disposto no artigo 49.º;
- j) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 50.º;
- l) 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 *i*) 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 alterado pelo Decreto-Lei n.º 74/93, de 10 de Março, e pelo Decreto-Lei n.º 275/98, de 9 de Setembro, e artigos 43.º e 44.º do presente diploma, deve ser punido pela violação destes.

Artigo 57.º

Responsabilidade

Os titulares, gerentes e administradores ou directores do estabelecimento individual de responsabilidade limitada, da cooperativa ou da sociedade comercial, proprietárias ou cessionárias, são subsidiariamente responsáveis pelo pagamento das coimas aplicadas àquelas.

Artigo 60.º

Aplicação no tempo e no espaço

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 tenham sido objecto de contratos-promessa de transmissão e 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, de 18 de Abril, 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 de constituição 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 se dispõe no presente diploma.

5 — O proprietário ou cessionário da exploração do empreendimento turístico 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 disposto no Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril, salvo o disposto no n.º 1 do artigo 47.º

7 — Todos os contratos relativos a direitos reais de habitação periódica e a direitos de habitação turística em empreendimentos turísticos sítos em Portugal, por períodos de tempo limitados em cada ano, ficam sujeitos às disposições do presente diploma, qualquer que seja o lugar e a forma da sua celebração.»

Artigo 2.º

Republicação

O Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, é republicado em anexo, com as devidas alterações.

Artigo 3.º

Disposições transitórias

1 — O disposto no presente diploma aplica-se a todos os empreendimentos sujeitos ao regime de direitos reais de habitação periódica e de direitos de habitação turística existentes à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — Os pedidos de autorização de constituição de direitos reais de habitação periódica e de direitos de habitação turística pendentes à data da entrada em vigor do presente diploma são instruídos ao abrigo do regime vigente até essa data, salvo se os requerentes optarem pela aplicação do regime previsto no presente diploma.

3 — Os contratos e os contratos-promessa de transmissão dos direitos reais de habitação periódica e dos direitos de habitação turística devem satisfazer os requisitos previstos no presente diploma no prazo de seis meses a contar da data da sua entrada em vigor.

4 — Todas as entidades que, não sendo proprietárias dos empreendimentos turísticos e das casas e empreendimentos no espaço rural, directa ou indirectamente, mediante determinado preço global, transmitam ou prometam transmitir direitos de habitação turística devem, no prazo de seis meses, requerer à Direcção-Geral do Turismo a autorização prevista no n.º 4 do artigo 48.º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, com as alterações introduzidas pelo presente diploma.

5 — Para efeitos de obtenção da autorização prevista no n.º 1 do artigo 46.º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, com as alterações introduzidas pelo presente diploma, a Direcção-Geral do Turismo pode dispensar os empreendimentos turísticos e as casas e empreendimentos de turismo no espaço rural, nos casos em que tenham sido comercializadas unidades de alojamento por períodos limitados de tempo em cada ano em data anterior à publicação do presente diploma, de alguns requisitos exigidos para a constituição de direitos de habitação turística, quando a sua estrita observância se mostre inviável à normalização das condições de exploração daquelas casas e empreendimentos.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia imediatamente a seguir ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 15 de Abril de 1999. — *António Manuel de Oliveira Guterres* — *José Eduardo Vera Cruz Jardim* — *Joaquim Augusto Nunes de Pina Moura* — *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

Promulgado em 10 de Maio de 1999.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 12 de Maio de 1999.

O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

ANEXO

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 hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos podem constituir-se direitos reais de habitação periódica limitados a um período certo de tempo de cada ano.

Artigo 2.º

Outros direitos reais

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

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

Artigo 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, não inferior a 15 anos, a contar da celebração da escritura pública prevista no artigo 6.º, excepto quando o empreendimento estiver ainda em construção, em que o prazo começa a contar a partir da data de abertura ao público do empreendimento turístico.

2 — O direito real de habitação periódica é limitado a um período de tempo em cada ano, que pode variar entre o mínimo de 7 dias seguidos e o máximo de 30 dias seguidos.

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

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

5 — O proprietário das unidades de alojamento previstas no artigo 1.º deve reservar, para reparações, conservação, limpeza e outros fins comuns ao empreendimento, um período de tempo de sete dias seguidos por ano para cada unidade de alojamento.

