

DECRETO-LEI N.º 37/2011

1. INTRODUÇÃO

No passado dia 10 de Março foi publicado o Decreto-Lei n.º 37/2011, o qual veio introduzir diversas alterações ao regime dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca (time sharing), previsto no Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, e bem assim transpor a Directiva n.º 2008/122/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de Janeiro de 2009.

Das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 37/2011, de 10 de Março - o qual entrará em vigor no prazo de 30 dias após a sua publicação - destacamos as seguintes:

- Simplificação e desmaterialização de procedimentos

Ao invés da apresentação de pedidos de autorização, junto do Turismo de Portugal, I.P., para efeitos de constituição de direitos reais de habitação periódica (de ora em diante "DRHP") e de exploração de empreendimento turístico nesse regime, passou a prever-se a sujeição, por via informática, de declaração de comunicação prévia para o efeito.

- Reforço de protecção dos Consumidores

Como principal novidade, prevê-se que o vendedor passa a ter obrigação de entregar ao adquirente um «formulário normalizado de informação» referente ao empreendimento turístico e direitos

e obrigações das partes decorrentes do contrato.

Por outro lado, o vendedor tem ainda obrigação de informar o adquirente sobre os prazos imperativos legais para o exercício do direito de resolução, sem necessidade de invocação de justa causa.

- **Alteração de duração mínima do DRHP** de 15 anos para 1 ano e uma maior flexibilização da duração anual do direito, a qual passa a ser determinada pelas partes;

- **Alargamento do âmbito de aplicação do regime** a contratos de troca e aos contratos de revenda, bem como a contratos de duração superior a um ano, através dos quais se concedam direitos de habitação em alojamentos de pernoita inseridos em bens móveis

- **Obrigação de Escalonamento do Pagamento** dos produtos de férias de longa duração, relativamente aos **direitos de habitação turística** (de ora em diante "DHT");



"Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano"

Chambers Europe Excellence 2009, IFLR Awards 2006 & Who's Who legal Awards 2006, 2008, 2009, 2010

"Melhor Sociedade de Advocacia de negócios da Europa do Sul"

ACQ Finance Magazine, 2009

"Melhor Sociedade de Advogados no Serviço ao Cliente"

Clients Choice Award - International Law Office, 2008, 2010

"Melhor Departamento Fiscal do Ano"

International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008

Prémio Mind Leaders Awards™
Human Resources Suppliers 2007

DECRETO-LEI N.º 37/2011

2. SIMPLIFICAÇÃO E DESMATERIALIZAÇÃO DE PROCEDIMENTOS

Com o objectivo de agilizar os procedimentos com menos burocracia e tornar mais competitivo o mercado, passou a prever-se a mera sujeição, por via informática, de declaração de comunicação prévia, junto do Turismo de Portugal, I.P. para efeitos de:

- Constituição de DRHP;
- Exploração de empreendimento turístico em regime de DRHP;
- Comercialização de DHT por quem não seja proprietário dos empreendimentos turísticos, ou por quem actue devidamente mandatado para o efeito por mediação, agenciamento, cessão ou outras formas afins;

Após a submissão informática da declaração de comunicação prévia, o Turismo de Portugal, I.P. dispõe de um prazo de 10 dias para solicitar apresentação dos documentos em falta, apenas se considerando que o processo se encontra devidamente instruído, na data da recepção do último documento em falta.

Caso o Turismo de Portugal, I.P. não se pronuncie no prazo de 30 dias, após a apresentação da respectiva comunicação prévia, considera-se que a mesma foi admitida.

Naturalmente que este prazo de 30 dias ficará suspenso, caso o Turismo de Portugal, I.P. tenha determinado a junção de algum elemento em falta, com vista a correcta e completa instrução do processo.

A tramitação dos procedimentos de comunicação prévia é realizada por via informática, através de formulário disponível no balcão único electrónico, acessível através do Portal da Empresa, do Portal do Cidadão e do site do Turismo de Portugal, I.P..

Contudo, e até que seja efectivamente possível a tramitação desmaterializada de procedimentos, dispõe-se em norma transitória que, os pedidos,

as comunicações e as notificações realizadas no âmbito dos mesmos realizar-se-ão através de endereço de correio electrónico único, criado para o efeito pelo Turismo de Portugal, I.P.

3. REFORÇO DE PROTECÇÃO DOS CONSUMIDORES

3.1. Obrigação de Entrega de um formulário normalizado de informação pré-contratual

Não obstante os passos já dados pelo legislador com vista ao reforço dos direitos dos consumidores, através das profundas alterações introduzidas ao regime em referência, pelo Decreto-Lei n.º 180/99, de 22 de Maio, as evoluções ocorridas no mercado evidenciaram a necessidade de assegurar uma melhor protecção e aperfeiçoamento do nível de protecção dos adquirentes.

