

II

(Actos preparatórios)

COMISSÃO

Proposta de directiva do Conselho relativa à protecção dos adquirentes nos contratos de utilização de bens imóveis em regime de uso e fruição a tempo repartido

(92/C 222/05)

COM(92) 220 final — SYN 419

(Apresentada pela Comissão em 2 de Julho de 1992)

O CONSELHO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS,

Tendo em conta o Tratado que institui a Comunidade Económica Europeia e, nomeadamente, o seu artigo 100º A,

Tendo em conta a proposta da Comissão,

Em cooperação com o Parlamento Europeu,

Tendo em conta o parecer do Comité Económico e Social,

1. Considerando que um dos principais objectivos da Comunidade consiste na realização do mercado interno até 31 de Dezembro de 1992, o mais tardar; que é necessário adoptar medidas destinadas a estabelecer progressivamente o mercado interno; que o mercado interno consiste num espaço sem fronteiras no qual é assegurada a livre circulação das mercadorias, das pessoas, dos serviços e dos capitais;

2. Considerando que o Parlamento Europeu, na sua resolução de 13 de Outubro de 1988 sobre a necessidade de colmatar as lacunas jurídicas em matéria de propriedade múltipla⁽¹⁾, solicitou que a Comissão apresentasse uma proposta de directiva sobre a harmonização das legislações nacionais nesta matéria; que, na sua resolução de 11 de Junho de 1991 sobre a política comum do turismo⁽²⁾, considerou que a Comissão deveria apresentar, com carácter de urgência, uma directiva geral neste domínio;

3. Considerando que, no plano de acções comunitárias a favor do turismo⁽³⁾, entre as orientações da Comissão tendo em vista melhorar a protecção do turismo enquanto consumidor, figura a «elaboração de uma proposta relativa a determinadas transacções imobiliárias transfronteiras (multipropriedade)»;

4. Considerando que o regime dos contratos de utilização de bens imóveis em regime de uso e fruição a tempo repartido se reveste de um carácter amplamente transnacional devido à localização geográfica, na maior parte dos casos, da oferta e da procura e, conseqüentemente, tem incidência na livre circulação das pessoas, dos serviços e dos capitais;

5. Considerando que, se a maior parte dos Estados-membros não dispõe ainda de legislação específica em matéria de contratos de utilização de bens imóveis em regime de uso e fruição a tempo repartido, outros, em contrapartida, considerando que as regras de direito comum aplicáveis a esse tipo de transacções não garantiam a clareza jurídica necessária e o nível de protecção adequado para o consumidor, adoptaram legislação específica na matéria;

6. Considerando que a aplicação das regras de direito comum, em alguns Estados-membros, e de uma legislação específica mas que contém regras dissemelhantes, noutros Estados-membros, conduz a disparidades susceptíveis e constituir obstáculo ao desenvolvimento ordenado desse sector de actividade económica; que esta situação prejudica, conseqüentemente, o bom funcionamento do mercado interno;

7. Considerando que é necessário, nessa óptica, e a fim de assegurar um nível elevado de protecção dos consumidores, prever uma base comum de disposições específicas para esse tipo de transacções, aplicáveis em toda a Comunidade;

(¹) JO nº C 290 de 14. 11. 1988, p. 148.

(²) Resolução A3-155/91, ponto 91 (Documento PE 152.802, p. 54).

(³) COM(91) 97 final, p. 20.

8. Considerando que os conceitos jurídicos aplicados, no direito nacional, à utilização de bens imóveis em regime de uso e fruição a tempo repartido variam consideravelmente de Estado-membro para Estado-membro;

9. Considerando que basta, no entanto, harmonizar as regras relativas às transacções contratuais respeitantes à utilização de bens imóveis em regime de uso e fruição a tempo repartido, sendo o direito aplicável a cada caso específico da exclusiva competência da *lex rei sitae*;

10. Considerando que, para estabelecer normas eficazes de protecção dos adquirentes neste domínio, é necessário definir as obrigações mínimas que os vendedores devem respeitar em relação a eles;

11. Considerando que convém não afectar a liberdade dos Estados-membros de adoptar, nos termos da respectiva legislação, medidas destinadas a estabelecer garantias para o cumprimento das obrigações do vendedor;