Artigo 4.º

Condições de exploração do empreendimento no regime de 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 empreendimento ou para a via pública;

b) Sobre pelo menos 30% das unidades de alojamento afectas à exploração turística, não sejam constituídos direitos reais de habitação periódica ou direitos de habitação turística, mantendo-se a exploração turística integrada da totalidade do empreendimento;

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

d) As unidades de alojamento dos hotéis-apartamentos e dos apartamentos turísticos devem ser contíguas e funcionalmente independentes;

e) As unidades de alojamento referidas na alínea c) devem ter um único proprietário e, quando o prédio estiver submetido ao regime da propriedade horizontal, o respectivo título constitutivo deve garantir a utilização das instalações e equipamentos de uso comum por parte dos titulares de direitos reais de habitação periódica;

f) O proprietário das unidades de alojamento referidas na alínea c) pode ser um estabelecimento individual de responsabilidade limitada, uma cooperativa ou uma sociedade comercial;

g) Quando exista cessão de exploração do empreendimento turístico, haja um único cessionário que preencha os requisitos previstos na alínea anterior.

2 — As entidades referidas nas alíneas f) e g) do número anterior devem ter uma situação líquida correspondente a 25% do activo total líquido.

3 — Se a execução do empreendimento estiver prevista por fases, o disposto na alínea b) do n.º 1 aplica-se a cada uma das fases.

4 — As unidades de alojamento dos empreendimentos turísticos previstos no artigo 1.º não se consideram retiradas da exploração de serviços de alojamento turístico pelo facto de se encontrarem sujeitas ao regime do direito real de habitação periódica.

SECÇÃO II

Constituição

Artigo 5.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 das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica deve apresentar na Direcção-Geral do Turismo o pedido de autorização da constituição com os seguintes elementos:

a) A identificação do ou dos proprietários do empreendimento turístico;

b) A identificação do proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica;

- c) A identificação do empreendimento, com menção do número da descrição do prédio ou prédios no registo predial e indicação da sua localização;
- d) Classificação provisória atribuída ao empreendimento turístico, se este ainda não estiver em funcionamento, ou a classificação definitiva, se já tiverem decorrido dois meses sobre a sua abertura ao público;
- e) A escritura de constituição da propriedade horizontal que garanta a utilização das instalações e equipamentos de uso comum por parte dos titulares de direitos reais de habitação periódica, nos termos previstos na alínea e) do n.º 1 do artigo anterior;
- f) No caso de o empreendimento se encontrar ainda em construção, a licença de construção emitida pela câmara municipal competente;
- g) A indicação dos ónus ou encargos existentes;
- h) A data prevista para a abertura ao público do empreendimento;
- i) 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;
- j) O número de unidades de alojamento referidas na alínea anterior e a percentagem que representam do total do empreendimento turístico;
- l) A enumeração das instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística, bem como dos equipamentos de animação, desportivos e de recreio do empreendimento;
- m) O número total dos direitos reais de habitação periódica a constituir e o limite de duração dos mesmos;
- n) O valor relativo de cada direito real de habitação periódica, de acordo com uma unidade padrão;
- o) O critério de fixação e actualização da prestação periódica devida pelos titulares e a percentagem desta que se destina a remunerar a gestão;
- p) O início e o termo de cada período de tempo dos direitos;
- q) Os poderes dos respectivos titulares, designadamente sobre as partes do empreendimento que sejam de uso comum;
- r) 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;
- s) Os poderes e deveres do proprietário do empreendimento, nomeadamente em matéria de equipamento e mobiliário das unidades de alojamento e a sua substituição, de reparações ordinárias e extraordinárias, de conservação e limpeza e os demais serviços disponibilizados;
- t) A capacidade máxima de cada uma das unidades 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 6.º

Constituição do direito real de habitação periódica

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

2 — A escritura pública é instruída com cópia 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 7.º

Modificação do título de constituição do direito real de habitação periódica

1 — O título de constituição do direito real de habitação periódica pode ser modificado 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 de constituição do direito real de habitação periódica é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos anteriores.

Artigo 8.º

Registo

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

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

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

Artigo 9.º

Documento informativo

1 — O proprietário ou o vendedor de direitos reais de habitação periódica devem entregar gratuitamente a qualquer pessoa que o solicite um documento informativo que, de uma forma clara e precisa, descreva o empreendimento turístico.