A intenção do legislador parece ser a de garantir, desde logo, uma maior e melhor informação pré-contratual do adquirente, pelo que se introduziu a obrigação de o vendedor de DRHP entregar ao consumidor - antes da vinculação deste por contrato - de informações exactas que, de uma forma clara, precisa e compreensível, descrevam o empreendimento turístico bem como os direitos e obrigações das partes decorrentes do contrato.

De forma a tentar garantir a completude e exactidão das informações obrigatórias a prestar ao consumidor, prevê-se a criação de um formulário normalizado de informação pré-contratual, no qual se especificarão, na língua do Estado Membro de residência ou de nacionalidade do consumidor, designadamente, os seguintes elementos obrigatórios:

- Identificação e dados do vendedor bem como do proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de DRHP;
- Identificação do empreendimento turístico (identificação do número de descrição predial e código de acesso, descrição predial, localização, classificação);

- Especificação da natureza do contrato e conteúdo do direito objecto do mesmo;
- Indicação exacta do período durante o qual o direito pode ser exercido, incluindo a data a partir do qual pode ser exercido;
- Preço de aquisição do DRHP, incluindo todos os custos adicionais obrigatórios decorrentes do contrato;
- Descrição dos encargos periódicos, contribuições especiais ou taxas eventualmente existentes, bem como os critérios de fixação e actualização dos mesmos;
- Descrição dos serviços à disposição do titular de DRHP, com descrição dos fornecimentos incluídos no preço da unidade de alojamento e os excluídos que devem ser pagos de forma adicional;
- Descrição das instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística dos empreendimentos a que o titular de DRHP tem direito, com especificação clara daqueles excluídos do preço e que impõem pagamento acrescido;
- Informação relativa a existência de sistemas de troca com indicação dos respectivos custos;
- Menção de existência de códigos de conduta aplicáveis;
- Informações sobre o modo, prazos e comunicações do direito de resolução do contrato, bem como os eventuais custos a repercutir no titular do direito;
- Informação relativa à proibição de quaisquer pagamentos antecipados antes de decorrido o prazo de resolução;
- Informação referente a procedimentos relacionados com a manutenção e reparação no imóvel, incluindo a indicação da forma de exploração e ou administração do empreendimento

turístico e os mecanismos existentes com vista à participação do adquirente na tomada de decisões no âmbito da administração do empreendimento;

- Descrição do bem e utensílios que constituem unidade de alojamento;
- Informação detalhada sobre condições de exercício do direito e restrições à possibilidade de ocupação da unidade de alojamento;
- Informação de que o contrato pode, nos termos do direito internacional privado e em caso de litígio, ser regido por lei diferente da do Estado membro onde o consumidor reside ou tem o seu domicílio habitual e indicação da possibilidade ou impossibilidade de recurso a mecanismos extrajudiciais de resolução de conflitos;
- Indicação da língua ou línguas utilizadas entre o titular do direito e o proprietário ou administrador do empreendimento no âmbito do contrato, incluindo as questões relacionadas com a indicação dos custos, com o tratamentos dos pedidos de informação ou apresentação de reclamações;

Bem como, caso se trate de um imóvel em construção:

- Indicação do prazo limite para a conclusão das obras de construção e disponibilidade para a utilização do imóvel e equipamentos de uso comum;
- Especificação do número da licença de construção, garantias relativas à conclusão do imóvel ou formas de reembolso dos pagamentos já efectuados bem como modalidades de pagamento dessas garantias.

Com o intuito de garantir a máxima veracidade e fidelidade das informações constantes do formulário normalizado de informação pré-contratual, prevê-se que o certificado predial emitido para cada DRHP (o qual titula o direito e legitima a transmissão ou oneração

deste direito) deverá mencionar a existência de um documento complementar, no qual se inclui a especificação de todas as informações do formulário normalizado, em total correspondência com o mesmo.

3.2. Possibilidade de Resolução do Contrato pelo Consumidor

Igualmente com o objectivo de garantir uma maior protecção do consumidor, o legislador veio introduzir um prazo de 14 dias seguidos, a contar da data da celebração do contrato de transmissão do DRHP, para efeitos de resolução do contrato pelo adquirente, sem necessidade de indicação do motivo, e sem quaisquer encargos.

De modo a garantir que o consumidor tem efectiva consciência do seu direito de resolução, prevê-se que, no espaço do certificado predial imediatamente anterior ao destinado a assinaturas, conste a menção a existência desse direito de resolução, bem como a proibição de quaisquer pagamentos antecipados relacionados directa ou indirectamente com o negócio.

Mais, com o objectivo de garantir a possibilidade de efectivo exercício do direito de resolução, prevê-se que o certificado predial deva inclusivamente incluir um formulário específico para o efeito.

Por outro lado, acautela-se que, caso o vendedor esteja em falta quanto aos seus deveres de informação e entrega de todos os elementos obrigatórios, o consumidor passa a dispor de um prazo de 94 dias seguidos a contar do momento de assinatura do contrato (e não de apenas 14 dias) para exercer o seu direito de resolução do contrato. No entanto, convém ter em conta que, caso o vendedor venha a fornecer os elementos em causa, o direito de resolução só poderá ser exercido, sob pena de caducidade, no prazo de 14 dias, contados a partir da data da entrega do último elemento em falta pelo vendedor.

