Quinta-feira, 5 de Agosto de 1993

Número 182

I-A
SÉRIE

Esta 1.ª série do *Diário da República* é apenas constituída pela partes A

DIÁRIO DA REPÚBLICA

SUMÁRIO

Ministério do Comércio e Turismo

Decreto-Lei n.º 275/93:

Aprova o regime jurídico da habitação periódica. Revoga o Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril ... 4194

Região Autónoma dos Açores

Assembleia Legislativa Regional

Decreto Legislativo Regional n.º 12/93/A:

Aprova o Regulamento de Exploração das Marinas da Região Autónoma dos Açores 4204

MINISTÉRIO DO COMÉRCIO E TURISMO

Decreto-Lei n.º 275/93

de 5 de Agosto

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 indivisiblidade 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.

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:

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 empreendimentos turísticos qualificados como hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos e apartamentos turísticos podem constituir-se direitos reais de habitação limitados a um período certo de tempo de cada ano.

Artigo 2.º

Outros direitos reais

O proprietário dos empreendimentos referidos no artigo anterior não pode constituir outros direitos reais sobre as unidades de alojamento, para além do direito de habitação periódica.

Artigo 3.º

Duração

1 — O direito real de habitação periódica é, na falta de indicação em contrário, perpétuo, mas pode ser-lhe fixado um limite de duração de 30 anos.

2 — O direito real de habitação periódica é limitado a um período certo de tempo em cada ano, que pode variar entre o mínimo de uma semana e o máximo de um mês.

3 — O último período de tempo de cada ano poderá terminar no ano civil subsequente ao do seu início.

Artigo 4.º

Titularidade

Podem ser titulares de direitos reais de habitação periódica pessoas singulares ou colectivas.

Artigo 5.º

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

1 — A exploração de um empreendimento no 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 edifício ou do empreendimento, ou para a via pública;
b) Sobre pelo menos 40% das unidades de alojamento do empreendimento, que constituam no mínimo um terço da área global destas, não sejam constituídos direitos reais de habitação periódica ou direitos de habitação turística, mantendo-se a exploração hoteleira integrada da totalidade do empreendimento;
c) O empreendimento abranja a totalidade de um ou mais imóveis e seja propriedade de uma única entidade;
d) O proprietário do empreendimento seja uma sociedade comercial;
e) Quando exista cessão de exploração do empreendimento, haja um único cessionário que seja uma sociedade comercial.

2 — As sociedades comerciais referidas nas alíneas *d*) e *e*) do n.º 1 devem ter uma situação líquida correspondente a 25% do activo total líquido.

3 — Se a execução do empreendimento tiver sido prevista por fases, o disposto na alínea *b*) do n.º 1 aplica-se a cada uma das fases.

SECÇÃO II

Constituição

Artigo 6.º

Autorização pela Direcção-Geral do Turismo

1 — Compete à Direcção-Geral do Turismo autorizar a exploração do empreendimento no regime do direito real de habitação periódica.

2 — O proprietário do empreendimento deve apresentar na Direcção-Geral do Turismo o pedido de autorização de constituição com os seguintes elementos:

a) A identificação do proprietário do empreendimento turístico;
b) A identificação do empreendimento, com menção do número da descrição do prédio ou prédios no registo predial e indicação da sua localização;
c) A indicação dos ónus e encargos existentes;
d) A data prevista para a abertura do empreendimento;
e) 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;
f) O número de unidades de alojamento referidas na alínea anterior e a percentagem que representam do total do empreendimento;
g) A enumeração dos equipamentos desportivos, de animação e recreio previstos no empreendimento;
h) O número total dos direitos reais de habitação periódica a constituir e o limite de duração dos mesmos;
i) O valor relativo de cada direito real de habitação periódica, de acordo com uma unidade padrão;
j) O critério de fixação e actualização da prestação periódica devida pelos titulares e a percentagem desta que se destina a remunerar a gestão;
l) O início e o termo de cada período de tempo dos direitos;
m) Os poderes dos respectivos titulares, designadamente sobre as partes do empreendimento que sejam de uso comum;
n) 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;
o) Os poderes e deveres do proprietário do empreendimento, nomeadamente em matéria de equipamento e mobiliário das unidades de alojamento e sua substituição, de reparações ordinárias e extraordinárias, de conservação e limpeza e dos demais serviços oferecidos;
p) O número de pessoas que poderão, simultaneamente, habitar a unidade de alojamento.

3 — Autorizado o projecto de constituição, a Direcção-Geral do Turismo emite uma certidão da qual devem constar os elementos indicados no número anterior.

Artigo 7.º

Constituição do direito real de habitação periódica

1 — O direito real de habitação periódica é constituído por negócio jurídico a celebrar por escritura pública.