2 — O documento previsto no número anterior deve conter as seguintes informações:

- 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 das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direito real de habitação periódica;
- b) A natureza do direito objecto do contrato, bem como das condições do seu exercício e se essas condições se encontram preenchidas;
- c) A identificação do empreendimento turístico, com menção do número da descrição do prédio ou prédios no registo predial e indicação da sua localização, com referência ao tipo e classificação do mesmo;
- d) Quando o bem imóvel estiver ainda em construção, deve ser indicado:
 - j) A fase em que se encontra a construção;
 - ii) O prazo limite para a conclusão do imóvel;

- iii) A fase em que se encontram as instalações e os equipamentos de uso comum;
 - iiii) O número da licença de construção e o nome e endereço completo das autoridades competentes;
 - iiiii) As garantias relativas à conclusão do imóvel e, quando isso não acontecer, as formas de reembolso dos pagamentos já efectuados, bem como as modalidades de pagamento dessas garantias.
- e) Os serviços de utilização turística de uso comum a que o titular de direitos reais de habitação periódica tem direito, bem como os fornecimentos incluídos no preço da unidade de alojamento;
 - f) As instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística dos empreendimentos a que o titular de direitos reais de habitação periódica tem direito;
 - g) A indicação da forma de exploração e ou administração do empreendimento turístico;
 - h) O preço médio e o preço mais alto que o adquirente de direitos reais de habitação periódica tem de pagar para adquirir esse direito;
 - i) As despesas com a transmissão de direitos reais de habitação periódica devidas pelos titulares;
 - j) O valor médio e máximo da prestação periódica devida pelos titulares, bem como os critérios de fixação e actualização da mesma;
 - l) As informações sobre o modo e os prazos do exercício do direito de resolução do contrato, com a indicação da pessoa a quem deve ser comunicado esse direito de resolução;
 - m) As informações sobre as formas de resolver o contrato de crédito ligado ao contrato de constituição do direito real de habitação periódica quando este for objecto de resolução;
 - n) Se o empreendimento turístico já estiver em funcionamento, o proprietário ou o vendedor de direitos reais de habitação periódica deve ainda fazer referência no documento informativo ao número da licença de utilização turística emitida pela Câmara Municipal competente, nos termos da legislação aplicável.

3 — As alterações às informações previstas no número anterior devem ser comunicadas ao adquirente antes da celebração do contrato, devendo nesse caso o contrato fazer referência expressa a essas alterações.

4 — As alterações previstas no número anterior apenas podem resultar de circunstâncias alheias à vontade do vendedor, salvo acordo expresso das partes.

SECÇÃO III

Do certificado predial

Artigo 10.º

Certificado predial

1 — Relativamente a cada direito real de habitação periódica é 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 das unidades de alojamento sujeitas ao

regime de direitos reais de habitação periódica e depois de efectuado o registo definitivo do título de constituição do direito real de habitação periódica.

3 — Só pode ser emitida uma 2.ª via do certificado predial em caso de destruição ou extravio, alegado em requerimento do titular.

4 — A emissão da 2.ª via do certificado predial só pode ter lugar depois de decorridos 30 dias sobre a data do respectivo pedido e é sempre anotada à descrição.

Artigo 11.º

Requisitos

1 — Do certificado predial devem constar:

- a) A data e o cartório notarial em que foi celebrada a escritura pública de constituição do direito real de habitação periódica;
- b) Os elementos do título de constituição do direito real de habitação periódica referidos nas alíneas a) a c) do n.º 2 do artigo 5.º;
- c) A identificação do titular do direito;
- d) A identificação da unidade de alojamento e o tipo e classificação do empreendimento turístico;
- e) A capacidade máxima da unidade de alojamento;
- f) A indicação exacta do período durante o qual o direito objecto do contrato pode ser exercido e a duração do regime instituído;
- g) A indicação dos ónus ou encargos existentes.

2 — O certificado predial deve mencionar a seguir aos elementos previstos no número anterior a existência de um documento complementar que contenha os seguintes elementos:

- a) A menção das informações previstas no n.º 2 do artigo 9.º;
- b) A data a partir da qual o adquirente pode exercer o direito objecto do contrato;
- c) O valor relativo do direito, de acordo com o disposto na alínea n) do n.º 2 do artigo 5.º;
- d) A indicação de que a aquisição do direito real de habitação periódica não acarreta quaisquer despesas, encargos ou obrigações para além dos estipulados no contrato;
- e) A indicação dos encargos legais obrigatórios, nomeadamente os impostos ou taxas que o adquirente tenha de suportar;
- f) O valor da prestação periódica devida pelo titular do direito real de habitação periódica;
- g) A possibilidade de participar ou não num sistema de troca e ou de revenda do direito real de habitação periódica, bem como os eventuais custos quando o sistema de troca e ou de revenda seja organizado pelo vendedor ou por terceiro por este designado, mencionando-se expressamente que a venda desse direito não é assegurada a um preço ou dentro de um período de tempo determinado;
- h) A descrição especificada dos móveis e utensílios que constituem o equipamento da unidade de alojamento a que se refere o direito;
- i) A declaração do proprietário do empreendimento turístico que ateste que este foi ou será construído de acordo com o regime jurídico da instalação e do funcionamento dos empreen-

dimentos turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, e que obedece aos requisitos das instalações, classificação e funcionamento previstos nos regulamentos a que se refere o n.º 3 do artigo 1.º daquele diploma;

- j) A identificação da entidade responsável pela exploração e administração do empreendimento;
- l) Os mecanismos adoptados com vista à participação do adquirente na administração do empreendimento;
- m) A indicação das garantias prestadas para cumprir o disposto nos artigos 15.º e 31.º

3 — Os elementos previstos no número anterior fazem parte integrante do contrato e completam os elementos previstos no n.º 1, devendo o adquirente declarar por escrito ter recebido aquele documento e compreendido o seu teor.