12. Considerando que é necessário evitar indicações enganosas ou incompletas na informação especificamente respeitante à venda de direitos de uso e fruição a tempo repartido incidentes sobre um bem imóvel; que essa informação deve ser completada por um documento complementar que o adquirente deve declarar ter recebido no momento da assinatura do contrato; que esse documento complementar deve ser redigido numa língua que o adquirente declare conhecer; que os elementos de informação contidos nesse documento complementar devem fazer parte do contrato de utilização de bens imóveis em regime de uso e fruição a tempo repartido;

13. Considerando que, a fim de dar ao adquirente a possibilidade de avaliar melhor as obrigações decorrentes dos contratos celebrados e os respectivos direitos, é necessário conceder-lhe um direito de retractação durante um prazo que tenha em conta o facto de o bem imóvel estar frequentemente situado num Estado e sujeito a legislação estrangeira, diferentes dos do adquirente; que é necessário prever que o adquirente seja informado por escrito deste prazo de retractação;

14. Considerando que é necessário completar a protecção do adquirente ao nível do direito internacional privado, dado o carácter frequentemente transnacional dos contratos de utilização de bens imóveis em regime de uso e fruição a tempo repartido;

15. Considerando que convém não impedir a manutenção ou a adopção, pelos Estados-membros, de disposições que visem garantir uma maior protecção dos adquirentes em matéria de contratos de utilização de bens imóveis em regime de uso e fruição a tempo repartido,

ADOPTOU A PRESENTE DIRECTIVA:

TÍTULO I

Objecto e definições

Artigo 1º

A presente directiva tem por objecto a aproximação das disposições legislativas, regulamentares e administrativas dos Estados-membros relativas à protecção dos adquirentes nos contratos de utilização de bens imóveis em regime de uso e fruição a tempo repartido (*time-share*).

Artigo 2º

Para efeitos da presente directiva, entende-se por:

- «Contrato de utilização de bens imóveis em regime de uso e fruição a tempo repartido», seguidamente designado por «contrato», qualquer contrato pelo qual um vendedor transfere ou se compromete a transferir para um adquirente, mediante um determinado preço, um direito real imobiliário ou qualquer outro direito respeitante à utilização de um bem imóvel num determinado período do ano, que não pode ser inferior a uma semana, durante três anos, no mínimo,
- «Bem imóvel», qualquer imóvel ou parte de imóvel sobre o qual incide o contrato, designadamente moradia, apartamento *bungalow*, estúdio, etc.,
- «Vendedor», qualquer pessoa singular ou colectiva que, nas transacções abrangidas pela presente directiva e no âmbito da sua actividade profissional, transfere ou se compromete a transferir para um adquirente um direito real imobiliário ou qualquer outro direito respeitante à utilização de um bem imóvel, sendo ele próprio o proprietário do bem imóvel sobre o qual incide esse direito ou estando autorizado pelo proprietário a fazê-lo,
- «Adquirente», qualquer pessoa singular que, no âmbito das transacções abrangidas pela presente directiva, actua a título de consumidor, isto é, com propósitos que podem ser considerados estranhos ao âmbito da sua actividade profissional.

TÍTULO II

Obrigações do vendedor

Artigo 3º

1. Os Estados-membros preverão que, no contrato, o vendedor garanta, designadamente:

- a) Que o bem imóvel, tal como as instalações conexas, foi ou será construído em conformidade com todas as regras da arte e em condições de obter das autoridades do Estado onde está, ou estará, situado a autorização necessária, em conformidade com a legislação nacional, para que o bem imóvel em questão possa efectivamente ser ocupado;
- b) A transferência para o adquirente, mediante o preço estipulado no contrato, do direito real ou de qualquer outro direito de utilização do bem imóvel, livre de quaisquer encargos ou apenas com os encargos previstos no contrato;
- c) Se for o caso, o direito de utilização pelo adquirente, além de serviços comuns como iluminação, limpeza, remoção de lixos, etc., as instalações especiais como, por exemplo, piscinas, campos de ténis, campos de golfe, saunas, etc., existentes na altura da assinatura do contrato ou futuras, nas condições previstas no contrato ou de outra forma indicadas pelo vendedor;
- d) O direito de o adquirente participar no processo de tomada de decisões respeitante à administração do regime de uso e fruição a tempo repartido, bem como à gestão e conservação do bem imóvel sobre o qual o adquirente dispõe de um direito de uso e fruição a tempo repartido. O adquirente pode delegar este direito, desde que tal seja feito em acto separado e subsequente à assinatura do contrato; esta delegação pode ser revogada em qualquer altura.

