

- e) Os danos ocorridos em consequência de guerra, greves, tumultos, comoções civis, assaltos, sabotagem, terrorismo, actos de vandalismo, insurreições civis ou militares ou decisões de autoridade ou de forças usurpando as autoridades, assaltos ou actos de pirataria;
- f) As despesas relacionadas com a remoção de destroços ou de salvados ou decorrentes da defesa dos direitos dos segurados;
- g) Os danos decorrentes de custas e de quaisquer outras despesas provenientes de procedimento criminal, de fianças, coimas, multas, taxas ou de outros encargos de idêntica natureza.

9 — Mediante acordo expresso das partes contratantes, uma parte da indemnização devida a terceiros poderá ficar a cargo do segurado, mas esta limitação nunca será oponível aos lesados ou seus herdeiros.

10 — Se existirem vários lesados com direito a indemnização que, na sua globalidade, exceda o montante do capital seguro, os direitos dos lesados contra a seguradora reduzir-se-ão proporcionalmente até à concorrência daquele montante.

11 — O pagamento do prémio de contrato de seguro assim como o incumprimento deste dever pelo segurado regem-se pelas disposições aplicáveis em matéria de seguros.

12 — Satisfeita a indemnização, a seguradora apenas tem direito de regresso contra as pessoas civilmente responsáveis que:

- a) Dolosamente tenham provocado o acidente;
- b) No governo das embarcações utilizem pessoas que não estejam para tanto legalmente habilitadas ou não cumpram as normas de segurança ou a legislação aplicável às embarcações utilizadas na actividade marítimo-turística, ou utilizem as embarcações para fins não permitidos por lei ou pelo contrato de seguro, salvo em caso de assistência ou de salvamento de embarcações ou de pessoas em perigo;
- c) Ajam sob a influência do álcool, estupefacientes, produtos tóxicos ou de outras drogas ou que abandonem os sinistrados.

13 — Os contratos de seguro garantem apenas as responsabilidades pelos danos resultantes de sinistros ocorridos durante o período de vigência, se reclamadas nos prazos fixados nas respectivas apólices.

14 — Dos contratos de seguro poderão constar apólices que dêem cobertura às embarcações utilizadas pelos operadores marítimo-turísticos no exercício da actividade, desde que as mesmas respeitem os princípios estabelecidos no presente diploma.

15 — As acções destinadas à efectivação da responsabilidade civil decorrente de acidentes provocados pelas embarcações utilizadas pelos operadores marítimo-turísticos, em caso de existência de seguro, devem ser deduzidas, obrigatoriamente:

- a) Contra a seguradora, se o pedido formulado se contiver nos limites fixados para o seguro obrigatório;
- b) Contra a seguradora e as pessoas civilmente responsáveis, quando o pedido formulado ultrapassar os limites referido na alínea anterior.

16 — Nas acções referidas na alínea a) do número anterior, a seguradora pode, se assim o entender, fazer intervir o tomador do seguro.

17 — Quando o lesado não puder identificar a companhia seguradora, é-lhe dada a faculdade de demandar directamente a pessoa responsável pelo sinistro, a fim de que possa ser notificada pelo tribunal, nos termos legais, para indicar a seguradora da embarcação utilizada pelo operador marítimo-turístico interveniente no acidente.

18 — Nas acções que sejam exercidas em processo cível é permitida a reconvenção contra o autor e a sua seguradora.

19 — Os documentos comprovativos dos seguros previstos neste diploma devem ser exibidos às autoridades competentes, sempre que por estas sejam solicitados.

20 — Aos órgãos locais da DGAM e demais entidades com jurisdição nas respectivas áreas de exercício compete fiscalizar se os operadores dispõem do seguro previsto no presente anexo.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA

Decreto-Lei n.º 22/2002

de 31 de Janeiro

O Decreto-Lei n.º 180/99, de 22 de Maio, diploma que alterou profundamente o Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, que estabelece o regime jurídico da habitação periódica, pretendeu transpor para a ordem jurídica interna a Directiva do Parlamento Europeu e do Conselho n.º 94/47/CE, de 26 de Outubro, relativa à protecção dos adquirentes quanto a certos aspectos dos contratos de aquisição do direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis.

Não obstante, a Comissão Europeia considera não ter sido transposta na íntegra aquela directiva comunitária para a legislação nacional.

Nesse sentido, pretende-se com o presente diploma corrigir essa situação por forma a assegurar o estrito cumprimento daquela directiva comunitária.

Aproveita-se igualmente esta oportunidade para estender aos direitos de habitação turística o regime de duração dos contratos já previsto para os direitos reais de habitação periódica e, simultaneamente, para introduzir alguma maleabilidade nas condições de exploração turística dos empreendimentos sujeitos ao regime dos direitos de habitação periódica.

