

Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto

Com as alterações introduzidas por: Decreto-Lei n.º 180/99; Decreto-Lei n.º 22/2002; Decreto-Lei n.º 76-A/2006; Decreto-Lei n.º 116/2008; Decreto-Lei n.º 37/2011; Decreto-Lei n.º 245/2015; Decreto-Lei n.º 9/2021.

Índice**- Ato ALTERADO****- Capítulo I Do direito real de habitação periódica****- Secção I Disposições gerais**

- **Artigo 1.º** *Direito real de habitação periódica* **ALTERADO**
- **Artigo 2.º** *Outros direitos reais* **ALTERADO**
- **Artigo 3.º** *Duração* **ALTERADO**
- **Artigo 4.º** *Condições de exploração do empreendimento no regime de direito real de habitação periódica* **ALTERADO**
- **Artigo 5.º** *Declaração de comunicação prévia* **ALTERADO**

- Secção II Constituição

- **Artigo 6.º** *Constituição do direito real de habitação periódica* **ALTERADO**
- **Artigo 7.º** *Modificação do título de constituição do direito real de habitação periódica* **ALTERADO**
- **Artigo 8.º** *Registo* **ALTERADO**
- **Artigo 9.º** *Formulário normalizado de informação pré-contratual* **ALTERADO**

- Secção III Do certificado predial

- **Artigo 10.º** *Certificado predial* **ALTERADO**
- **Artigo 11.º** *Requisitos* **ALTERADO**

- Secção IV Da transmissão e oneração de direitos reais de habitação periódica

- **Artigo 12.º** *Oneração e transmissão de direitos reais de habitação periódica* **ALTERADO**
- **Artigo 13.º** *Documento complementar* **ALTERADO**
- **Artigo 13.º-A** *Dever especial de informação* **ADITADO**
- **Artigo 14.º** *Sinal ou antecipação do pagamento* **ALTERADO**
- **Artigo 15.º** *Caução* **ALTERADO**
- **Artigo 16.º** *Direito de resolução* **ALTERADO**
- **Artigo 17.º** *Contratos-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica* **ALTERADO**
- **Artigo 18.º** *Requisitos dos contratos-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica* **ALTERADO**
- **Artigo 19.º** *Direito de resolução e caução* **ALTERADO**
- **Artigo 20.º** *Irrenunciabilidade e nulidade* **ALTERADO**

- Secção V Direitos e deveres dos titulares de direitos reais de habitação periódica

- **Artigo 21.º** *Conteúdo e exercício do direito real de habitação periódica* **ALTERADO**
- **Artigo 22.º** *Prestação periódica* **ALTERADO**
- **Artigo 23.º** *Falta de pagamento da prestação periódica ou de indemnização* **ALTERADO**
- **Artigo 24.º** *Alteração da prestação periódica* **ALTERADO**

- Secção VI Da administração e conservação do empreendimento

- **Artigo 25.º** *Princípios gerais*
- **Artigo 26.º** *Conservação e limpeza das unidades de alojamento*
- **Artigo 27.º** *Reparações*

- Artigo 28.º *Inovações* **ALTERADO**
- Artigo 29.º *Encargos*
- Artigo 30.º *Fundo de reserva* **ALTERADO**
- Artigo 31.º *Caução de boa administração* **ALTERADO**
- Artigo 32.º *Prestação de contas*
- Artigo 33.º *Programa de administração*
- Artigo 34.º *Assembleia geral de titulares de direitos reais de habitação periódica* **ALTERADO**
- Artigo 35.º *Participação na assembleia*
- Secção VII *Destituição e substituição na administração do empreendimento*
 - Artigo 36.º *Destituição da administração do empreendimento*
 - Artigo 37.º *Processo*
 - Artigo 38.º *Efeitos da substituição*
 - Artigo 39.º *Direitos e deveres da entidade administradora nomeada*
 - Artigo 40.º *Nomeação judicial de administrador*
 - Artigo 41.º *Cessação do regime de substituição na administração do empreendimento*
- Secção VIII *Da renúncia ao direito real de habitação periódica*
 - Artigo 42.º *Renúncia*
- Secção IX *Publicidade, comercialização e formas de referência*
 - Artigo 43.º *Publicidade e comercialização* **ALTERADO**
 - Artigo 44.º *Proibição de utilização de certos termos*
- Capítulo II *Dos direitos de habitação turística*
 - Artigo 45.º *Regime dos direitos de habitação turística* **ALTERADO**
 - Artigo 46.º *Requisitos* **ALTERADO**
 - Artigo 47.º *Duração* **ALTERADO**
 - Artigo 47.º-A *Formulário normalizado de informação pré-contratual* **ADITADO**
 - Artigo 48.º *Contrato de transmissão de direitos de habitação turística* **ALTERADO**
 - Artigo 49.º *Direito de resolução* **ALTERADO**
 - Artigo 50.º *Administração e conservação* **ALTERADO**
 - Artigo 50.º-A *Pagamento escalonado* **ADITADO**
 - Artigo 51.º *Prestação periódica* **ALTERADO**
 - Artigo 52.º *Cauções* **ALTERADO**
 - Artigo 53.º *Extensão do regime* **ALTERADO**
 - Artigo 53.º-A *Direitos de habitação turística em bens móveis* **ADITADO**
 - Artigo 53.º-B *Sinal ou antecipação do pagamento nos contratos de revenda* **ADITADO**
- Capítulo III *Das infracções e sua sanção*
 - Artigo 54.º *Contra-ordenações* **ALTERADO**
 - Artigo 55.º *Sanções acessórias* **ALTERADO**
 - Artigo 56.º *Concurso de contra-ordenações* **ALTERADO**
 - Artigo 57.º *Responsabilidade* **ALTERADO**
 - Artigo 58.º *Competência* **ALTERADO**
 - Artigo 59.º *Destino das coimas* **ALTERADO**
 - Artigo 60.º *Aplicação no tempo e no espaço* **ALTERADO**
 - Artigo 60.º-A *Informação ao consumidor e resolução extrajudicial de litígios* **ADITADO**
 - Artigo 61.º *Isenção de sisa* 
 - Artigo 61.º-A *Tramitação desmaterializada* **ADITADO**

- [Artigo 61.º-B](#) *Cooperação administrativa* **ADITADO**
- [Artigo 62.º](#) *Norma revogatória* 📄

Decreto-Lei n.º 275/93**de 5 de agosto****Aprova o regime jurídico da habitação periódica. Revoga o Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril**

O direito real de habitação periódica, instituído pelo Decreto-Lei n.º 355/81, de 31 de Dezembro, tem vindo a revelar-se um instrumento jurídico adequado à dinamização do mercado de unidades de alojamento para férias por curtos períodos de tempo.

A experiência acumulada e a necessidade de enquadrar aquele direito no âmbito da actividade turística estiveram na origem do Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril, diploma que, assim, procurou adaptar o instituto às exigências entretanto sentidas.