4 — O certificado predial e o documento complementar devem estar redigidos de forma clara e precisa, com caracteres facilmente legíveis, em português, devendo ser entregue pelo vendedor ao adquirente uma tradução, efectuada nos termos da lei notarial, para, de entre as línguas oficiais da União Europeia, a ou uma das línguas do Estado membro de residência do adquirente ou, se este assim o preferir, a ou uma das línguas do Estado membro de que ele é nacional.

5 — No espaço do certificado predial imediatamente anterior ao destinado a assinaturas deve constar a menção de que nos contratos de alienação do direito real de habitação periódica o adquirente pode resolver o contrato, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 10 dias úteis a contar da data em que lhe for entregue o certificado predial, salvo se a aquisição tiver sido precedida de contrato-promessa.

6 — No espaço previsto no número anterior, o adquirente deve ainda declarar ter recebido a tradução do certificado e do documento complementar, que constitui parte integrante do contrato para todos os efeitos legais.

7 — O modelo do certificado predial é aprovado por despacho conjunto dos Ministros da Economia e da Justiça.

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 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 empreen-

dimento 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 vendedor deve entregar ao adquirente o documento complementar previsto no n.º 2 do artigo 11.º

2 — Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 9.º, sempre que haja alguma alteração ao conteúdo do documento complementar ou se verifique a perda ou extravio dele, pode o titular do direito real de habitação periódica exigir do proprietário das unidades de alojamento objecto desse direito um novo documento.

Artigo 14.º

Sinal ou antecipação do pagamento

Antes do termo do prazo para o exercício do direito de resolução previsto no n.º 1 do artigo 16.º é proibido efectuar pagamentos ou receber qualquer quantia, como forma de pagamento, ou com qualquer outro objectivo directa ou indirectamente relacionado com o negócio jurídico a celebrar.

Artigo 15.º

Caução

1 — O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica 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 opo-níveis ao adquirente do direito;
- c) A devolução da totalidade das quantias entregues pelo adquirente por conta da aquisição desse direito, actualizada de acordo com o índice anual dos preços do consumidor, no caso de o empreendimento turístico não abrir ao público;
- d) A devolução da totalidade das quantias entregues pelo adquirente até ao termo do prazo previsto nos n.ºs 3 e 4 do artigo seguinte.

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

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

Artigo 16.º

Direito de resolução

1 — O adquirente do direito real de habitação periódica pode resolver o respectivo contrato de aquisição sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo

de 10 dias úteis a contar da data em que lhe for entregue o contrato de transmissão do direito real da habitação periódica.

2 — A declaração de resolução deve ser comunicada ao vendedor através de carta registada, com aviso de recepção, enviada até ao termo do prazo previsto no número anterior.

3 — O adquirente tem direito a resolver o contrato no prazo de três meses a contar do momento da assinatura por ambas as partes do contrato, se o mesmo não contiver os elementos referidos no documento complementar previstos no n.º 2 do artigo 11.º

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

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

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

7 — Resolvido o contrato nos termos previstos nos n.ºs 3 a 5, o vendedor deve restituir ao adquirente todas as quantias recebidas até à data da resolução do mesmo.

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.

2 — Aplica-se aos contratos-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 11.º e no artigo 14.º

3 — 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-vendedor intervenha no exercício do comércio devem conter os seguintes elementos:

- a) A identidade e o domicílio do proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos reais de habitação periódica, com indicação exacta da qualidade jurídica do vendedor no momento da celebração do contrato;
- b) A identificação do promitente-adquirente;
- c) Os elementos constantes das alíneas c) a h), o) e q) a t) do n.º 2 do artigo 5.º;
- d) Os elementos constantes das alíneas a) e c) a f) do n.º 1 do artigo 11.º;
- e) Indicação expressa, aposta imediatamente antes da assinatura das partes, de que o promiten-

te-adquirente do direito real de habitação periódica pode resolver o contrato, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 10 dias úteis a contar da data de assinatura deste, por meio de carta registada, com aviso de recepção, enviada até ao termo daquele prazo.