Foram ouvidas as associações patronais e sindicais do sector do turismo com interesse e representatividade na matéria e as associações representativas dos consumidores.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta, para valer como lei geral da República, o seguinte:

Artigo 1.º

Alterações

Os artigos 4.º, 11.º, 15.º, 16.º, 17.º, 46.º, 47.º, 48.º, 54.º e 60.º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto,

com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 180/99, de 22 de Maio, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 4.º

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

1 —
 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.

Artigo 11.º

Requisitos

1 —
 2 —
 3 —
 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,

certificada nos termos legais, 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, acompanhada de uma tradução do contrato na língua do Estado em que se situe o imóvel.

5 —
 6 —
 7 —

Artigo 15.º

Caução

1 —
 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 —

Artigo 16.º

Direito de resolução

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

2 —
 3 —
 4 —
 5 —
 6 —
 7 —

Artigo 17.º

Contratos-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica

1 —
 2 — O vendedor deve entregar ao adquirente uma tradução do contrato-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica, certificada nos termos legais, 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, acompanhada de uma tradução do contrato na língua do Estado em que se situe o imóvel.

3 — No espaço do contrato-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica imediatamente anterior ao destinado a assinaturas deve constar a menção de que o adquirente pode resolver o contrato, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da celebração desse contrato.

4 — Antes do termo do prazo para o exercício do direito de resolução previsto no n.º 1 do artigo 16.º é proibido efectuar pagamentos ou receber qualquer quantia como forma de pagamento ou com qualquer

outro objectivo directa ou indirectamente relacionado com o negócio jurídico a celebrar.

5 — (*Anterior n.º 3.*)

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 autorização da Direcção-Geral do Turismo.

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 contribuirão 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 impacte 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 — (*Anterior n.º 3.*)

6 — (*Anterior n.º 4.*)

Artigo 47.º

Duração

Os direitos de habitação turística são, na falta de indicação em contrário, perpétuos, mas pode ser-lhes fixado um limite de duração não inferior a três anos, a contar da data da sua constituição, excepto quando o empreendimento estiver ainda em construção, em que o prazo começa a contar a partir da data da abertura ao público do empreendimento turístico ou da casa ou empreendimento de turismo no espaço rural.

Artigo 48.º

Contrato de transmissão de direitos de habitação turística

1 —

2 — O vendedor deve entregar ao adquirente uma tradução do contrato de transmissão de direitos de habitação turística, certificada nos termos legais, 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, acompanhada de uma tradução do contrato na língua do Estado em que se situe o imóvel.

3 — No espaço do contrato ou contrato-promessa de transmissão de direitos de habitação turística imediatamente anterior ao destinado a assinaturas deve constar a menção de que o adquirente pode resolver o contrato, sem indicar o motivo e sem quaisquer encargos, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da celebração desse contrato.

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 — (*Anterior n.º 3.*)

6 — (*Anterior n.º 4.*)

7 — (*Anterior n.º 5.*)

8 — (*Anterior n.º 6.*)

9 — (*Anterior n.º 7.*)

Artigo 54.º

Contra-ordenações

1 — Constituem contra-ordenações puníveis com coima de € 9975,94 (2 000 000\$) a € 99 759,40 (20 000 000\$):

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)
- 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)
- n)

2 — Constituem contra-ordenações puníveis com coima de € 4987,98 (1 000 000\$) a € 49 879,79 (10 000 000\$):

- a) A infracção ao disposto no n.º 3 do artigo 4.º;
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)
- j)
- k)
- l)

3 —

Artigo 60.º

Aplicação no tempo e no espaço

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- 6 —

7 — As disposições do presente diploma aplicam-se a todos os contratos, por períodos de tempo limitados em cada ano, relativos a direitos reais de habitação periódica e a direitos de habitação turística em empreendimentos que tenham por objecto imóveis sítos em Portugal ou em qualquer outro Estado-Membro da União Europeia.

8 — No caso de os contratos respeitarem a direitos reais de habitação periódica e a direitos de habitação turística em empreendimentos turísticos sítos no território de outro Estado-Membro da Comunidade Europeia, por períodos de tempo limitados em cada ano, aplicam-se as disposições correspondentes desse Estado-Membro qualquer que seja o lugar e a forma da sua celebração e a lei escolhida pelas partes para regular o contrato.»

Artigo 2.º

Disposições transitórias

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

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

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

Artigo 3.º

Entrada em vigor

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

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 15 de Novembro de 2001. — *António Manuel de Oliveira Guterres* — *Guilherme d'Oliveira Martins* — *Luís Garcia Braga da Cruz* — *António Luís Santos Costa* — *António José Martins Seguro*.

Promulgado em 4 de Janeiro de 2002.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 10 de Janeiro de 2002.

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