Apesar do relativamente curto lapso de tempo volvido, considera-se oportuno proceder à revisão deste diploma, por duas razões fundamentais. De um lado, por opções de política do turismo que aconselham a adopção de medidas destinadas a melhorar a qualidade e o funcionamento dos empreendimentos turísticos no regime do direito real de habitação periódica. Depois, porque se entendeu ser conveniente reforçar o grau de protecção dos adquirentes de direitos reais de habitação periódica, atendendo a que os respectivos contratos exigem, na maior parte das vezes, uma tutela particular da parte mais fraca. Acrescente-se que as ditas razões, amplamente debatidas a nível comunitário, vieram a suscitar a apresentação de uma proposta de directiva neste domínio.

Deste modo, e para referir alguns dos aspectos mais salientes do novo diploma, estabelece-se agora que só 60% das unidades de alojamento do empreendimento podem ser exploradas em regime do direito real de habitação periódica, com o fim de melhor garantir os padrões de qualidade exigíveis em empreendimentos turísticos deste tipo.

Consagrou-se também a exigência da unicidade na titularidade do empreendimento - completada pela regra da indivisibilidade jurídica deste - e a unicidade da administração, num esforço para assegurar a eficácia do seu funcionamento.

No campo da protecção do adquirente consumidor várias são as medidas adoptadas. Procurou-se antes do mais proporcionar-lhe uma informação atempada e pormenorizada sobre o direito real de habitação periódica a adquirir, estabelecendo-se a obrigatoriedade de o alienante pôr à disposição daquele um documento, complementar do contrato, com indicações exaustivas.

Por outro lado, e de acordo com tendências sentidas também noutros sectores, confere-se agora ao consumidor um direito de resolução do contrato de aquisição ou do contrato-promessa de aquisição, sem sofrer qualquer penalização, durante um prazo de 14 dias, tendo em vista alcançar decisões aquisitivas menos sugestionadas por técnicas agressivas de promoção e comercialização.

Além disso, entendeu-se conveniente defender o adquirente ou o promitente-adquirente contra determinados riscos típicos desses contratos, consagrando-se a obrigatoriedade de o alienante ou o promitente-alienante constituírem garantias suficientes a favor daqueles.

Diferente destas garantias prestadas pelo alienante em favor de cada adquirente é a caução de boa administração, caução que o proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração devem constituir em benefício do conjunto dos titulares de direitos reais de habitação periódica, por forma a proteger as suas expectativas de manutenção da qualidade das unidades de alojamento e dos serviços prestados pelo empreendimento.

Como corolário da protecção dos adquirentes-consumidores, e na senda do que vem sendo proposto em outros domínios da actividade económica, procede-se a uma adequada tipificação dos ilícitos contra-ordenacionais e, do mesmo passo, actualizam-se os montantes das coimas aplicáveis.

Constituiu também preocupação da reforma da regulamentação do direito de habitação periódica aperfeiçoar ou completar alguns mecanismos e regras introduzidas já pela legislação anterior.

Assim, por exemplo, institucionalizou-se uma assembleia geral de titulares de direitos reais de habitação periódica, com competências específicas, a fim de lhes atribuir uma adequada, e desejável, participação na vida do empreendimento, participação essa que, contudo, em nada contende com a administração deste pelo proprietário ou cessionário da exploração. Procurou-se também melhorar o regime da substituição da entidade administradora do empreendimento e aperfeiçoar a sua articulação com a nomeação judicial do administrador, para permitir uma resposta mais adequada a situações limite de incumprimento da obrigação de administração a cargo do proprietário ou do cessionário da exploração.

LEGISLAÇÃO CONSOLIDADA

Estabeleceu-se finalmente um regime básico para todos os direitos que, embora não tendo a natureza de direito real, preenchem um fim análogo ao do direito real de habitação periódica, consagrando-se, assim, um conjunto de regras destinado a assegurar um mínimo de protecção aos que adquiram tais direitos.

O novo diploma apresenta-se no final como largamente inovador. Nem por isso, todavia, deixou de atender à especificidade da tradição jurídica portuguesa neste domínio, representando por isso também uma evolução da nossa experiência particular desde a criação, em 1981, do direito real de habitação periódica com as características que o cunharam. Espera-se que o novo regime constitua um instrumento útil para a correcta dinamização e credibilidade desta actividade e para quantos nela apostam.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 18/93, de 14 de Junho, e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Notas:

Artigo 5.º, Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10 Até que seja possível a tramitação desmaterializada de procedimentos através do formulário informático referido no presente artigo, os pedidos, as comunicações e as notificações a eles relativos realizam-se através de endereço de correio electrónico único, criado para o efeito pelo Turismo de Portugal, I. P., a indicar no respectivo sítio da Internet e ainda no Portal do Cidadão e no Portal da Empresa.

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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22, em vigor a partir de 1999-05-23

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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22, em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 3.º***Duração***

1 - O direito real de habitação periódica é, na falta de indicação em contrário, perpétuo, podendo ser-lhe fixado um limite de duração não inferior a um ano a contar:

- a) Da data da sua constituição; ou
- b) Da data da respectiva abertura ao público, quando o empreendimento estiver ainda em construção.

2 - O direito real de habitação periódica é limitado a um período de tempo determinado ou determinável em cada ano.

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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 12.º do/a [Decreto-Lei n.º 116/2008 - Diário da República n.º 128/2008, Série I de 2008-07-04](#), em vigor a partir de 2009-01-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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

2 - A percentagem prevista na alínea b) do número anterior pode ser alterada por decisão dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território e do turismo, sob proposta do director-geral do Turismo, quando, cumulativamente, estiverem reunidos os seguintes requisitos:

- a) As entidades exploradoras garantirem contratualmente a manutenção da exploração turística de todas as unidades de alojamento afectas a essa exploração, das instalações e equipamentos de uso comum e das instalações e equipamentos de exploração turística durante o período de duração dos respectivos contratos;
- b) A construção dos empreendimentos turísticos onde forem constituídos direitos reais de habitação periódica contribuir de forma decisiva para o desenvolvimento e modernização do sector na região em que se localizam, através do aumento da

competitividade e do reordenamento e diversificação da oferta e, nas regiões menos desenvolvidas turisticamente, através da criação de oferta turística viável que permita potenciar o desenvolvimento económico regional;

c) A construção dos empreendimentos turísticos onde forem constituídos direitos reais de habitação periódica produzir um impacte significativo, ao nível regional, na criação de emprego ou na requalificação do sector;

d) Os empreendimentos turísticos onde forem constituídos direitos reais de habitação periódica tiverem uma classificação de 5 estrelas.

3 - As entidades referidas nas alíneas f) e g) o n.º 1 devem ter uma situação líquida correspondente a 25% do activo total líquido.

4 - 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.

5 - 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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 6.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 22/2002 - Diário da República n.º 26/2002, Série I-A de 2002-01-31](#), em vigor a partir de 2002-02-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 5.º

Declaração de comunicação prévia

1 - A constituição de direitos reais de habitação periódica está sujeita a comunicação prévia com prazo, conforme definida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, ao Turismo de Portugal, I. P.

2 - O proprietário das unidades de alojamento a submeter ao regime de direitos reais de habitação periódica deve apresentar, por via informática, ao Turismo de Portugal, I. P., nos termos previstos no artigo 62.º, a declaração de comunicação prévia com prazo acompanhada dos 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) O título 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 - Se for detectada a falta ou desconformidade de algum dos elementos ou documentos referidos no número anterior, o Turismo de Portugal, I. P., dispõe de um prazo de 10 dias a contar da apresentação da comunicação prévia para solicitar ao proprietário que, no prazo de 10 dias, envie os elementos ou documentos em falta, ficando suspenso o prazo a que se refere o n.º 5 até que o processo se encontre devidamente instruído.