2 — É obrigatória a entrega ao promitente-adquirente do documento complementar previsto no n.º 2 do artigo 11.º e no artigo 13.º, observando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 11.º e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 13.º

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, contando-se o respectivo prazo da data de assinatura do contrato-promessa.

2 — Se na pendência do prazo previsto no número anterior for celebrada a escritura pública de constituição do direito real de habitação periódica, o prazo para o adquirente do direito real de habitação periódica resolver o respectivo contrato de aquisição, previsto no n.º 1 do artigo 16.º, conta-se a partir da data da assinatura do contrato-promessa.

3 — O promitente-vendedor, 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 adquirente na data prevista no contrato-promessa;
- b) A expurgação de hipotecas ou outros ónus oponíveis ao adquirente do direito;
- c) A devolução da totalidade das quantias entregues pelo adquirente por conta da aquisição desse direito, actualizada de acordo com o índice anual dos preços do consumidor, no caso de o empreendimento turístico não abrir ao público;
- d) A devolução da totalidade das quantias entregues pelo adquirente até ao termo do prazo previsto nos n.ºs 3 a 5 do artigo 16.º

4 — 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 disposto no n.º 3 do mesmo preceito.

Artigo 20.º

Irrenunciabilidade e nulidade

1 — 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.

2 — É igualmente nula a convenção que, de alguma forma, exclua ou limite as responsabilidades conferidas nesta secção ao vendedor.

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 de uso comum do empreendimento e beneficiar dos serviços prestados pelo titular do empreendimento;
- c) Exigir, em caso de impossibilidade de utilização da unidade de alojamento objecto do contrato devido a situações de força maior ou caso fortuito motivado por circunstâncias anormais e imprevisíveis alheias àquele que as invoca, cujas consequências não poderiam ter sido evitadas apesar de todas as diligências feitas, que o proprietário ou o cessionário lhe faculte alojamento alternativo num empreendimento sujeito ao regime de direitos reais de habitação periódica, de categoria idêntica ou superior, num local próximo do empreendimento objecto do contrato;
- d) Ceder o exercício das faculdades referidas nas alíneas anteriores.

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

3 — A cedência a que se refere a alínea *d*) 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 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 das unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos reais de habitação periódica a prestação pecuniária indicada no título de constituição.

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

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

4 — A percentagem da prestação periódica destinada a remunerar a gestão 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 do privilégio creditório imobiliário sobre este direito, graduável após os mencionados nos artigos 746.º e 748.º do Código Civil e os previstos em legislação especial em vigor nesta data.

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

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

4 — No caso previsto no número anterior, o proprietário pode afectar a unidade de alojamento à exploração turística durante o período correspondente a esse direito, caso em que se considera integralmente liquidada a prestação periódica devida nos termos do n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 24.º

Alteração da prestação periódica

1 — Independentemente do critério de fixação da prestação periódica estabelecido no título de constituição, aquela pode ser alterada, por proposta da entidade encarregada da auditoria das contas do empreendimento inserida no respectivo parecer, sempre que se revele excessiva ou insuficiente relativamente às despesas e à retribuição a que se destina e desde que a alteração seja aprovada por 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 7.º

SECÇÃO VI

Da administração e conservação do empreendimento

Artigo 25.º

Princípios gerais

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

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 de habitação periódica, sob pena de ineficácia.

Artigo 26.º

Conservação e limpeza das unidades de alojamento

1 — As unidades de alojamento sujeitas ao regime do direito real de habitação periódica, bem como os

respectivos 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 das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica só pode realizar obras que constituam inovações nas unidades de alojamento, ainda que por sua conta, com o consentimento 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 paga pelos titulares dos direitos reais de habitação periódica deve ser afectada à constituição de um fundo de reserva destinado exclusivamente à realização de obras de reparação e conservação das instalações e equipamentos de uso comum e das respectivas unidades de alojamento, seu mobiliário e equipamento.

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

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

4 — A entidade proprietária ou exploradora do empreendimento deve apresentar à Direcção-Geral do Turismo documento comprovativo de que o fundo de reserva se encontra constituído.

Artigo 31.º

Caução de boa administração

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

2 — A caução pode ser prestada por seguro, garantia bancária, depósito bancário ou títulos de dívida pública, devendo 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 pode 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 deve ser 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 Câmara 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 de titulares de direitos reais de habitação periódica

1 — A assembleia geral de 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 ineligível 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 de habitação periódica.

3 — A assembleia geral é convocada pela entidade responsável pela administração do empreendimento, salvo o disposto no n.º 2.