Sem prejuízo do supra exposto, salvaguarda-se ainda que, caso o

vendedor não entregue ao adquirente, no momento de transmissão dos DRHP, o documento complementar bem como o formulário de resolução do contrato, tal violação gera a nulidade do negócio jurídico celebrado, depois de ultrapassado o prazo de 94 dias seguidos a contar da assinatura do contrato sem que o vendedor tenha entregue ao adquirente os elementos em falta.

O modelo de formulário normalizado de informação pré-contratual, do certificado predial bem como do formulário de resolução de contrato são aprovados por despacho conjunto dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo, defesa do consumidor e justiça.

4. ALTERAÇÃO DAS REGRAS REFERENTES A DURAÇÃO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA

Uma outra novidade trazida pelo Decreto-Lei n.º 37/2011, de 10 de Março prende-se com a alteração do prazo de duração mínima do DRHP, o qual passa de 15 anos para apenas 1 ano.

Com efeito, e no que diz respeito a duração do DRHP, a lei determina que o mesmo é perpétuo, salvo indicação expressa das partes em contrário.

No entanto, e até ao momento, vigorava um limite mínimo de 15 anos de duração do DRHP.

O legislador parece então querer dar resposta às evoluções de mercado e, portanto, reduziu esse limite mínimo de duração de 15 anos para apenas 1 ano.

Por outro lado, prevê-se agora que o período de duração anual do direito de utilização de um ou mais alojamentos passa a ser livremente determinado pelas partes, sem que estas fiquem sujeitas às anteriores regras que estabeleciam que tal período de utilização só poderia variar, em cada ano, entre o mínimo de 7 dias e o máximo de 30 dias seguidos.

5. ALARGAMENTO DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO DO REGIME

O legislador passou a prever expressamente que todas as obrigações referentes a publicidade e comercialização são aplicáveis, não só por referência aos DRHP, mas também a aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda ou de troca dos direitos.

Assim sendo, e a título de exemplo, destaca-se que, caso um contrato de utilização periódica de bens, de aquisição de um produto de férias de longa duração, de revenda ou de troca seja proposto pessoalmente a um consumidor numa promoção ou num evento de vendas, o profissional deve mencionar claramente no convite a finalidade comercial e a natureza do evento.

Para além das regras de publicidade, o legislador consagrou expressamente que, aos DHT e aos contratos de troca e contratos de revenda são aplicáveis as obrigações referentes aos deveres especiais de informação, direitos de resolução e proibição de o vendedor exigir ao adquirente quaisquer quantias durante o prazo de resolução do contrato sem fundamento.

Nesta óptica, e para garantir uma maior protecção do consumidor, passou a prever-se que, caso seja associado ao contrato de aquisição do DRHP, um contrato de adesão a sistemas de troca, o prazo para resolução é o mesmo para ambos os contratos.

Por outro lado, também se consagra que, uma vez resolvido o contrato de aquisição de DRHP, todos os contratos acessórios a este são automaticamente resolvidos, sem direito a indemnização ou pagamento de quaisquer encargos.

Por fim, prevê-se ainda que as normas sobre comercialização, venda e revenda de produtos, publicidade e informações obrigatórias ao consumidor são igualmente aplicáveis, com as necessárias adaptações, aos contratos de duração superior a um ano, através dos quais se concedam direitos de habitação em alojamentos de pernoita inseridos em bens móveis.

6. OBRIGAÇÃO DE ESCALONAMENTO DO PAGAMENTO DOS PRODUTOS DE FÉRIAS DE LONGA DURAÇÃO

Por último, devemos ainda sublinhar, como novidade introduzida através do Decreto-Lei n.º 37/2011, de 10 de Março, a previsão de que os pagamentos do preço efectuados no âmbito de contratos de aquisição de produtos de férias de longa duração (contratos com duração superior a um ano, mediante os quais o consumidor adquire, a título oneroso, o direito de beneficiar de descontos ou outras vantagens a nível de alojamento, por si só ou em combinação com serviços de viagens ou outros, nomeadamente contratos referentes a cartões e clubes de férias, cartões turísticos ou outros de natureza semelhante) terá de ser efectuado de acordo com um calendário de pagamentos escalonados.

Assim, os pagamentos (incluindo eventuais quotas de membros) terão de ser divididos em prestações anuais, todas com o mesmo valor.

Mais se prevê que, a partir do pagamento da segunda prestação, o titular tem o direito de resolver o contrato, sem sofrer qualquer sanção, desde que comunique tal decisão de resolução ao vendedor, no prazo de 14 dias seguidos a contar da recepção do pedido de pagamento da prestação.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Mónica Teixeira André** (monica.teixeiraandre@plmj.pt).