4 - O processo só se encontra devidamente instruído na data da recepção do último dos elementos em falta.

5 - Caso o Turismo de Portugal, I. P., não se pronuncie no prazo de 30 dias a contar da apresentação da comunicação prévia, o proprietário das unidades pode promover a constituição dos direitos reais de habitação periódica nos termos e nas condições constantes da declaração de comunicação prévia.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 12.º do/a [Decreto-Lei n.º 116/2008](#) - [Diário da República n.º 128/2008, Série I de 2008-07-04](#), em vigor a partir de 2009-01-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Secção II

Constituição

Artigo 6.º

Constituição do direito real de habitação periódica

1 - Salvo o disposto em lei especial, o direito real de habitação periódica é constituído por escritura pública ou por documento particular autenticado.

2 - O acto de constituição de direito real de habitação periódica é instruído com cópia da certidão referida no n.º 3 do artigo anterior, devendo nele ser mencionado que o conteúdo daquela certidão faz parte integrante do título.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 12.º do/a [Decreto-Lei n.º 116/2008](#) - [Diário da República n.º 128/2008, Série I de 2008-07-04](#), em vigor a partir de 2009-01-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 7.º

Modificação do título de constituição do direito real de habitação periódica

1 - Salvo o disposto em lei especial, o título de constituição do direito real de habitação periódica pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, 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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 12.º do/a [Decreto-Lei n.º 116/2008](#) - [Diário da República n.º 128/2008, Série I de 2008-07-04](#), em vigor a partir de 2009-01-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 9.º**Formulário normalizado de informação pré-contratual**

1 - Antes de o consumidor ficar vinculado pelo contrato ou por contrato-promessa, o proprietário ou o vendedor de direitos reais de habitação periódica deve entregar de forma gratuita, em papel ou através de suporte duradouro facilmente acessível ao consumidor, informações exactas que, de uma forma clara, precisa e compreensível, descrevam o empreendimento turístico, bem como os direitos e as obrigações decorrentes do contrato.

2 - As informações mencionadas no número anterior constam de formulário normalizado de informação pré-contratual e incluem designada e obrigatoriamente os seguintes elementos:

a) A identidade, o domicílio e a 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 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 à classificação do mesmo e código de acesso à certidão permanente do registo predial;

c) A natureza exacta e especificação do conteúdo do direito objecto do contrato;

d) A indicação exacta do período durante o qual o direito pode ser exercido, incluindo a data a partir do qual pode ser exercido;

e) Quando o bem imóvel se encontre em construção, a indicação do prazo limite para a conclusão do imóvel com indicação da data em que o mesmo está disponível para utilização, incluindo as instalações e equipamentos de uso comum;

f) O preço a pagar pela aquisição do direito real de habitação periódica, incluindo descrição exacta dos custos adicionais obrigatórios decorrentes do contrato;

g) A descrição dos encargos periódicos, contribuições especiais ou taxas eventualmente existentes, bem como os critérios de fixação e actualização dos mesmos;

h) A descrição dos serviços colocados à disposição do titular de direitos reais de habitação periódica, com descrição dos fornecimentos incluídos no preço da unidade de alojamento e os fornecimentos não incluídos no preço que devem ser pagos pelo adquirente;

- i) A descrição das instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística dos empreendimentos a que o titular de direitos reais de habitação periódica tem direito, com clara especificação daqueles que não se encontram incluídos no preço, impondo pagamento acrescido;
- j) A indicação dos montantes a pagar por serviços colocados à disposição do consumidor não incluídos no preço da aquisição do direito;
- l) A informação relativa à existência de sistemas de troca com indicação dos respectivos custos;
- m) A existência de códigos de conduta aplicáveis com indicação do local onde os mesmos podem ser consultados;
- n) 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 comunicada essa resolução;
- o) A informação relativa à proibição de quaisquer pagamentos antecipados antes de decorrido o prazo de resolução;
- p) A 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.

3 - O formulário normalizado de informação pré-contratual deve conter ainda informação detalhada sobre:

- a) Os direitos adquiridos, com especificação das condições do seu exercício e clara indicação de eventuais restrições à possibilidade de ocupação do alojamento;
- b) Os bens, com descrição exacta e pormenorizada do imóvel ou imóveis, incluindo a sua localização e descrição dos móveis e utensílios que constituem a unidade de alojamento;
- c) O número da licença de construção e o nome e endereço completo das autoridades competentes e 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 caso se trate de imóvel em construção;
- d) A forma de resolução do contrato e respectivos efeitos na esfera do titular, incluindo especificação dos custos a repercutir no titular e consequências em caso de contratos acessórios, incluindo contratos de crédito associados;
- e) Os 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;
- f) A possibilidade ou impossibilidade de revenda do direito ou direitos adquiridos;
- g) A 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 tratamento dos pedidos de informação ou apresentação de reclamações;
- h) A indicação da possibilidade ou impossibilidade de recurso a mecanismos extrajudiciais de resolução de conflitos.

4 - 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.

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

6 - As informações a que se referem os n.os 2 e 3 devem ser redigidas na língua ou numa das línguas do Estado membro de residência ou da nacionalidade do consumidor à escolha deste, desde que se trate de uma das línguas oficiais da Comunidade.

7 - O modelo de formulário normalizado de informação pré-contratual é aprovado por despacho conjunto dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do turismo, defesa do consumidor e justiça.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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, que é entregue ao titular do direito real registado juntamente com o código de acesso à certidão permanente do registo predial.

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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 11.º***Requisitos***

1 - Do certificado predial devem constar:

- a) A data em que foi realizado o acto 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 nos n.os 2 e 3 do artigo 9.º que deve ter total correspondência com o formulário normalizado de informação;
- b) (Revogada.)
- 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) (Revogada.)
- f) (Revogada.)
- g) (Revogada.)
- h) (Revogada.)
- 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;
- l) (Revogada.)
- 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, na língua ou numa das línguas do Estado membro de residência ou da nacionalidade do consumidor à escolha deste, desde que se trate de uma das línguas oficiais da Comunidade, acompanhada de uma tradução do contrato na língua do Estado em que se situe o imóvel.
- 5 - No espaço do certificado predial imediatamente anterior ao destinado a assinaturas deve constar:
- a) A menção relativa à existência do direito de resolução sem necessidade de indicação do motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 14 dias seguidos a contar da data da entrega do certificado predial;
- b) A menção sobre a proibição de quaisquer pagamentos antecipados directa ou indirectamente relacionados com o negócio jurídico a celebrar.
- 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 certificado predial deve incluir o formulário de resolução do contrato.
- 8 - O modelo do certificado predial e o formulário de resolução do contrato são aprovados pelo despacho conjunto a que se refere o n.º 7 do artigo 9.º

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 12.º do/a [Decreto-Lei n.º 116/2008](#) - [Diário da República n.º 128/2008, Série I de 2008-07-04](#), em vigor a partir de 2009-01-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 22/2002](#) - [Diário da República n.º 26/2002, Série I-A de 2002-01-31](#), em vigor a partir de 2002-02-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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 empreendimento ou do cessionário da exploração, sem necessidade de concordância deste, considerando-se não escritas quaisquer cláusulas em contrário.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 13.º**Documento complementar**

- 1 - Nas transmissões de direitos reais de habitação periódica o vendedor deve entregar ao adquirente o documento complementar bem como o formulário de resolução do contrato previstos no 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.
- 3 - A violação do disposto no n.º 1 gera a nulidade do negócio jurídico celebrado, depois de ultrapassados os prazos previstos no n.º 3 do artigo 16.º
- 4 - Recai sobre o vendedor o ónus de provar o cumprimento da obrigação prevista no n.º 1.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 13.º-A**Dever especial de informação**

- 1 - Antes da assinatura do contrato, o vendedor está obrigado a 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.
- 2 - Incumbe ao vendedor a prova do cumprimento da obrigação prevista no número anterior.