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 dos direitos presentes ou representados, salvo o disposto no número seguinte.

7 — A assembleia geral convocada nos termos do n.º 5 requer 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 na 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 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.

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 pelo proprietário e pelo cessionário da exploração, se o houver, e o terceiro pelos árbitros assim designados.

3 — O tribunal arbitral deve, quando tal se justifique, 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 paga-

mento das prestações periódicas deixa de lhes ser devolvido 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 a ele renunciar 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 deve conter, pelo menos, os elementos referidos nas alíneas a), b), d) e h) do n.º 2 do artigo 5.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 disposto no artigo 5.º

3 — A actividade de promoção e comercialização dos direitos reais de habitação periódica só pode desenvolver-se em instalações do proprietário, do cessionário da exploração do empreendimento turístico ou ainda do mediador.

4 — A publicidade relativa ao bem ou aos bens imóveis deve indicar a possibilidade de se obter gratuitamente o documento informativo previsto no artigo 9.º, bem como o local onde este pode ser solicitado.

5 — Em virtude do disposto no n.º 5 do artigo 7.º da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho, as informações concretas ou objectivas contidas nas mensagens publicitárias consideram-se integradas no conteúdo dos contratos que se venham a celebrar após a sua emissão, tendo-se por não escritas as cláusulas contratuais em contrário.

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

1 — Os direitos de habitação em empreendimentos turísticos e casas e empreendimentos de turismo no espaço rural por períodos de tempo limitados em cada ano e que não constituam direitos reais de habitação periódica, bem como os contratos pelos quais, directa ou indirectamente, mediante um pagamento antecipado completado ou não por prestações periódicas, se transmite ou promete transmitir direitos de habitação turística, ficam imperativamente sujeitos às disposições deste capítulo.

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

Artigo 46.º

Requisitos

1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os direitos de habitação turística só podem constituir-se desde que os empreendimentos se encontrem em funcionamento e se verifiquem, com as necessárias adaptações, as condições previstas no artigo 4.º, estando a exploração nesse regime sujeita a autorização da Direcção-Geral do Turismo.

2 — Quando uma mesma entidade ou grupo empresarial é simultaneamente proprietário e explorador de um hotel da mesma categoria ou de categoria superior à do empreendimento turístico onde se integram as unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos de habitação turística e os dois empreendimentos se integrem no mesmo conjunto urbanístico, os quartos do hotel podem ser contabilizados para o efeito da percentagem prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º, aplicável aos direitos de habitação turística, por força do disposto no número anterior.

3 — O pedido de autorização deve ser apresentado na Direcção-Geral do Turismo e instruído com o seguinte:

- a) Documento que contenha, com as necessárias adaptações, os elementos previstos no n.º 2 do artigo 5.º;
- b) Cópia da licença de utilização turística do empreendimento turístico ou da licença de utilização para casas ou empreendimentos de turismo no espaço rural;
- c) Se o requerente não for o proprietário da casa ou empreendimento, previstos na alínea anterior, documento que o legitime a constituir direitos de habitação turística.

4 — As unidades de alojamento das casas e empreendimentos previstos no n.º 1 do artigo anterior não se consideram retiradas da exploração de serviços de alojamento turístico pelo facto de se encontrarem sujeitas ao regime do direito de habitação turística.

Artigo 47.º

Duração

1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o direito de habitação turística constituído por quem seja proprietário é, na falta de indicação em contrário, perpétuo, mas pode ser-lhe fixado um limite de duração não inferior a três anos a contar da data da sua constituição.

2 — O direito de habitação turística não constituído pelo proprietário tem a duração mínima de 3 anos e a duração máxima de 30 anos, contados a partir da data da sua constituição.

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.

2 — Aplica-se aos contratos de transmissão de direitos de habitação turística, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 4 a 6 do artigo 11.º

3 — Os contratos a que se refere o n.º 1, ou os respectivos contratos-promessa, devem mencionar, quando

o vendedor ou o promitente-vendedor intervenham no exercício do comércio, sob pena de anulabilidade:

- a) Os elementos a que se referem as alíneas c), d), g) e p) a t) do n.º 2 do artigo 5.º;
- b) Os elementos a que se referem as alíneas a) a h) e j) do n.º 2 do artigo 11.º, com as necessárias adaptações;
- 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 n.º 1 do artigo seguinte;
- f) Se o vendedor não for o proprietário das casas ou empreendimentos previstos no artigo 45.º ou alguém que actue devidamente mandatado para o representar nos termos previstos no número seguinte, deve ainda juntar a autorização prevista nos números seguintes.

