

Estudo sobre o direito real de habitação periódica*

JOSÉ LOBO MOUTINHO**

LUÍS BERNARDES***

INTRODUÇÃO

§ 1º

OBJECTO E ESTRUTURA DO PRESENTE ESTUDO

1. Objecto do estudo

A RCI - Serviços de Intercâmbio Turístico, Lda. solicitou ao Centro de Estudos Aplicados da Universidade Católica Portuguesa um estudo

* O estudo que ora se publica foi realizado entre Março e Agosto de 1992. Julga-se que a publicação e entrada em vigor do Dec.-Lei nº 275/93, de 5 de Agosto, não retiraram utilidade à sua publicação e assim entendeu também a RCI - Serviços de Intercâmbio Turístico, Lda., que o encomendou e subsidiou.

** Assistente da Faculdade de Direito.

*** Assistente da Faculdade de Ciências Económicas e Empresariais.

interdisciplinar das perspectivas de evolução do direito real de habitação periódica, em ordem a contribuir para a conveniente preparação da já anunciada alteração da legislação vigente na matéria e, por essa via, a contribuir para que o desejado e previsível desenvolvimento desse esquema negocial se faça em termos salutareos e sustentados.

As questões sobre as quais a referida sociedade concretamente pretende que o Centro se debruce são as seguintes:

A) Quais as debilidades actuais do "time-share"?

São estes problemas específicos apenas desta actividade?

B) Quais os factores essenciais para melhorar o panorama do "time-share"? Do ponto de vista da:

- Qualidade (financeira) da oferta;

- Financiamento (promotor e comprador);

- Promoção do negócio e sua comercialização;

- Protecção do consumidor (financeira e jurídica);

- Gestão hoteleira e informação ao comprador.

C) Quais as dificuldades a ultrapassar para implementar em Portugal os mecanismos de protecção financeira referidos no projecto de directiva da CEE?

D) Como integrar plenamente no conceito de turismo nacional a comercialização total ou parcial em "time-share" de empreendimentos turísticos situados em Portugal?

Além disso, convém desde já referir que, por iniciativa da mesma sociedade, o objecto do presente estudo se cinge ao direito real de habitação periódica, deixando de lado - a não ser quando se revele absolutamente indispensável ao esclarecimento deste - a análise de outras estruturas negociais que ainda se podem incluir no conceito de *time share*, designadamente dos chamados direitos de habitação periódica de carácter obrigacional. E ainda por indicação da mesma sociedade, mesmo relativamente ao direito real de habitação periódica, não serão objecto do presente estudo as questões de natureza fiscal.

2. Sua estrutura

Logo resultam dos termos da consulta as duas partes fundamentais em que se desdobra o presente estudo: uma destinada essencialmente a identificar as debilidades actuais do direito real de habitação periódica e outra destinada a identificar os factores essenciais para melhorar o panorama do sector.