2 — A escritura pública é instruída com cópia da certidão referida no n.º 3 do artigo anterior, devendo o notário mencionar que o conteúdo daquela certidão faz parte integrante da escritura.

Artigo 8.º

Modificação do título constitutivo

1 — O título constitutivo do direito real de habitação periódica pode ser modificado por escritura pública, 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 constitutivo é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos anteriores.

Artigo 9.º

Registo

1 — O título constitutivo do direito real de habitação periódica está sujeito a inscrição no registo predial.

2 — No caso de o empreendimento turístico sujeito ao regime do direito real de habitação periódica compreender mais de um imóvel, será feita no registo predial uma só descrição dos imóveis abrangidos.

3 — Se a execução do empreendimento tiver sido prevista por fases, o registo da constituição dos direitos reais de habitação periódica respeitantes a cada fase será feito por averbamento à respectiva descrição.

SECÇÃO III

Do certificado predial

Artigo 10.º

Certificado predial

1 — Relativamente a cada direito real de habitação periódica será emitido pela conservatória do registo predial competente um certificado predial que titule o direito e legitime a transmissão ou oneração deste.

2 — O certificado predial só pode ser emitido a favor do proprietário do empreendimento depois de efectuado o registo definitivo do título constitutivo do direito real de habitação periódica.

Artigo 11.º

Requisitos

1 — Do certificado predial devem constar:

a) A data e o cartório em que foi celebrada a escritura pública de constituição do direito real de habitação periódica;
b) Os elementos do título constitutivo referidos nas alíneas *a*) e *b*) do n.º 2 do artigo 6.º;
c) A identificação do titular do direito;
d) A identificação da unidade de alojamento e a indicação do início e termo do período de utilização da mesma;
e) A duração do direito;
f) O valor relativo do direito de acordo com o disposto na alínea *i*) do n.º 2 do artigo 6.º;
g) Os ónus ou encargos existentes.

2 — O certificado predial mencionará a seguir aos elementos referidos no número anterior a existência do documento previsto pelo artigo 13.º, devendo ainda indicar que aqueles elementos são completados pelos constantes desse documento.

3 — No espaço do certificado imediatamente anterior ao destinado a assinaturas constará a menção de que nos contratos de alienação do direito real de habitação periódica em que o alienante intervenha no exercício do comércio ou tenha recorrido à mediação e o adquirente seja uma pessoa singular actuando fora do âmbito da sua actividade profissional, tem este o direito de resolver o contrato, no prazo de 14 dias a contar da data em que lhe for entregue o certificado predial, salvo se a aquisição tiver sido precedida de contrato-promessa.

4 — O modelo do certificado predial será aprovado por despacho conjunto dos Ministros da Justiça e do Comércio e Turismo.

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 seu 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.

Artigo 13.º

Documento complementar

1 — Nas transmissões de direitos reais de habitação periódica o alienante deve ter entregue ao adquirente um documento complementar que contenha os seguintes elementos:

a) As menções das alíneas *a*), *b*), *c*), *f*), *g*), *i*), *j*) e *m*) a *p*) do n.º 2 do artigo 6.º;

b) A descrição especificada dos móveis e utensílios que constituem o equipamento da unidade de alojamento a que se refere o direito;
c) A declaração do proprietário de que o empreendimento foi ou será construído segundo as regras técnicas exigidas e nas condições de que depende a concessão da licença de utilização pelas autoridades competentes;
d) A data prevista pelo proprietário para que o adquirente possa ocupar a unidade de alojamento, no caso de o empreendimento ou a unidade de alojamento a que respeita o direito ainda não se encontrar em funcionamento;
e) A identificação da entidade encarregada da administração do empreendimento, se não for o proprietário;
f) As condições, os limites e os custos dos serviços de troca e de revenda dos direitos reais de habitação periódica, mencionando-se expressamente que, se for o caso, a venda desses direitos não é assegurada a um preço ou dentro de um período de tempo determinado;
g) A inexistência, se for o caso, dos serviços previstos na alínea anterior;
h) Os mecanismos adoptados com vista à participação do adquirente na administração do empreendimento;
i) A indicação das garantias prestadas para cumprir o disposto nos artigos 15.º e 31.º

2 — O documento complementar é redigido em língua que o adquirente conheça e não pode conter qualquer forma de publicidade, devendo todas as menções ser escritas em letra do mesmo tipo e tamanho.
3 — 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 do empreendimento um novo documento.

Artigo 14.º

Inclusão no contrato de transmissão

1 — O conteúdo do documento complementar integra o contrato de transmissão do direito real de habitação periódica, devendo o adquirente declarar por escrito ter recebido aquele documento e compreendido o seu teor.
2 — A falta de entrega atempada do documento complementar, a sua incompletude e a falta da declaração exigida pelo número anterior tornam o contrato anulável e são fundamento de responsabilidade do alienante.