4 — A comercialização de direitos de habitação turística por quem não seja proprietário das casas ou empreendimentos previstos no artigo 45.º, ou por quem actue devidamente mandatado para o efeito por mediação, agenciamento, cessão ou outras formas afins, depende de autorização a conceder pela Direcção-Geral do Turismo.

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

- a) Ser um estabelecimento individual de responsabilidade limitada, cooperativa ou sociedade comercial;
- b) Garantir o gozo pleno dos direitos de habitação turística objecto do contrato de transmissão durante o seu período de duração;
- c) Comprovação da idoneidade comercial dos titulares, administradores ou gerentes do estabelecimento individual de responsabilidade limitada, da cooperativa ou da sociedade comercial.

6 — Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior, não são consideradas comercialmente idóneas as pessoas relativamente às quais se verifique:

- a) A proibição legal do exercício do comércio;
- b) A inibição do exercício do comércio por ter sido declarada a sua falência ou insolvência enquanto não for levantada a inibição e decretada a sua reabilitação;
- c) Terem sido titulares, gerentes ou administradores de um estabelecimento individual de responsabilidade limitada, de uma cooperativa ou de uma sociedade comercial, punida com três ou mais coimas, desde que lhe tenha sido aplicada a sanção de interdição do exercício da actividade.

7 — Para efeitos do disposto no n.º 4, o vendedor deve apresentar na Direcção-Geral do Turismo um requerimento instruído com os seguintes elementos:

- a) Certidão da escritura pública de constituição do estabelecimento individual de responsabilidade

- limitada, da cooperativa ou da sociedade comercial;
- b) Certidão do registo comercial definitivo do estabelecimento individual de responsabilidade limitada, da cooperativa ou da sociedade comercial;
- c) Certidão que ateste que o estabelecimento individual de responsabilidade limitada, a cooperativa ou a sociedade não é devedora ao Estado de quaisquer contribuições, impostos ou outras importâncias ou que o pagamento das mesmas está formalmente assegurado;
- d) Certidão que ateste que o estabelecimento individual de responsabilidade limitada, a cooperativa ou a sociedade tem a situação regularizada para com a segurança social;
- e) Cópia dos contratos celebrados entre o vendedor e o ou os proprietários das unidades de alojamento sujeitas ao regime dos direitos de habitação turística, que garantam o gozo pleno dos direitos objecto do contrato ou contrato-promessa de transmissão desses direitos, pelo período de duração neles previstos.

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 resolver o contrato, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 10 dias úteis a contar da data de assinatura deste, por meio de carta registada, com aviso de recepção, enviada até ao termo daquele prazo.

2 — É aplicável ao direito de resolução dos contratos de aquisição de direitos de habitação turística ou dos respectivos contratos-promessa, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 3 a 7 do artigo 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 3 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 das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos de habitação turística, ou o vendedor, nos casos previstos na alínea f) do n.º 3 do artigo 48.º, deve prestar a favor do adquirente ou do promitente-adquirente de direitos de habitação turística caução pelo montante das quantias recebidas por este a qualquer título, para os efeitos e nos termos do artigo 15.º

2 — O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos de habitação turística 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 disposto no artigo 31.º, com as necessárias adaptações.

3 — Se na casa ou empreendimento existirem titulares de direitos não obrigados ao pagamento de prestações periódicas, a caução de boa administração deve ser 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

Aos direitos de habitação turística aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 9.º, 14.º, 20.º, 43.º e 44.º do presente diploma.

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 de direito real de habitação periódica não validamente constituído;
- b) A infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 4.º;
- c) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 12.º, no artigo 14.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 3 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 do exercício do direito de resolução dos respectivos contratos;
- f) A violação dos direitos garantidos pelo disposto nas alíneas a) e c) do n.º 1 do artigo 21.º;
- g) O incumprimento do disposto no artigo 30.º;
- h) A não prestação da caução prevista no artigo 31.º;
- i) A realização de publicidade ou promoção do direito real de habitação periódica ou de direito

de habitação turística em infracção ao disposto nos artigos 43.º e 44.º;

- j) A comercialização de direitos de habitação turística em infracção do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 46.º;
- l) A infracção ao disposto no n.ºs 3 e 4 do artigo 48.º;
- m) A não prestação das cauções previstas no artigo 52.º;
- n) 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 4.º;
- b) A infracção ao disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 9.º;
- c) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 11.º;
- d) O incumprimento das obrigações previstas nos n.ºs 3 a 6 do artigo 11.º, no artigo 13.º e no n.º 2 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 nos n.ºs 1 e 4 do artigo 34.º;
- g) A infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 48.º, quando o vendedor tenha intervindo no exercício do comércio;
- h) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 48.º;
- i) A infracção ao disposto no artigo 49.º;
- j) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 50.º;
- l) 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 i) 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 alterado pelo Decreto-Lei n.º 74/93, de 10 de Março, e pelo Decreto-Lei n.º 275/98, de 9 de Setembro, e os artigos 43.º e 44.º do presente diploma, deve ser punido pela violação destes.

