

# dirhotel

Associação dos Directores de Hotéis de Portugal Nº 55 - Out/Nov/Dez 2024 • € 10 (Cont.)

## TEMA CENTRAL

INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL  
NO TURISMO

Gala de Aniversário

ADHP HOMENAGEIA  
ASSOCIADOS E SECTOR



Soraia Quarenta e Carla Beselga  
BQ Advogadas

## O QUE DEVE SABER SOBRE O TIME-SHARING



O direito real de habitação periódica [...] é reconhecido pelo legislador como um instrumento jurídico adequado à dinamização do mercado de unidades de alojamento para férias por curtos períodos de tempo

Nesta edição vamos abordar o *time sharing*, comumente denominado pela sua designação estrangeira, na verdade, é, como quase tudo na vida, uma figura jurídica, regulada em diploma próprio, configurando, efetivamente um direito real: o direito real de habitação periódica.

Muitas vezes, é sonho de algumas pessoas ter o seu próprio imóvel de férias, mas que, por razões económicas e de falta de tempo para gozar na plenitude o apartamento ou casa, acabam por não avançar com a ideia. É aí que o direito real de habitação periódica pode aparecer como uma solução.

O direito real de habitação periódica encontra-se, atualmente, previsto no Regime Jurídico da Habitação Periódica (DL nº 275/93, de 05/08, na redação do DL nº 9/2021, de 29/01) e é reconhecido pelo legislador como um instrumento jurídico adequado à

dinamização do mercado de unidades de alojamento para férias por curtos períodos de tempo.

Dessa forma, facilmente chegamos à conclusão que está vertida no art. 1º do diploma: o direito real de habitação periódica apenas pode incidir sobre as unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos.

O período de tempo em causa tem de ser certo em cada ano (determinado ou determinável), devendo ter todos a mesma duração e o proprietário das unidades de alojamento não pode constituir outros direitos reais sobre as mesmas, com exceção do regime da propriedade horizontal, caso esta seja anterior à constituição do direito real de habitação periódica.

Regra geral, o direito real de habitação periódica é perpétuo, a não ser que lhe seja fixado prazo diferente que, ainda assim, não poderá ser inferior a um ano a contar da data da sua constituição ou da data da abertura ao público, consoante os casos.

A constituição do direito real de habitação periódica está sujeita a comunicação prévia com prazo, a ser efetuada ao Turismo de Portugal, IP, a efetuar via informática, acompanhada dos elementos constantes do art. 5º/2 do regime ora em análise.

Caso seja detetada alguma desconformidade nos elementos remetidos, o Turismo de Portugal notifica o proprietário para enviar os elementos em causa, no prazo de 10 dias, ficando o processo suspenso nesse período.

A entidade pública, após a correta instrução da comunicação prévia, tem 30 dias para se pronunciar sendo que, se nada disser findo tal prazo, o proprietário das unidades poderá promover a constituição dos direitos reais de habitação periódica nos termos e nas condições constantes da declaração da respetiva comunicação prévia.

Para constituição do referido direito real, é necessária escritura pública ou documento particular autenticado, forma igualmente necessária para proceder à sua modificação, caso seja necessária. Este direito fica também inscrito no registo predial, para que ganhe pública forma.



Os direitos conferidos ao adquirente ou promitente adquirente de um direito real de habitação periódica são irrenunciáveis

Já no que concerne ao consumidor (designação de quem compra o *time sharing*), o proprietário tem o dever de, antes da celebração de contrato ou contrato promessa, lhe entregar, de forma gratuita, em papel ou outro suporte duradouro facilmente acessível, informações exatas que, de uma forma clara, precisa e compreensível, descrevam o empreendimento turístico, bem como os direitos e as obrigações decorrentes do contrato. Os elementos obrigatórios de tais informações constam do art. 9º/2 e 3 do DL 275/93.

Cada direito real de habitação periódica tem um certificado predial, emitido pela conservatória do registo predial, que titula o direito e legitima a transmissão ou oneração deste e é entregue ao titular do direito, juntamente com o código de acesso à certidão permanente do registo predial. Os requisitos do certificado predial constam do art. 11º do diploma em análise.

A oneração ou transmissão do direito real de habitação periódica faz-se mediante declaração das partes no certificado predial, com reconhecimento presencial das assinaturas e está, igualmente, sujeita a registo.

Existe igualmente um dever especial de informação, que se traduz na obrigação do vendedor informar o adquirente de que dispõe de um prazo de 14 dias seguidos para resolver o contrato e que se encontra vedado o pagamento de quaisquer quantias, devendo o vendedor fazer prova do cumprimento deste dever de informação.

Este direito de resolução (previsto no art. 16º) faz com que seja proibido efetuar pagamentos, seja a que título for ou receber qualquer quantia como forma de pagamento ou com qualquer outro objetivo direta ou indiretamente relacionado com o negócio, antes do término do prazo, sendo igualmente proibidos os pagamentos de qualquer quantia a título de sinal, garantia ou reserva ou a prestação de qualquer outra contrapartida no mesmo período. A caducidade do direito de resolução obedece aos prazos previstos no art. 16º/3 do regime.

Os direitos conferidos ao adquirente ou promitente adquirente de um direito real de habitação periódica são irrenunciáveis, sendo nula toda a convenção que, de alguma forma, os exclua ou limite, sendo igualmente nula qualquer convenção que exclua ou limite as responsabilidades do vendedor.

Em termos práticos, após a aquisição de um *time sharing*, que faculdades tem o titular de tal direito? Pode:

- Habitar a unidade de alojamento pelo período a que respeita o seu direito;
- Usar as instalações e equipamentos de uso comum do empreendimento e beneficiar dos serviços prestados pelo titular do empreendimento;
- Exigir, caso não possa usar a sua unidade devido a casos de força maior ou fortuitos por circunstâncias anormais e imprevisíveis alheias àquele que as invoca, que o proprietário lhe faculte alojamento alternativo num empreendimento de categoria idêntica ou superior, num local próximo;
- Ceder o exercício de todas as faculdades acima mencionadas (desde que comunique, por escrito, à entidade responsável pela gestão do empreendimento até ao início do período de exercício do direito, sob pena de poder existir oposição a tal cédência).

O titular do direito real de habitação periódica pode também extinguir o mesmo, mediante declaração de renúncia no certificado predial, com reconhecimento presencial de assinatura, tendo tal declaração de ser notificada ao proprietário do empreendimento e à Direção Geral do Turismo e alvo de registo predial.

Muito mais haveria a dizer sobre os requisitos de fundo, direitos e deveres das partes em algo que parece tão banal como o *time sharing*, porém o limite é curto e a legislação é extensa.

Deixamos aqui apenas o panorama geral da vertente jurídica e não tão solarenga do *time sharing*, não deixando de alertar que, para informação mais detalhada, deverá sempre contactar um advogado, que o ajudará a escrutinar, ao pormenor, os meandros do direito real de habitação periódica. ■