2. Os Estados-membros preverão medidas adequadas a fim de que o vendedor apresente garantias suficientes no que respeita, se for caso disso:

- ao bom termo da construção do bem imóvel,
- ao reembolso de qualquer pagamento adiantado, no caso de não conclusão do bem imóvel ou no caso de ser exercido o direito de retractação previsto no artigo 7º, sem prejuízo das modalidades enunciadas no nº 4 do mesmo.

Artigo 4º

Os Estados-membros preverão:

1. As medidas destinadas a definir os direitos e obrigações do adquirente no que respeita à conservação e gestão do bem imóvel sobre o qual dispõe de um direito de uso e fruição a tempo repartido; estas medidas devem estar em conformidade com a alínea m) do anexo;
2. Os critérios da repartição anual dos encargos, comuns e decorrentes da ocupação, nos quais o adquirente é obrigado a participar; estes critérios fixarão, clara e expressamente, e em conformidade com os elementos previstos na alínea j) do anexo, a quota-parte que compete, em cada uma das categorias de encargos, a cada adquirente, em função da situação e da categoria do bem imóvel sobre o qual incide o direito de uso e fruição, bem como do período de uso e fruição e da sua duração.

Artigo 5º

1. Os Estados-membros preverão medidas que obriguem o vendedor a pôr à disposição dos potenciais adquirentes um documento que contenha informações inequívocas, pormenorizadas e completas relativas, no mínimo, aos elementos indicados em anexo.

O referido documento será redigido num idioma que o adquirente declare conhecer.

2. Qualquer outro tipo de publicidade indicará a possibilidade de obter o referido documento.

TÍTULO III

Regime contratual

Artigo 6º

Os Estados-membros preverão que o contrato, obrigatoriamente reduzido a escrito, contenha, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) A descrição pormenorizada e inequívoca do bem imóvel sobre o qual incide o direito de uso e fruição a tempo repartido transferido para o adquirente. Esta descrição deve ser feita em conformidade com a informação prevista na alínea a) do anexo;
- b) O tipo específico de direito de uso e fruição a tempo repartido que é transferido para o adquirente. Este tipo de direito deve figurar obrigatoriamente entre os indicados na alínea d) do anexo;

- c) O período e a data, por extenso, em que o adquirente poderá exercer o seu direito de uso e fruição a tempo repartido. Estes elementos devem estar em conformidade com a informação prevista na alínea f) do anexo;
- d) Referência expressa aos outros elementos indicados no anexo;
- e) A data, por extenso, da assinatura do contrato;
- f) A declaração do adquirente comprovando que recebeu e compreendeu o documento previsto no artigo 5º, em conformidade com o nº 1, segundo parágrafo, do mesmo artigo.

Artigo 7º

Os Estados-membros preverão:

1. A obrigação do vendedor de informar o adquirente, por escrito, na altura da assinatura do contrato, de que este se tornará efectivo salvo se o adquirente se retractar no prazo:
 - de 14 dias consecutivos, no mínimo, a contar da assinatura do contrato ou
 - de 28 dias consecutivos, no mínimo, a contar da assinatura do contrato, se o direito de uso e fruição a tempo repartido puder ser exercido num Estado que não seja o Estado da residência habitual do adquirente;
2. Que a informação prevista no ponto 1 conste do contrato de forma inequívoca, claramente legível e, pelo menos, com os mesmos caracteres utilizados no resto do contrato, imediatamente antes das assinaturas das partes interessadas;
3. Que o direito de retractação referido no ponto 1 seja exercido pelo adquirente mediante comunicação enviada à pessoa cujo nome e endereço constam, para esse efeito, do contrato. No que respeita ao cumprimento do prazo, basta que a comunicação seja enviada, por carta registada, antes de expirado o prazo aplicável;
4. Medidas destinadas a:
 - a) Fixar as condições de determinação dos montantes eventualmente reembolsáveis, no caso de o adquirente exercer o direito de retractação previsto no ponto 1, de forma a evitar que o reembolso oca-

sione um enriquecimento sem justa causa para qualquer das partes interessadas;

- b) Estabelecer o prazo de reembolso.