Artigo 57.º

Responsabilidade

Os titulares, gerentes e administradores ou directores do estabelecimento individual de responsabilidade limitada, da cooperativa ou da sociedade comercial, proprietárias ou cessionárias, 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.

Artigo 60.º

Aplicação no tempo e no espaço

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 tenham sido objecto de contratos-promessa de transmissão e 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, de 18 de Abril, 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 de constituição 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 se dispõe no presente diploma.

5 — O proprietário ou cessionário da exploração do empreendimento turístico 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 disposto no Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril, salvo o disposto no n.º 1 do artigo 47.º

7 — Todos os contratos relativos a direitos reais de habitação periódica e a direitos de habitação turística em empreendimentos turísticos sítos em Portugal, por períodos de tempo limitados em cada ano, ficam sujeitos às disposições do presente diploma, qualquer que seja o lugar e a forma da sua celebração.

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.

MINISTÉRIO DOS NEGÓCIOS ESTRANGEIROS

Decreto n.º 16/99

de 22 de Maio

Nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo único

É aprovada a Convenção entre a República Portuguesa e a República da Áustria em Matéria de Segurança Social, assinada em Viena em 16 Dezembro de 1998, cujo texto nas línguas portuguesa e alemã segue em anexo.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 1 de Abril de 1999. — *António Manuel de Oliveira Guterres* — *Jaime José Matos da Gama* — *Eduardo Luís Barreto Ferro Rodrigues*.

Assinado em 29 de Abril de 1999.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 4 de Maio de 1999.

O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

CONVENÇÃO ENTRE A REPÚBLICA PORTUGUESA E A REPÚBLICA DA ÁUSTRIA EM MATÉRIA DE SEGURANÇA SOCIAL

A República Portuguesa e a República da Áustria, tendo em conta o disposto no artigo 8.º do Regulamento (CEE) n.º 1408/71 e considerando que é desejável garantir protecção em matéria de segurança social em ambos os Estados às pessoas que estão ou estiveram abrangidas

pela legislação de um ou dos dois Estados, para além do disposto nos Regulamentos (CEE) n.ºs 1408/71 e 574/72, acordaram em celebrar a seguinte Convenção:

PARTE I

Disposições gerais

Artigo 1.º

1 — Para efeitos da presente Convenção:

- a) «Regulamento» designa o Regulamento (CEE) n.º 1408/71, relativo à aplicação dos regimes de segurança social aos trabalhadores assalariados, aos trabalhadores não assalariados e membros da sua família que se deslocam no interior da Comunidade, na última redacção aplicável entre as duas Partes Contratantes;
- b) «Regulamento de execução» designa o Regulamento (CEE) n.º 574/72, que estabelece as modalidades de aplicação do Regulamento (CEE) n.º 1408/71, relativo à aplicação dos regimes de segurança social aos trabalhadores assalariados, aos trabalhadores não assalariados e membros da sua família que se deslocam no interior da Comunidade, na última redacção aplicável entre as duas Partes Contratantes.

2 — Outras palavras ou expressões usadas na presente Convenção têm o significado que lhes é atribuído no Regulamento, no Regulamento de execução ou na legislação nacional.

Artigo 2.º

1 — A presente Convenção aplica-se às pessoas abrangidas pelo âmbito de aplicação pessoal do Regulamento.

2 — A presente Convenção também se aplica às seguintes pessoas que não se encontram abrangidas pelo âmbito de aplicação pessoal do Regulamento:

- a) Pessoas que estão ou estiveram sujeitas à legislação de uma ou de ambas as Partes Contratantes; ou
- b) Membros da família ou sobreviventes de uma pessoa referida na alínea a).

Artigo 3.º

A presente Convenção aplica-se a todas as legislações incluídas no âmbito de aplicação material do Regulamento.

Artigo 4.º

1 — Os nacionais de uma Parte Contratante que residam no território de um Estado ao qual o Regulamento não seja aplicável são equiparados aos nacionais da outra Parte Contratante para efeito de aplicação da legislação desta Parte.

2 — O n.º 1 não se aplica à legislação das Partes Contratantes relativa ao seguro de pessoas a exercer actividade numa missão diplomática ou posto consular de uma Parte Contratante num Estado ao qual não se aplica o Regulamento ou que estejam ao serviço de um membro dessa missão ou posto.