

DIRECTIVA 94/47/CE DO PARLAMENTO EUROPEU E DO CONSELHO**de 26 de Outubro de 1994****relativa à protecção dos adquirentes quanto a certos aspectos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis**

O PARLAMENTO EUROPEU E O CONSELHO DA UNIÃO EUROPEIA,

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

Tendo em conta a proposta da Comissão ⁽¹⁾,

Tendo em conta o parecer do Comité Económico e Social ⁽²⁾,

Deliberando nos termos de procedimento previsto no artigo 189º B do Tratado ⁽³⁾,

1. Considerando que as disparidades entre legislações nacionais em matéria de contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis podem acarretar entraves ao bom funcionamento do mercado interno, distorções de concorrência e uma compartimentação dos mercados nacionais ;
2. Considerando que o objectivo da presente directiva é criar uma base mínima de regras comuns na matéria que permita assegurar o bom funcionamento do mercado interno e, por esse meio, a protecção dos adquirentes ; que basta que essas regras só contemplem os aspectos das transacções contratuais relativos à informação sobre os elementos constitutivos do contrato e às modalidades de transmissão dessa informação, bem como aos procedimentos e modalidades de resolução e de rescisão ; que a directiva é o instrumento adequado para atingir esse objectivo ; que a presente directiva respeita, por conseguinte, o princípio da subsidiariedade ;
3. Considerando que a natureza jurídica dos direitos objecto dos contratos visados pela presente directiva é muito diferente nos Estados-membros ; que é, portanto, conveniente fazer referência a essa diversidade de modo sintético, dando uma definição suficientemente ampla desses contratos, sem que isso implique uma harmonização ao nível comunitário da natureza jurídica dos direitos em questão ;
4. Considerando que a presente directiva não pretende regulamentar em que medida poderão ser celebrados nos Estados-membros contratos de utilização a tempo

parcial de um ou mais bens imóveis, nem o fundamento jurídico desses contratos ;

5. Considerando que, na prática, os contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis diferem dos contratos de arrendamento ; que esta diferença se manifesta, nomeadamente, no modo de pagamento ;
6. Considerando que se verifica que no mercado os hotéis, residências hoteleiras ou outras estruturas turísticas residenciais similares são objecto de transacções contratuais similares às que tornaram necessária a presente directiva ;
7. Considerando que é necessário evitar indicações enganosas ou incompletas nas informações que digam especificamente respeito à venda de direitos de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis ; que essas informações devem ser acompanhadas de um documento complementar que deverá estar ao dispor de qualquer pessoa que o solicite ; que as indicações contidas nesse documento complementar devem fazer parte do contrato de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis ;
8. Considerando que, a fim de assegurar ao adquirente um nível elevado de protecção e tendo em conta as características específicas do sistema de utilização a tempo parcial de bens imóveis, o contrato de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis deve conter determinados elementos mínimos ;
9. Considerando que, para estabelecer uma protecção eficaz dos adquirentes neste domínio, é necessário definir as obrigações mínimas que os vendedores devem respeitar em relação aos adquirentes ;
10. Considerando que o contrato de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis deve ser redigido, de entre as línguas oficiais da Comunidade, 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 ; que, todavia, o Estado-membro de residência do adquirente pode exigir que o contrato seja redigido na ou nas suas línguas, de entre as línguas oficiais da Comunidade ; que há que prever uma tradução autenticada do contrato para efeitos das formalidades a cumprir no Estado-membro em que se situa o bem ;

⁽¹⁾ JO nº C 299 de 5. 11. 1993, p. 8.

⁽²⁾ JO nº C 108 de 19. 4. 1993, p. 1.

⁽³⁾ Posição do Parlamento Europeu (JO nº C 176 de 28. 6. 1993, p. 95, e JO nº C 255 de 20. 9. 1993, p. 70), confirmada em 2 de Dezembro de 1993 (JO nº C 342 de 20. 12. 1993, p. 3), posição comum do Conselho de 4 de Março de 1994 (JO nº C 137 de 19. 5. 1994, p. 42), decisão do Parlamento Europeu de 4 de Maio de 1994 (JO nº C 205 de 25. 7. 1994) e projecto comum do comité de conciliação de 22 de Setembro de 1994.