Artigo 8º

1. Seja nula qualquer cláusula pela qual o adquirente renuncie aos direitos previstos na presente directiva;
2. Seja nula qualquer cláusula que isente o vendedor das responsabilidades decorrentes da presente directiva.

Artigo 9º

Os Estados-membros preverão que, não obstante a escolha da lei pelas partes do contrato ou aplicação de critérios objectivos de direito internacional privado para determinar a lei competente, o adquirente não possa ser privado da protecção que lhe garantem as disposições da presente directiva:

- a) Se o bem imóvel a que o contrato se refere estiver situado num Estado-membro ou
- b) Se o adquirente tiver a sua residência habitual num Estado-membro e
 - i) a celebração do contrato tiver sido precedida, nesse Estado-membro, de uma proposta específica ou de publicidade e o adquirente tiver cumprido nesse Estado-membro as formalidades necessárias à celebração do contrato ou
 - ii) o vendedor, ou o seu representante, tiver recebido o pedido do adquirente nesse Estado-membro ou
 - iii) o adquirente se tiver deslocado desse Estado-membro a um país estrangeiro e aí tenha assinado o contrato, desde que a viagem tenha sido organizada pelo vendedor no intuito de impelir o adquirente a celebrar tal contrato.

Artigo 10º

Os Estados-membros devem prever nas respectivas legislações as consequências do incumprimento das disposições da presente directiva.

Artigo 11º

A presente directiva não impede os Estados-membros de adoptarem ou manterem disposições ainda mais favoráveis em matéria de protecção do adquirente no domínio por ela abrangido, sem prejuízo das obrigações que lhes incumbem por força do Tratado.

Artigo 12º

Os Estados-membros porão em vigor as disposições legislativas, regulamentares e administrativas necessárias para darem cumprimento à presente directiva o mais tar-

dar em 31 de Dezembro de 1994. Desse facto informarão imediatamente a Comissão.

Quando os Estados-membros adoptarem tais disposições, estas deverão incluir uma referência à presente directiva ou ser acompanhadas dessa referência aquando da sua publicação oficial. As modalidades dessa referência serão adoptadas pelos Estados-membros.

Artigo 13º

Os Estados-membros são os destinatários da presente directiva.

*ANEXO***Elementos mínimos a incluir no documento previsto no nº 1 do artigo 5º e na alínea d) do artigo 6º**

- a) Descrição do bem imóvel sobre o qual existem ou existirão direitos de uso e fruição a tempo repartido, precisando a sua localização geográfica; indicação do facto de se tratar de bens imóveis já construídos, em construção ou a construir e, em qualquer dos casos, indicação de que foram ou serão construídos em conformidade com todas as regras da arte e em condições de obter das autoridades do Estado onde estão ou estarão situados a autorização necessária, em conformidade com a legislação nacional, para que o bem imóvel em questão possa efectivamente ser ocupado.
- b) Natureza do vínculo do vendedor relativamente à propriedade onde o bem imóvel está ou estará situado; encargos de qualquer tipo a que o bem imóvel esteja sujeito (hipotecas, servidões, etc.); indicação sobre se o vendedor obteve as licenças necessárias (de construção, de ligação às redes telefónicas, eléctricas, de água, gás, TV, etc.).
- c) Estrutura jurídica exacta do regime de uso e fruição a tempo repartido e sua duração.
- d) Indicação da natureza jurídica do direito de uso e fruição a tempo repartido e sua duração, oferecido pelo vendedor; número de bens imóveis construídos, em construção ou a construir; mobiliário e equipamento existentes em cada bem imóvel.
- e) Número total de direitos de uso e fruição a tempo repartido existentes em cada bem imóvel.
- f) Descrição clara e sem ambiguidades dos períodos de ocupação fixos e variáveis, especificando os métodos de determinação desses períodos.
- g) Data prevista para que o adquirente possa ocupar o bem imóvel.
- h) Instalações comuns (piscina, sauna, campos de ténis, campos de golfe, etc.) e serviços, existentes e futuros, a que o adquirente tem direito e data prevista para que essas instalações e serviços possam ser utilizados pelo adquirente.
- i) Custo total para o adquirente, especificando de forma clara e inequívoca o custo dos diferentes direitos de uso e fruição a tempo repartido durante os vários períodos do ano; se se tratar de um contrato de arrendamento, indicar o montante da renda.
- j) Montante anual que o adquirente deverá pagar pela utilização das instalações e serviços comuns; montante anual dos encargos ligados à ocupação do bem imóvel pelo adquirente; encargos anuais legais obrigatórios (impostos, taxas, etc.), bem como as despesas de administração anuais complementares (gestão, conservação, manutenção, etc.) e a evolução prevista das mesmas; eventuais despesas a pagar pelo adquirente por serviços especiais solicitados.