Alterações

Aditado pelo/a Artigo 3.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Artigo 14.º**Sinal ou antecipação do pagamento**

- 1 - 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 seja a que título for ou receber qualquer quantia como forma de pagamento, ou com qualquer outro objectivo directa ou indirectamente relacionado com o negócio jurídico a celebrar.
- 2 - São igualmente proibidos os pagamentos de qualquer quantia a título de sinal, de garantia ou de reserva ou a prestação de qualquer outra contrapartida antes do termo do prazo a que se refere o número anterior.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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.os 3 e 4 do artigo seguinte.

2 - A caução é prestada a favor do adquirente por seguro, garantia bancária, depósito bancário, títulos de dívida pública ou qualquer outra forma de garantia admitida no direito interno dos Estados-Membros da União Europeia, 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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 22/2002 - Diário da República n.º 26/2002, Série I-A de 2002-01-31](#), em vigor a partir de 2002-02-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 16.º***Direito de resolução***

1 - O adquirente do direito real de habitação periódica tem o direito de resolver o contrato de aquisição sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 14 dias seguidos a contar:

a) Da data da celebração do contrato de transmissão do direito real de habitação periódica;

b) Da data em que lhe é entregue o contrato de transmissão do direito real de habitação periódica ou da data da entrega do formulário de resolução consoante a que for posterior, e caso esta data seja também posterior à data prevista na alínea anterior.

2 - A declaração de resolução deve ser comunicada ao vendedor em papel ou noutro suporte duradouro, enviada até ao termo do prazo previsto no número anterior.

3 - O direito de resolução a que se refere o n.º 1 caduca:

a) No prazo de um ano e 14 dias seguidos a contar da data mencionada no n.º 1 se o vendedor não preencher e fornecer ao adquirente o formulário de resolução do contrato;

b) No prazo de três meses e 14 dias seguidos a contar do momento da assinatura por ambas as partes do contrato, se o mesmo não contiver os elementos referidos no documento complementar previsto no n.º 2 do artigo 11.º

4 - Se, nos prazos previstos 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 - Se, associado ao contrato de aquisição do direito real de habitação periódica, for celebrado um contrato de adesão a sistemas de troca, o prazo para resolução é o mesmo para ambos os contratos, contado nos termos dos números anteriores.

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, e o adquirente exercer o direito de resolução previsto nos números anteriores, o contrato de crédito é resolvido, sem direito a indemnização ou pagamento de quaisquer encargos.

7 - Resolvido o contrato, o vendedor deve restituir ao adquirente todas as quantias recebidas até à data da resolução do mesmo.

8 - Resolvido o contrato de aquisição de direito real de habitação periódica todos os contratos acessórios a este são automaticamente resolvidos sem direito a indemnização ou pagamento de quaisquer encargos.

9 - Por contrato acessório entende-se um contrato por força do qual o consumidor adquire serviços relacionados com um contrato de utilização periódica de bens ou com um contrato de aquisição de um produto de férias de longa duração, sendo esses serviços prestados por um profissional ou por um terceiro com base num acordo entre este último e o profissional.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 245/2015](#) - [Diário da República n.º 205/2015, Série I de 2015-10-20](#), em vigor a partir de 2015-10-21

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 22/2002](#) - [Diário da República n.º 26/2002, Série I-A de 2002-01-31](#), em vigor a partir de 2002-02-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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 - O vendedor deve entregar ao adquirente uma tradução do contrato-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica, na ou numa das línguas do Estado membro de residência do adquirente ou na ou numa das línguas do Estado membro de que este é nacional, à escolha do adquirente, desde que se trate de uma das línguas oficiais da Comunidade, acompanhada de uma tradução do contrato na língua do Estado em que se situe o imóvel.

3 - A informação de que o adquirente pode resolver o contrato, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 14 dias seguidos a contar da data da celebração desse contrato, deve constar do contrato-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica e estar situada imediatamente antes do campo destinado às assinaturas.

4 - (Revogado.)

5 - 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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 22/2002](#) - [Diário da República n.º 26/2002, Série I-A de 2002-01-31](#), em vigor a partir de 2002-02-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 18.º

Requisitos dos contratos-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica

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 14 dias seguidos a contar da data de assinatura deste, 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 1 e 2 do artigo 13.º

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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 realizado o acto 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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 12.º do/a [Decreto-Lei n.º 116/2008 - Diário da República n.º 128/2008, Série I de 2008-07-04](#), em vigor a partir de 2009-01-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Secção V***Direitos e deveres dos titulares de direitos reais de habitação periódica*****Artigo 21.º*****Conteúdo e exercício do direito real de habitação periódica***

- 1 - O titular do direito real de habitação periódica tem as seguintes faculdades:
- a) Habitar a unidade de alojamento pelo período a que respeita o seu direito;
 - b) Usar as instalações e equipamentos 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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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 atribuída 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 em dívida pelo titular de direito real de habitação periódica e respectivos juros moratórios:

a) Ao contrato de transmissão do direito real de habitação periódica;

b) À certidão do registo predial;

c) À acta da assembleia a que se refere o artigo seguinte;

d) À acta da assembleia geral de titulares que tiver deliberado, por maioria dos votos dos presentes, o valor da prestação periódica devida por cada titular.

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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Secção VI***Da administração e conservação do empreendimento*****Artigo 25.º*****Princípios gerais***

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

2 - O proprietário pode ceder a exploração do empreendimento, transferindo-se para o cessionário os poderes e deveres a ela ligados, sem prejuízo da responsabilidade subsidiária do proprietário, perante os titulares dos direitos reais de habitação periódica, pela boa administração e conservação do empreendimento.

3 - A cessão de exploração deve ser notificada à Direcção-Geral do Turismo e aos titulares dos direitos reais de habitação periódica, sob pena de ineficácia.

Artigo 26.º***Conservação e limpeza das unidades de alojamento***

1 - As unidades de alojamento objecto do direito real de habitação periódica, bem como os respectivos equipamento e mobiliário, devem ser mantidos pela entidade responsável em estado de conservação e limpeza compatível com os fins a que se destinam e com a classificação do empreendimento.

2 - Sem prejuízo do normal exercício do seu direito, o titular deve permitir o acesso à respectiva unidade de alojamento para o cumprimento das obrigações previstas no número anterior.