Artigo 15.º

Caução

1 — O proprietário do empreendimento 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 das quantias entregues pelo adquirente, no caso de exercício do direito de resolução previsto no artigo seguinte.

2 — A caução é prestada a favor do adquirente por seguro, garantia bancária, depósito bancário ou títulos de dívida pública e o seu valor mínimo é equivalente ao que houver sido entregue por aquele.
3 — Nas transmissões subsequentes de direitos reais de habitação periódica, transfere-se para o adquirente a caução que garante o cumprimento das obrigações referidas nas alíneas *a*) e *b*) do n.º 1, devendo o alienante, quando disso for caso, prestar a caução a que se refere a alínea *c*) do n.º 1.

Artigo 16.º

Direito de resolução

1 — O adquirente do direito real de habitação periódica que seja uma pessoa singular actuando fora do âmbito da sua actividade profissional pode resolver o respectivo contrato de aquisição, sem qualquer encargo, dentro do prazo de 14 dias a contar da data da entrega do certificado predial, sempre que o alienante intervenha no exercício do comércio ou tenha recorrido à mediação.
2 — A declaração de resolução deve ser comunicada ao alienante através de carta registada com aviso de recepção enviada até ao termo do prazo previsto no número anterior.
3 — Resolvido o contrato, o alienante restituirá ao adquirente, no prazo de 14 dias úteis, todas as quantias recebidas deste até à data da resolução.

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 em língua que o promitente-adquirente conheça.
2 — 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.

Artigo 18.º

Requisitos

1 — Os contratos-promessa de alienação de direitos reais de habitação periódica em que o promitente-alienante intervenha no exercício do comércio devem conter os seguintes elementos:

a) Identificação do proprietário do empreendimento;
b) Identificação do promitente-adquirente;
c) Os elementos constantes das alíneas *b*), *c*), *j*) e *m*) a *p*) do n.º 2 do artigo 6.º;
d) Os elementos constantes das alíneas *a*) e *c*) a *e*) 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 tem o direito de resolver o contrato no prazo de 14 dias a contar da data da assinatura deste, por meio de carta registada com aviso de recepção enviada até ao termo daquele prazo, sempre que, sendo uma pessoa singular actuando fora do âmbito da sua actividade pro-

fissional, a outra parte intervenha no exercício do comércio ou tenha recorrido à mediação.

2 — É obrigatória a entrega ao promitente-adquirente do documento complementar previsto no artigo 13.º, cujo conteúdo faz parte integrante do contrato-promessa, observando-se ainda o disposto no artigo 14.º

3 — Todas as cláusulas do contrato-promessa devem ser escritas em letra do mesmo tipo e tamanho.

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

2 — O promitente-alienante, 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 promitente-adquirente na data prevista no contrato;
b) A expurgação de hipotecas ou outros ónus oponíveis ao promitente-adquirente;
c) A devolução das quantias entregues pelo promitente-adquirente no caso de exercício do direito de resolução.

3 — 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 n.º 3 do mesmo preceito.

Artigo 20.º

Irrenunciabilidade

O 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.

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 comuns do empreendimento e beneficiar dos serviços prestados pelo titular do empreendimento;
c) 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 *c*) 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 aquela se poder opor a tal cedência.

Artigo 22.º

Prestação periódica

1 — O titular do direito real de habitação periódica é obrigado a pagar anualmente ao proprietário do empreendimento a prestação pecuniária indicada no título constitutivo.

2 — A prestação periódica destina-se exclusivamente a compensar o proprietário do empreendimento das despesas com a conservação, reparação e limpeza, contribuições e impostos e quaisquer outras previstas no título constitutivo 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 reporte o direito real de habitação periódica, mas deve ser proporcional à fruição do empreendimento pelo titular do direito.

4 — No título constitutivo do direito real de habitação periódica pode prever-se que determinadas despesas com água, electricidade ou reparações em unidades de alojamento sejam suportadas pelos titulares dos direitos que as originaram.

5 — A percentagem da prestação periódica destinada a remunerar a gestão não pode ultrapassar 20% do valor total.

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 de privilégio creditório imobiliário sobre este direito, graduável após os mencionados nos artigos 746.º e 748.º do Código Civil.

2 — Na falta de pagamento da prestação periódica até dois meses antes do início do período de exercício do correspondente direito, o proprietário do empreendimento poderá opor-se a esse exercício.

Artigo 24.º

Alteração da prestação periódica

1 — Independentemente do critério de fixação da prestação periódica estabelecido no título constitutivo, 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 pela 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 8.º

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 do empreendimento 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.