11. Considerando que, a fim dar ao adquirente a possibilidade de avaliar melhor as obrigações decorrentes dos contratos celebrados e os respectivos direitos, é necessário conceder-lhe um prazo durante o qual possa rescindir o contrato, sem indicar o motivo, tendo em conta o facto de que, muitas vezes, o bem imóvel se situa num Estado diferente do Estado do adquirente e está sujeito a legislação diferente;
12. Considerando que a exigência, por parte do vendedor, do pagamento de um sinal antes do termo do prazo durante o qual o adquirente pode rescindir o contrato sem indicar o motivo, pode reduzir a protecção do adquirente; que é, por conseguinte, necessário proibir o pagamento de um sinal antes do termo do referido prazo;
13. Considerando que, em caso de resolução ou de rescisão de um contrato de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis cujo preço seja total ou parcialmente coberto por um crédito concedido ao adquirente pelo vendedor ou por um terceiro com base num acordo celebrado entre o terceiro e o vendedor, deve ser prevista a resolução do contrato de crédito, sem direito a indemnização;
14. Considerando que, em certos casos, existe o risco de o consumidor ser privado da protecção prevista na presente directiva pela remissão para o direito de um país terceiro como direito aplicável ao contrato; que, conseqüentemente, é necessário prever disposições destinadas a prevenir esse risco;
15. Considerando que cabe aos Estados-membros adoptar medidas destinadas a garantir o cumprimento das obrigações do vendedor,

ADOPTARAM A PRESENTE DIRECTIVA :

Artigo 1º

A presente directiva tem por objecto a aproximação das disposições legislativas, regulamentares e administrativas dos Estados-membros relativas à protecção dos adquirentes relativamente a certos aspectos dos contratos directa ou indirectamente referentes à aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis.

A presente directiva apenas diz respeito às disposições relativas aos aspectos das transacções contratuais que se referem :

- à informação sobre os elementos constitutivos do contrato e às modalidades de transmissão dessa informação,
- aos processos e modalidades de resolução e de rescisão.

Sem prejuízo das regras gerais do Tratado, os Estados-membros continuam a ser competentes no tocante aos restantes aspectos dos contratos, nomeadamente quanto à

determinação da natureza jurídica dos direitos que são objecto dos contratos referidos na presente directiva.

Artigo 2º

Para efeitos da presente directiva, entende-se por :

- « contrato directa ou indirectamente referente à aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis », a seguir designado « contrato » : qualquer contrato ou grupo de contratos celebrado, no mínimo, por três anos, pelo qual, directa ou indirectamente, mediante determinado preço global, se crie, transmita ou prometa transmitir um direito real ou qualquer outro direito relativo à utilização de um ou mais bens imóveis, durante um período determinado ou determinável de ano, que não pode ser inferior a uma semana,
- « bem imóvel » : qualquer imóvel ou parte de imóvel destinado a habitação sobre o qual incide o direito objecto do contrato,
- « vendedor » : qualquer pessoa singular ou colectiva que, nas transacções abrangidas pela presente directiva e no âmbito da sua actividade profissional, crie, transmita ou prometa transmitir o direito objecto do contrato,
- « adquirente » : qualquer pessoa singular, interveniente nas transacções abrangidas pela presente directiva, para efeitos que possam ser considerados alheios ao âmbito da sua actividade profissional, para quem seja transmitido o direito objecto do contrato, ou a favor do qual seja criado o direito objecto do contrato.

Artigo 3º

1. Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação medidas que obriguem o vendedor a entregar a qualquer pessoa que solicite informações sobre o ou os bens imóveis um documento que deverá conter, além de uma descrição geral desse ou desses bens, pelo menos informações concisas e precisas sobre os elementos referidos nas alíneas a) a g), i) e l) do anexo, bem como a indicação de como poderão ser obtidas informações complementares.

2. Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação que todas as informações referidas no nº 1, as quais deverão constar do documento referido no nº 1, fazem parte integrante do contrato.

Salvo acordo expresso das partes, quaisquer alterações introduzidas nas informações contidas no documento referido no nº 1 apenas poderão resultar de circunstâncias alheias à vontade do vendedor.

As alterações introduzidas nessas informações devem ser comunicadas ao adquirente antes da celebração do contrato, devendo nesse caso o contrato fazer referência expressa a essas alterações.

3. A publicidade relativa ao bem imóvel em questão deverá indicar a possibilidade de se obter o documento referido no nº 1, bem como o local onde este poderá ser solicitado.