Artigo 27.º**Reparações**

1 - As reparações indispensáveis ao exercício normal do direito que não possam ser efectuadas sem o sacrifício temporário daquele direito devem realizar-se em momento e condições que minimizem esse sacrifício, sem prejuízo do direito de indemnização dos titulares.

2 - As reparações decorrentes de deteriorações imputáveis ao titular do direito ou àquele a quem ele ceder o uso que não resultem do exercício normal desse direito são igualmente efectuadas pela entidade responsável pela exploração do empreendimento, a expensas do titular.

Artigo 28.º**Inovações**

O proprietário 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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 31.º**Caução de boa administração**

LEGISLAÇÃO CONSOLIDADA

- 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, ou qualquer outra forma de garantia admitida no direito interno dos Estados membros da União Europeia, devendo o respectivo título ser depositado no Turismo de Portugal, I. P., sem prejuízo do reconhecimento de garantia equivalente nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º e do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho.
- 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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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

3 - A assembleia geral é convocada pela entidade responsável pela administração do empreendimento, salvo o disposto no n.º 5.

4 - A assembleia geral deve ser convocada por carta registada, ou por envio de e-mail com recibo de leitura para o endereço electrónico do titular do direito e publicação da convocatória no sítio da empresa na internet, pelo menos 30 dias antes da data prevista para a reunião, no 1.º trimestre de cada ano, para os efeitos, pelo menos, das matérias referidas nas alíneas b) a d) e f) do n.º 2.

5 - A assembleia geral deve ser convocada pelo presidente sob proposta de titulares de direitos reais de habitação periódica que representem 5% dos votos correspondentes aos direitos transmitidos.

6 - A assembleia geral delibera qualquer que seja o número de titulares de direitos presentes ou representados, salvo o disposto no número seguinte.

7 - A assembleia geral convocada nos termos do n.º 5 requer, para efeitos de deliberação em primeira convocatória, a presença de titulares de direitos que representem, pelo menos, um terço dos votos correspondentes aos direitos reais de habitação periódica constituídos.

8 - O presidente da assembleia geral é eleito por dois anos renováveis.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Artigo 35.º

Participação na assembleia

- 1 - Os titulares de direitos reais de habitação periódica podem deliberar em assembleia geral e votar por escrito.
- 2 - Ninguém poderá representar mais de um décimo dos votos correspondentes aos direitos constituídos, salvo se forem detidos por um único titular.
- 3 - O proprietário do empreendimento, mesmo quando não seja titular de direitos reais de habitação periódica, ou, tendo havido cessão de exploração, o cessionário devem comparecer na assembleia geral, a fim de prestar as informações solicitadas.
- 4 - Cada titular de um direito real de habitação periódica tem o número de votos correspondentes ao valor do direito, nos termos estabelecidos no título constitutivo.
- 5 - O proprietário do empreendimento que seja titular de direitos reais de habitação periódica não dispõe dos votos correspondentes às unidades de alojamento cuja construção não esteja terminada.
- 6 - O proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração não podem ser representantes dos titulares dos direitos reais de habitação periódica nem votar a alteração da prestação periódica a que se refere a alínea e) do n.º 2 do artigo anterior.
- 7 - As deliberações são tomadas por maioria simples, salvo o disposto no n.º 1 do artigo 37.º

Secção VII

Destituição e substituição na administração do empreendimento

Artigo 36.º***Destituição da administração do empreendimento***

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

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

- a) Se não for convocada a assembleia geral 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 pela proprietário e pelo cessionário da exploração, se o houver, e o terceiro pelos árbitros assim designados.

3 - O tribunal arbitral deve, quando tal se justificar, fixar um prazo à entidade administradora para cumprimento das obrigações em falta.

4 - Decorrido o prazo referido no número anterior, se a entidade em causa não tiver cumprido as obrigações impostas pelo tribunal arbitral, este deliberará, de imediato, a destituição daquela e a consequente substituição por uma outra que administrará todo o empreendimento.

Artigo 38.º***Efeitos da substituição***

Destituído da administração o proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração, o pagamento das prestações periódicas deixa de lhes ser devido e será realizado à nova entidade administradora.

Artigo 39.º***Direitos e deveres da entidade administradora nomeada***

1 - Compete à entidade administradora nomeada exercer todos os direitos e cumprir todos os deveres inerentes à administração e conservação do empreendimento, sendo-lhe aplicáveis, com as necessárias adaptações, as regras estabelecidas na secção VI.

2 - A administração deve exercer-se também no que respeita aos direitos reais de habitação periódica alienados posteriormente pelo proprietário.

Artigo 40.º

Nomeação judicial de administrador

1 - Tomada a deliberação prevista no n.º 1 do artigo 36.º, se, decorrido o prazo de 60 dias, não se encontrar constituído o tribunal arbitral referido no artigo 37.º, podem os titulares dos direitos reais de habitação periódica requerer ao tribunal da comarca da situação dos bens a nomeação de um administrador judicial.

2 - A acção para nomeação do administrador judicial deve ser proposta contra o proprietário do empreendimento e o cessionário da exploração, se existir, seguindo-se, com as necessárias adaptações, o processo previsto para a nomeação de administrador na propriedade horizontal.

3 - É aplicável ao administrador judicial, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 38.º e 39.º

Artigo 41.º

Cessação do regime de substituição na administração do empreendimento

O regime de substituição na administração do empreendimento cessa mediante deliberação por maioria dos votos correspondentes aos direitos reais de habitação periódica transmitidos, retomando o proprietário ou o cessionário da exploração do empreendimento as funções respectivas logo que preste a caução prevista no artigo 31.º

Secção VIII

Da renúncia ao direito real de habitação periódica

Artigo 42.º

Renúncia

1 - O titular do direito real de habitação periódica pode extinguir-lo mediante declaração de renúncia no certificado predial, com reconhecimento presencial da assinatura.

2 - A declaração de renúncia carece de ser notificada ao proprietário do empreendimento e à Direcção-Geral do Turismo, devendo ainda ser registada nos termos gerais.

3 - A declaração a que se refere o número anterior produz efeitos seis meses após as notificações nele previstas.

Secção IX

Publicidade, comercialização e formas de referência

Artigo 43.º

Publicidade e comercialização

1 - Toda a publicidade ou promoção respeitante à venda ou comercialização de direitos reais de habitação periódica deve identificar de modo inequívoco a forma e o local onde é possível obter o formulário normalizado de informação pré-contratual a

que se refere o artigo 9.º

2 - A publicidade respeitante à venda ou comercialização de direitos reais de habitação periódica não pode apresentar a aquisição desses direitos como forma de investimento financeiro.

3 - Os direitos reais de habitação periódica não podem ser publicitados ou promovidos sem que tenham sido sujeitos ao processo de comunicação prévia com prazo, nos termos previstos no artigo 5.º

4 - 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.

5 - 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.