- k) Garantias previstas no artigo 3º
- l) Condições, claras e inequívocas, limitações e custo dos serviços de troca e revenda do direito de uso e fruição a tempo repartido, no caso de estes serviços existirem; se não existirem, tal facto deve ser indicado. Deve, de qualquer modo, indicar-se que a venda do direito de uso e fruição a tempo repartido não pode ser garantida a um preço determinado ou dentro de um período determinado.
- m) Medidas adoptadas ou a adoptar para a gestão, conservação e manutenção do bem imóvel, bem como as medidas adoptadas ou a adoptar para que o adquirente participe na administração e gestão.
- n) Prazo de que o adquirente dispõe para exercer o direito de retractação previsto no artigo 7º, formalidades a cumprir e efeitos da retractação.

Proposta de directiva do Conselho relativa às bandas de frequências comuns a designar para a introdução coordenada do sistema terrestre de telecomunicações para voos (TFTS) na Comunidade

(92/C 222/06)

COM(92) 314 final — SYN 440

(Apresentada pela Comissão em 22 de Julho de 1992)

O CONSELHO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS,

Tendo em conta o Tratado que institui a Comunidade Económica Europeia e, nomeadamente, o seu artigo 100º A,

Tendo em conta a proposta da Comissão,

Em cooperação com o Parlamento Europeu,

Tendo em conta o parecer do Comité Económico e Social,

Considerando que a Resolução (88/C 257/01) do Conselho ⁽¹⁾ apela à promoção de serviços à escala europeia de acordo com as necessidades do mercado;

Considerando que a Resolução (90/C 27/05) do Conselho ⁽²⁾ considera que deveria ser dada especial prioridade ao desenvolvimento e à interconexão das redes transeuropeias nomeadamente, *inter alia*, na área das telecomunicações;

Considerando que o funcionamento à escala comunitária dos sistemas de comunicações móveis dependerá em grande medida da oferta de bandas de frequências comuns e respectivas normas harmonizadas;

Considerando que o Instituto Europeu de Normalização das Telecomunicações (ETSI) está neste momento a desenvolver a norma europeia de telecomunicações (ETS) para o sistema terrestre de telecomunicações para voos (TFTS);

Considerando que se espera que a referida norma seja aprovada ao longo de 1992;

Considerando que o desenvolvimento da ETS deve ter em conta a segurança do avião e do voo, bem como a necessidade de interoperabilidade à escala europeia;

Considerando que a implementação europeia do TFTS constituirá uma oportunidade única para o estabelecimento da correspondência pública aeronáutica (APC) na Europa;

Considerando que, para efectuarem o necessário investimento no TFTS, as companhias aéreas e os operadores de rede europeus precisam da garantia de uma atribuição de frequências a longo prazo.

Considerando que, de acordo com as previsões do ETSI, o TFTS exigirá progressivamente uma atribuição de 2 x 5 MHz do espectro de frequências para satisfazer a procura em áreas de elevada densidade de tráfego até ao ano 2005;

⁽¹⁾ Resolução (88/C 257/01) do Conselho relativa ao desenvolvimento do mercado comum dos serviços e equipamentos de telecomunicações (JO nº C 257 de 4. 10. 1988, p. 1).

⁽²⁾ Resolução (90/C 27/05) do Conselho relativa às redes transeuropeias (JO nº C 27/8 de 6. 2. 1990, p. 8).