Artigo 4º

Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação :

- que o contrato, obrigatoriamente reduzido a escrito, deverá conter, pelo menos, os elementos referidos no anexo,
 - que, de entre as línguas oficiais na Comunidade, o contrato e o documento referido no nº 1 do artigo 3º serão redigidos 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. Todavia, o Estado-membro de residência do adquirente pode exigir que, de entre as línguas oficiais da Comunidade, o contrato seja sempre redigido, pelo menos, na sua ou suas línguas,
- e
- que o vendedor entregará ao adquirente uma tradução autenticada do contrato na ou numa das línguas, de entre as línguas oficiais da Comunidade, do Estado-membro em que se situa o bem imóvel.

Artigo 5º

Os Estados-membros deverão prever na sua legislação os seguintes requisitos :

1. Para além das possibilidades que, em matéria de nulidade dos contratos, as legislações nacionais conferem ao adquirente, este terá o direito de :
 - rescindir o contrato, sem indicar o motivo, no prazo de dez dias a contar da assinatura por ambas as partes do contrato ou de um contrato prévio vinculativo. Se o décimo dia for dia feriado, o prazo será prorrogado até ao primeiro dia útil que se seguir,
 - resolver o contrato, no prazo de três meses a contar do momento da assinatura por ambas as partes do contrato ou de um contrato prévio vinculativo, se o contrato não contiver as informações referidas nas alíneas a), b), c), d), pontos 1 e 2, h), i), k), l) e m) do anexo. Se, nesse prazo de três meses, forem fornecidas as informações em questão, o adquirente passará a dispor, a contar desse momento, do prazo de rescisão referido no primeiro travessão,
 - beneficiar do prazo de rescisão previsto no primeiro travessão, a partir do dia seguinte ao termo do prazo de três meses previsto no segundo travessão, se, até essa data, não tiver exercido o direito de resolução e se o contrato não contiver as informações referidas nas alíneas a), b), c), d), pontos 1 e 2, h), i), k), l) e m) do anexo.
2. Se o adquirente quiser exercer os direitos previstos no ponto 1, deverá notificar, antes do termo do prazo e de forma susceptível de ser provada nos termos das legislações nacionais, a pessoa cujo nome e endereço cons-

tem, para o efeito, do contrato, de acordo com as modalidades aí estipuladas por força da alínea l) do anexo. Em relação à observância do prazo, basta que a notificação, quando for escrita, seja enviada antes do termo do prazo.

3. Se o adquirente vier a exercer o direito previsto no primeiro travessão do ponto 1, apenas poderá ser eventualmente obrigado a reembolsar despesas que, nos termos da legislação nacional, resultem da celebração e rescisão do contrato e correspondam a actos a realizar imperativamente antes do termo do período referido no primeiro travessão do ponto 1. Essas despesas deverão ser expressamente referidas no contrato.
4. Se o adquirente vier a exercer o direito de resolução previsto no segundo travessão do ponto 1, não estará obrigado a qualquer reembolso.

Artigo 6º

Os Estados-membros deverão prever na sua legislação medidas tendentes a proibir qualquer pagamento de sinal pelo adquirente antes do termo do período de exercício do direito de rescisão.

Artigo 7º

Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação que :

- se o preço do bem for total ou parcialmente coberto por um crédito concedido pelo vendedor,
- ou
- se o preço do bem for total ou parcialmente coberto por um crédito concedido ao adquirente por um terceiro, com base num acordo celebrado entre o terceiro e o vendedor,

o contrato de crédito será resolvido, sem direito a indemnização, se o adquirente exercer os direitos de resolução ou de rescisão do contrato previstos no artigo 5º

As regras de resolução do contrato de crédito serão estabelecidas pelos Estados-membros.

Artigo 8º

Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação que qualquer cláusula pela qual o adquirente renuncie aos direitos previstos na presente directiva, ou que exonere o vendedor das responsabilidades decorrentes da presente directiva, não vinculará o adquirente, nos termos das condições definidas na legislação nacional.

Artigo 9º

Os Estados-membros tomarão as medidas necessárias para que, independentemente da lei aplicável, o adquirente não seja privado da protecção instituída pela presente directiva, se o bem imóvel estiver situado no território de um Estado-membro.

Artigo 10º

Os Estados-membros deverão prever na respectiva legislação as consequências do incumprimento das disposições da presente directiva.