6 - O disposto no presente artigo é aplicável à publicidade veiculada com o objectivo de promover a troca ou revenda dos direitos previsto no presente diploma.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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 - Ficam sujeitos às disposições do presente capítulo:

- a) Os direitos de habitação em empreendimentos turísticos por períodos de tempo limitados em cada ano e que não constituam direitos reais de habitação periódica;
- b) Os contratos pelos quais, directa ou indirectamente, mediante um pagamento antecipado completado ou não por prestações periódicas, se prometa ou se transmitam direitos de habitação turística.

2 - Os direitos de habitação turística a que se refere o número anterior incluem, nomeadamente, os direitos obrigacionais constituídos ao abrigo de:

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

3 - Não estão sujeitos às disposições do presente capítulo, designadamente:

- a) As reservas múltiplas de alojamento;
- b) Os contratos comuns de arrendamento;
- c) Os sistemas de fidelidade comuns que proporcionam descontos em alojamento em empreendimentos turísticos.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10, em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22, em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 46.º**Requisitos**

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, 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 comunicação prévia ao Turismo de Portugal, I. P.

2 - O disposto no número anterior não prejudica a instalação dos empreendimentos por fases.

3 - Excepcionalmente, por decisão dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do ordenamento do território e do turismo, sob proposta do director-geral do Turismo, podem constituir-se direitos de habitação turística sobre empreendimentos turísticos e casas e empreendimentos de turismo no espaço rural ainda em construção quando, cumulativamente, estiverem reunidos os seguintes requisitos:

- a) As entidades exploradoras garantirem contratualmente a manutenção da exploração turística de todas as unidades de alojamento afectas a essa exploração, das instalações e equipamentos de uso comum e das instalações e equipamentos de exploração turística durante o período de duração dos respectivos contratos;
- b) A construção dos empreendimentos turísticos onde forem constituídos direitos de habitação turística contribuírem de forma decisiva para o desenvolvimento e modernização do sector na região em que se localizam, através do aumento da competitividade e do reordenamento e diversificação da oferta e, nas regiões menos desenvolvidas turisticamente, através da criação de oferta turística viável que permita potenciar o desenvolvimento económico regional;
- c) A construção dos empreendimentos turísticos onde forem constituídos direitos de habitação turística produzir um impacto significativo, ao nível regional, na criação de emprego ou na requalificação do sector;
- d) Os empreendimentos turísticos onde forem constituídos direitos de habitação turística tiverem uma classificação de 5 estrelas;
- e) For prestada uma caução nos termos e para os efeitos previstos no artigo 15.º

4 - Quando uma mesma entidade ou grupo empresarial for simultaneamente proprietário e explorador de um hotel da mesma categoria ou de categoria superior ao 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 n.º 1.

5 - A comunicação prévia deve ser enviada, por via informática, ao Turismo de Portugal, I. P., nos termos previstos no artigo 62.º, e instruída com os seguintes elementos:

- 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;
- c) Se o requerente não for o proprietário do empreendimento turístico, documento que o legitime a constituir direitos de habitação turística.

6 - As unidades de alojamento dos 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.

7 - Ao processo de comunicação prévia da exploração no regime de direito de habitação turística aplica-se o disposto nos n.os 3 a 5 do artigo 5.º, com as devidas adaptações.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 22/2002](#) - [Diário da República n.º 26/2002, Série I-A de 2002-01-31](#), em vigor a partir de 2002-02-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 47.º

Duração

Os direitos de habitação turística são, na falta de indicação em contrário, perpétuos, podendo ser fixado um limite de duração não inferior a um ano, a contar da data da sua constituição ou da data da abertura ao público do empreendimento turístico quando o empreendimento estiver ainda em construção.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 22/2002](#) - [Diário da República n.º 26/2002, Série I-A de 2002-01-31](#), em vigor a partir de 2002-02-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 47.º-A

Formulário normalizado de informação pré-contratual

1 - Em tempo útil, antes de o consumidor ficar vinculado pelo contrato ou proposta, o proprietário ou o vendedor de direitos de habitação turística deve entregar de forma gratuita, em papel ou através de suporte duradouro facilmente acessível ao consumidor, informações exactas que, de uma forma clara, precisa e compreensível, descrevam o empreendimento turístico, bem como os direitos e obrigações decorrentes do contrato.

2 - As informações mencionadas no número anterior constam de formulário normalizado de informação pré-contratual e incluem designada e obrigatoriamente os seguintes elementos:

- a) A identidade, o domicílio, a 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;
- b) 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;
- c) A natureza exacta e especificação do conteúdo do direito objecto do contrato;
- d) A indicação exacta do período durante o qual o direito pode ser exercido, incluindo a data a partir da qual pode ser exercido;
- e) O preço a pagar pela aquisição do direito ou direitos, incluindo descrição exacta dos custos adicionais obrigatórios decorrentes do contrato;
- f) A descrição dos encargos periódicos, incluindo calendarização dos mesmos, contribuições especiais ou taxas locais eventualmente existentes decorrentes do exercício do direito, bem como os critérios de fixação e actualização dos mesmos;
- g) A descrição dos serviços colocados à disposição do titular do direito ou direitos, com distinção dos custos incluídos e não incluídos no preço a pagar;
- h) A existência de códigos de conduta aplicáveis com indicação do local onde os mesmos podem ser consultados;
- i) 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 comunicada a resolução;
- j) A informação relativa à proibição de quaisquer pagamentos antecipados antes de decorrido o prazo de resolução;
- l) A 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.

3 - O formulário normalizado de informação pré-contratual deve conter ainda informação detalhada sobre:

- a) Os direitos adquiridos, com especificação clara e adequada das condições do seu exercício, com descrição exacta e pormenorizada do imóvel ou imóveis, incluindo a sua localização e descrição dos móveis e utensílios que constituem a unidade

de alojamento;

b) As restrições eventualmente existentes quanto à possibilidade de o consumidor utilizar os direitos;

c) A forma de resolução do contrato e respectivos efeitos na esfera do titular, incluindo especificação dos custos a repercutir no titular e consequências em caso de contratos acessórios, incluindo contratos de crédito associados;

d) A 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 tratamento dos pedidos de informação ou apresentação de reclamações;

e) A indicação da possibilidade ou impossibilidade de recurso a mecanismos extrajudiciais de resolução de conflitos.

4 - 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.

5 - As informações previstas no n.º 3 não podem ser alteradas, salvo acordo expresso das partes em contrário ou, se as alterações resultarem de circunstâncias inusitadas, imprevisíveis e independentes da vontade do profissional, e as suas consequências não pudessem ter sido evitadas mesmo com toda a diligência devida.

6 - As informações a que se referem os n.os 2 e 3 devem ser redigidas na língua ou numa das línguas do Estado membro de residência ou da nacionalidade do consumidor à escolha deste desde que se trate de uma das línguas oficiais da Comunidade.

7 - O modelo de documento informativo normalizado é aprovado pelo despacho conjunto a que se refere o n.º 7 do artigo 9.º

Alterações

Aditado pelo/a Artigo 3.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Artigo 48.º

Contrato de transmissão de direitos de habitação turística

1 - O contrato de transmissão de direitos de habitação turística é celebrado por escrito e deve ser entregue pelo vendedor ao adquirente em papel ou através de suporte duradouro.

2 - O vendedor deve entregar ao adquirente um contrato de transmissão de direitos de habitação turística redigido na língua do Estado em que se situe o imóvel e uma tradução do contrato, à escolha do adquirente:

a) Na ou numa das línguas do Estado membro de residência do adquirente; ou

b) Na ou numa das línguas do Estado membro de que este é nacional, desde que se trate de uma das línguas oficiais da Comunidade.

3 - Na área do contrato ou contrato-promessa de transmissão de direitos de habitação turística imediatamente anterior à destinada a assinaturas deve constar:

a) A menção relativa ao exercício do direito de resolução, sem necessidade de indicação do motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 14 dias seguidos a contar da data da celebração do contrato ou do contrato-promessa ou da entrega do mesmo;

b) A menção sobre a proibição de quaisquer pagamentos antecipados directa ou indirectamente relacionados com o negócio jurídico a celebrar.

4 - No espaço previsto no número anterior, o adquirente deve ainda declarar ter recebido a tradução do contrato, que constitui parte integrante do mesmo para todos os efeitos legais.

5 - 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 c) e d) 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) (Revogada.)

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.

g) A menção das informações previstas nos n.os 2 e 3 do artigo 47.º-A, que deve ter total correspondência com o formulário normalizado de informação.

6 - A comercialização de direitos de habitação turística por quem não seja proprietário dos empreendimentos turísticos previstos no artigo 45.º, ou por quem actue devidamente mandatado para o efeito por mediação, agenciamento, cessão ou outras formas afins, depende de comunicação prévia ao Turismo de Portugal, I. P.

7 - A comunicação prévia referida no número anterior depende da observância pelos requerentes dos seguintes requisitos:

a) (Revogada.)

b) Garantir o gozo pleno dos direitos de habitação turística objecto do contrato de transmissão durante o seu período de duração;

c) Comprovação da sua idoneidade comercial.

8 - 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.

9 - Para efeitos do disposto no n.º 6, e sem prejuízo do disposto na alínea d) do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, o vendedor deve apresentar no Turismo de Portugal, I. P., uma comunicação prévia acompanhada dos seguintes elementos:

a) Certidão do acto constitutivo do estabelecimento individual de responsabilidade limitada, da cooperativa ou da sociedade comercial, ou cópia de documento de identificação, se for pessoa singular sem aquele estabelecimento constituído;

b) Certidão do registo comercial definitivo do estabelecimento individual de responsabilidade limitada, da cooperativa ou da sociedade comercial, se for pessoa colectiva ou singular com aquele estabelecimento constituído;

c) Certidão que ateste que a empresa 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 a empresa tem a situação regularizada 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.

10 - Quando os elementos a que se referem as alíneas a) a d) do número anterior se encontrem disponíveis na Internet, a respectiva apresentação pode ser substituída pela indicação dos endereços electrónicos onde aquela informação pode ser consultada e respectivos códigos de acesso e, se for caso disso, pela entrega de declaração a autorizar essa consulta.

11 - O processo de comunicação prévia obedece ao disposto nos n.os 3 a 5 do artigo 5.º, com as devidas adaptações.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 18.º do/a [Decreto-Lei n.º 76-A/2006](#) - [Diário da República n.º 63/2006, Suplemento n.º 1, Série I-A de 2006-03-29](#), em vigor a partir de 2006-06-30

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 22/2002](#) - [Diário da República n.º 26/2002, Série I-A de 2002-01-31](#), em vigor a partir de 2002-02-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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 tem a faculdade de resolver o contrato, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 14 dias seguidos e nos termos do n.º 2 do artigo 16.º

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 9 do artigo 16.º

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 50.º**Administração e conservação**

1 - A administração e conservação das unidades de alojamento e das instalações e serviços de uso comum do empreendimento competem ao proprietário ou ao cessionário da exploração, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 25.º a 30.º

2 - No 1.º trimestre de cada ano será convocada pela entidade responsável pela administração do empreendimento uma assembleia geral dos titulares dos direitos de habitação turística com vista à prestação de informações e à deliberação sobre qualquer assunto do interesse daqueles titulares.

3 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto na alínea b) do n.º 2 e nos n.os 4 e 6 do artigo 34.º e nos artigos 36.º a 41.º

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Artigo 50.º-A**Pagamento escalonado**

1 - Nos contratos de aquisição de direitos de habitação turística a que se refere a alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º o pagamento do preço pelo titular ao proprietário ou ao cessionário da exploração do empreendimento é feito de acordo com um calendário de pagamentos escalonados.

2 - Os pagamentos, incluindo eventuais quotas de membros, são divididos em prestações anuais, todas do mesmo valor.

3 - É proibido qualquer pagamento do preço que não esteja de acordo com o calendário de pagamentos escalonados.

4 - O vendedor deve enviar um pedido de pagamento por escrito, em papel ou noutro suporte duradouro, pelo menos 14 dias seguidos antes da data de vencimento de cada prestação.

5 - A partir do pagamento da segunda prestação, o titular tem o direito de resolver o contrato sem sofrer qualquer sanção, desde que informe o profissional no prazo de 14 dias seguidos a contar da receção do pedido de pagamento de cada prestação.

6 - A partir da segunda anuidade, o vendedor e o titular podem acordar na sua actualização de acordo com o índice médio de preços ao consumidor no continente, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

7 - O exercício do direito a que se refere o n.º 5 não prejudica a aplicação das regras gerais do direito em matéria de cumprimento e incumprimento das obrigações.

Alterações

Aditado pelo/a Artigo 3.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

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.
- 4 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 23.º

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 53.º***Extensão do regime***

- 1 - Aos direitos de habitação turística é aplicado, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 13.º-A, 14.º, 20.º, 43.º e 44.º
- 2 - Aos contratos de troca, bem como aos contratos de revenda dos direitos previstos no presente diploma aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no presente diploma, em especial o previsto nos artigos 9.º, 13.º, 13.º-A, 14.º, 16.º e 47.º-A.
- 3 - Sem prejuízo do mencionado no número anterior, aos contratos de revenda é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, que regula o exercício das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária em tudo o que não contrarie o presente diploma.
- 4 - Os formulários normalizados de informação pré-contratual respectivos são aprovados pelo despacho conjunto a que se refere o n.º 7 do artigo 9.º
- 5 - Por contrato de troca entende-se o contrato por força do qual o consumidor adere, a título oneroso, a um sistema de troca que lhe permite ter acesso a um alojamento de pernoita ou a outros serviços, em troca de conceder a terceiros acesso temporário aos benefícios inerentes aos direitos decorrentes do seu contrato de utilização periódica de bens.
- 6 - Por contrato de revenda entende-se o contrato por força do qual o profissional, a título oneroso, presta assistência ao consumidor na venda ou na compra de um produto de utilização periódica de bens ou de um produto de férias de longa

duração.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 53.º-A***Direitos de habitação turística em bens móveis***

1 - As normas sobre comercialização, venda e revenda de produtos, publicidade e informações obrigatórias ao consumidor, previstas no presente capítulo, são 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.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a exploração de direitos de habitação turística em bens móveis é prestada livremente, não estando sujeita a comunicação prévia nem se aplicando as regras relativas à caução e ao fundo de reserva.