Artigo 11º

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

Artigo 12º

1. Os Estados-membros adoptarão e publicarão as disposições legislativas, regulamentares e administrativas necessárias para dar cumprimento à presente directiva o mais tardar trinta meses após a sua publicação no *Jornal Oficial das Comunidades Europeias*. Do facto informarão imediatamente a Comissão.

Quando os Estados-membros adoptarem essas disposições, estas devem incluir uma referência à presente directiva ou ser acompanhadas dessa referência na publicação oficial. As modalidades dessa referência serão adoptadas pelos Estados-membros.

2. Os Estados-membros comunicarão à Comissão o texto das disposições de direito interno que adoptarem no domínio abrangido pela presente directiva.

Artigo 13º

Os Estados-membros são os destinatários da presente directiva.

Feito em Estrasburgo, em 26 de Outubro de 1994.

Pelo Parlamento Europeu

O Presidente

K. HÄNSCH

Pelo Conselho

O Presidente

J. EEKHOFF

ANEXO

Elementos mínimos a incluir no contrato referido no artigo 4º

- a) A identidade e o domicílio das partes, com indicação exacta da qualidade jurídica do vendedor no momento da celebração do contrato, bem como a identidade e o domicílio do proprietário;
 - b) A natureza exacta do direito objecto do contrato, bem como uma cláusula que indique quais as condições do exercício desse direito no território dos Estados-membros onde se situe ou se situem o ou os bens e se essas condições se encontram preenchidas ou, caso contrário, quais as que devem ser ainda preenchidas;
 - c) Quando o bem imóvel seja determinado, uma descrição exacta do bem e da sua situação;
 - d) Quando o bem imóvel esteja em construção:
 - 1. O grau de acabamento da construção;
 - 2. Uma estimativa razoável do prazo de acabamento do bem imóvel;
 - 3. Se se tratar de um bem imóvel determinado, o número da licença de construção e o nome e endereço completo da ou das autoridades competentes na matéria;
 - 4. O grau de acabamento dos serviços comuns que tornam o bem imobiliário operacional (ligação às redes de gás, electricidade, água, telefone);
 - 5. As garantias relativas ao bom acabamento do bem imóvel e, em caso de não acabamento do bem, ao reembolso de qualquer pagamento efectuado, e, eventualmente, as modalidades de aplicação dessas garantias;
 - e) Os serviços comuns (iluminação, água, conservação, remoção de lixos) a que o adquirente tem ou terá direito e quais as condições de aquisição desse direito;
 - f) As instalações comuns, tais como piscina, sauna, etc., a que o adquirente tem ou terá eventualmente acesso e, eventualmente, quais as condições de aquisição desse direito;
 - g) Os princípios segundo os quais serão organizadas a conservação e manutenção do bem imóvel, bem como a sua administração e gestão;
 - h) A indicação exacta do período durante o qual o direito objecto do contrato pode ser exercido e, eventualmente, a duração do regime instituído; a data a partir da qual o adquirente poderá exercer o direito objecto do contrato;
 - i) O preço que o adquirente deverá pagar para exercer o direito objecto do contrato; uma estimativa do montante a pagar pelo adquirente pela utilização das instalações e serviços comuns; a base de cálculo do montante dos encargos ligados à ocupação do bem imóvel pelo adquirente, dos encargos legais obrigatórios (impostos, taxas), bem como das despesas de administração complementares (gestão, conservação, manutenção);
 - j) Uma cláusula que mencione que a aquisição não acarretará quaisquer despesas, encargos ou obrigações além dos estipulados no contrato;
 - k) A possibilidade ou não de participar num sistema de troca e/ou de revenda do direito objecto do contrato, bem como os eventuais custos quando o sistema de troca e/ou revenda seja organizado pelo vendedor ou por um terceiro por este designado no contrato;
 - l) Informações sobre os direitos de resolução e de rescisão do contrato e a indicação da pessoa a quem deverá ser notificada uma eventual resolução ou rescisão, bem como a indicação da ou das modalidades segundo as quais a notificação poderá ser feita; a indicação exacta da natureza e do montante das despesas que o adquirente deverá obrigatoriamente reembolsar em conformidade com o ponto 3 do artigo 5º da presente directiva, se exercer o seu direito de rescisão; eventualmente, informações sobre as formas de resolver o contrato de crédito ligado ao contrato em caso de resolução ou de rescisão deste último;
 - m) A data e o local de assinatura do contrato por cada uma das partes.
-