Alterações

Aditado pelo/a Artigo 3.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Artigo 53.º-B***Sinal ou antecipação do pagamento nos contratos de revenda***

É proibido qualquer pagamento de sinal, constituição de garantias, reserva de montantes em contas ou o reconhecimento expresso de dívidas, bem como a prestação de qualquer outra contrapartida ao profissional ou a terceiros pelo consumidor, antes da conclusão da venda ou antes de, por qualquer outro meio, se ter posto fim ao contrato de revenda.

Alterações

Aditado pelo/a Artigo 3.º do/a [Decreto-Lei n.º 245/2015 - Diário da República n.º 205/2015, Série I de 2015-10-20](#), em vigor a partir de 2015-10-21

Capítulo III***Das infracções e sua sanção*****Artigo 54.º*****Contra-ordenações***

(em vigor a partir de: 2021-07-28)

1 - Constitui contraordenação económica muito grave, punível nos termos do Regime Jurídico das Contraordenações Económicas (RJCE):

- 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 ao disposto nos n.os 1 e 4 do artigo 46.º;
- l) A infracção do disposto nos n.os 5 e 6 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 - Constitui contraordenação económica grave, punível nos termos do RJCE:

- a) A infracção ao disposto no n.º 3 do artigo 4.º;
- b) A infracção ao disposto nos n.os 1, 2 e 3 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 nos n.os 1 a 6 do artigo 47.º-A;
- h) A infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 48.º, quando o vendedor tenha intervindo no exercício do comércio;
- i) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 48.º;
- j) A violação dos direitos garantidos pelos n.os 1, 7 e 8 do artigo 16.º e pelo artigo 49.º;
- k) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 50.º;
- l) A infracção ao disposto nos n.os 1 a 4 do artigo 50.º-A.

3 - A tentativa e a negligência são puníveis nos termos do RJCE.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 27.º do/a [Decreto-Lei n.º 9/2021 - Diário da República n.º 20/2021, Série I de 2021-01-29](#), em vigor a partir de 2021-07-28

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 245/2015 - Diário da República n.º 205/2015, Série I de 2015-10-20](#), em vigor a partir de 2015-10-21

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 22/2002 - Diário da República n.º 26/2002, Série I-A de 2002-01-31](#), em vigor a partir de 2002-02-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 55.º

Sanções acessórias

(em vigor a partir de: 2021-07-28)

1 - Conjuntamente com as coimas, podem ser aplicadas, de acordo com a natureza, a gravidade ou a frequência das contraordenações, as seguintes sanções acessórias, nos termos do RJCE:

- 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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 27.º do/a [Decreto-Lei n.º 9/2021 - Diário da República n.º 20/2021, Série I de 2021-01-29](#), em vigor a partir de 2021-07-28

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

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.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99](#) - [Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 58.º**Competência**

1 - Compete à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica a organização e instrução dos processos relativos às contra-ordenações previstas no presente diploma.

2 - É da competência do inspetor-geral da Autoridade de Segurança Alimentar e Económica a aplicação das coimas e sanções acessórias previstas no presente diploma.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 245/2015](#) - [Diário da República n.º 205/2015, Série I de 2015-10-20](#), em vigor a partir de 2015-10-21

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Artigo 59.º**Destino das coimas**

(em vigor a partir de: 2021-07-28)

O produto das coimas aplicadas pela prática das contraordenações económicas previstas no presente diploma é repartido nos termos do RJCE.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 27.º do/a [Decreto-Lei n.º 9/2021](#) - [Diário da República n.º 20/2021, Série I de 2021-01-29](#), em vigor a partir de 2021-07-28

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 245/2015](#) - [Diário da República n.º 205/2015, Série I de 2015-10-20](#), em vigor a partir de 2015-10-21

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011](#) - [Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

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 - Sempre que a lei aplicável ao contrato seja a lei de um Estado membro da União Europeia é considerada como não escrita toda e qualquer cláusula contratual através da qual o consumidor renuncie aos direitos previstos no presente diploma.
- 8 - Se a lei aplicável for a lei de um país terceiro ao da União Europeia, o consumidor não pode ser privado da protecção conferida pelo disposto neste decreto-lei quando:
- a) O bem imóvel se encontre situado no território de um Estado membro;
 - b) Nos restantes casos, o vendedor exercer a sua actividade de comércio no território de um Estado membro ou dirigir por qualquer meio essa actividade para o território de um Estado membro.

Alterações

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 22/2002 - Diário da República n.º 26/2002, Série I-A de 2002-01-31](#), em vigor a partir de 2002-02-01

Alterado pelo/a Artigo 1.º do/a [Decreto-Lei n.º 180/99 - Diário da República n.º 119/1999, Série I-A de 1999-05-22](#), em vigor a partir de 1999-05-23

Artigo 60.º-A***Informação ao consumidor e resolução extrajudicial de litígios***

- 1 - As entidades responsáveis pela aplicação do presente diploma devem promover acções destinadas a informar os consumidores sobre os direitos que para eles resultam da sua aplicação.
- 2 - As entidades a que se refere o número anterior devem promover o recurso aos mecanismos de resolução extrajudicial de conflitos para a resolução de litígios entre profissionais e consumidores, na acepção da Lei n.º 24/96, de 31 de Julho, resultantes da aplicação do presente diploma.
- 3 - As entidades referidas no n.º 1 devem incentivar os profissionais e os titulares de códigos de conduta a informarem os consumidores sobre a existência destes códigos.

Alterações

Aditado pelo/a Artigo 3.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Artigo 61.º***Isenção de sisa***

A transmissão do direito real de habitação periódica é isenta do imposto municipal de sisa.

Notas:

[Artigo 4.º, Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#) A referência feita, no presente artigo, ao imposto da sisa deve considerar-se feita ao imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), por força da aplicação do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, que aprova o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.

Artigo 61.º-A

Tramitação desmaterializada

A tramitação dos procedimentos de comunicação prévia previstos nos artigos 5.º, 46.º e 48.º é realizada por via informática através de formulário disponível no balcão único electrónico a que se refere o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, acessível através do Portal da Empresa, do Portal do Cidadão e do sítio da Internet do Turismo de Portugal, I. P.

Alterações

Aditado pelo/a Artigo 3.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

Artigo 61.º-B

Cooperação administrativa

As autoridades competentes nos termos do presente decreto-lei participam na cooperação administrativa através do Sistema de Informação do Mercado Interno (IMI) no âmbito dos procedimentos relativos a exploradores deste tipo de estabelecimentos com actividade noutro Estado membro, incluindo no âmbito da fiscalização e aplicação de sanções, nos termos do capítulo vi do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho.

Alterações

Aditado pelo/a Artigo 3.º do/a [Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#), em vigor a partir de 2011-04-09

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.

Notas:

[Artigo 5.º, Decreto-Lei n.º 37/2011 - Diário da República n.º 49/2011, Série I de 2011-03-10](#) Até que seja possível a tramitação desmaterializada de procedimentos através do formulário informático referido no presente artigo, os pedidos, as comunicações e as notificações a eles relativos realizam-se através de endereço de correio electrónico único, criado para o efeito pelo Turismo de Portugal, I. P., a indicar no respectivo sítio da Internet e ainda no Portal do Cidadão e no Portal da Empresa.

A versão consolidada não tem valor legal e não substitui a consulta dos atos que deram origem a esta consolidação.