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 devida pelos titulares dos direitos reais de habitação periódica será afectada à constituição de um fundo de reserva destinado exclusivamente à realização de obras de reparação e conservação das zonas comuns e das respectivas unidades de alojamento, seu mobiliário e equipamento.

2 — Reverterão ainda para o fundo previsto no número anterior os saldos das prestações periódicas que constarem das contas anuais do empreendimento.

3 — As quantias que integrem o fundo de reserva devem ser depositadas em conta bancária própria.

Artigo 31.º

Caução de boa administração

1 — O proprietário ou, tendo havido cessão da exploração, o cessionário devem prestar caução de boa administração e conservação do empreendimento a favor dos titulares dos direitos reais de habitação periódica.

2 — A caução pode ser prestada por seguro, garantia bancária, depósito bancário ou títulos de dívida pública, devendo o respectivo título ser depositado na Direcção-Geral do Turismo.

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 poderá 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 será actualizada sempre que o seja a prestação periódica.

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 Câ-

mara 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, enviada 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 corresppndentes 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.

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 exitir, 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 extingui-lo mediante declaração de renúncia no certificado predial, com reconhecimento presencial da assinatura.

2 — A declaração de renúncia carece de ser notificada ao priprietário 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 deverá conter, pelo menos, os elementos referidos nas alíneas *a*), *b*), *d*) e *f*) do n.º 2 do artigo 6.º e não pode apresentar a aquisição desses direitos como forma de investimento financeiro.

2 — Os direitos reais de habitação periódica não podem ser publicitados ou promovidos enquanto o projecto da respectiva constituição não estiver autorizado pela Direcção-Geral do Turismo, nos termos do artigo 6.º

3 — A actividade de promoção e comercialização dos direitos reais de habitação periódica só pode desenvolver-se em instalações do proprietário ou do cesionário da exploração do empreendimento ou do mediador.

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 suceptíveis 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

Os direitos de habitação em empreendimentos turísticos por períodos de tempo limitados em cada ano e que não constituam direitos reais de habitação periódica ficam imperativamente sujeitos às disposições deste capítulo.

Artigo 46.º

Requisitos

1 — Os direitos de habitação turística só podem constituir-se desde que os empreendimentos se encontrem em funcionamento e se verifiquem as condições previstas no artigo 5.º, estando a exploração nesse regime sujeita a autorização pela Direcção-Geral do Turismo.

2 — O pedido de autorização deve ser apresentado na Direcção-Geral do Turismo e instruído com o seguinte:

a) Documento que contenha os elementos previstos no n.º 2 do artigo 6.º, com as devidas adaptações;
b) Cópia do documento que autoriza a abertura do empreendimento;
c) Se o requerente não for o proprietário do empreendimento, documento que o legitime a constituir direitos de habitação turística.

Artigo 47.º

Duração

1 — Os direitos de habitação turística têm a duração mínima de 2 e máxima de 15 anos.

2 — Aos direitos de habitação turística aplica-se o disposto nos n.os 2 e 3 do artigo 3.º

3 — O titular de direitos de habitação turística pode denunciar o respectivo contrato, devendo, para o efeito, notificar o proprietário do empreendimento e o cessionário da exploração, quando exista, com a antecedência de seis meses em relação ao período do início do gozo.

Artigo 48.º

Contrato de transmissão de direitos de habitação turística

1 — Os contratos de transmissão de direitos de habitação turística são celebrados por escrito, em língua que o adquirente conheça, devendo a assinatura do alienante ser reconhecida notarialmente, salvo se este não intervier no exercício do comércio, caso em que se dispensa o referido reconhecimento.

2 — Os contratos a que se refere o número anterior ou os respectivos contratos-promessa devem mencionar, quando o alienante ou o promitente-alienante intervenham no exercício do comércio, sob pena de anulabilidade:

a) Os elementos a que se referem as alíneas *a*) a *c*), *g*) e *j*) a *p*) do n.º 2 do artigo 6.º;
b) Os elementos a que se referem as alíneas *b*), *e*), *f*) e *g*) do n.º 1 do artigo 13.º;
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) A indicação e enunciação, no espaço imediatamente anterior ao destinado a assinaturas, do direito de resolução previsto no artigo seguinte.

3 — O cumprimento do disposto nas alíneas *a*) e *b*) do número anterior pode fazer-se mediante entrega ao adquirente ou ao promitente-adquirente de documento complementar, observando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 13.º e no artigo 14.º

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 têm a faculdade de o resolver sem qualquer penalização, no prazo de 14 dias após a data da assinatura, se, tendo actuado como pessoa singular fora do âmbito da sua actividade profissional, a outra parte interveio no exercício do comércio ou recorreu à mediação.

2 — É aplicável ao direito de resolução o disposto nos n.os 2 e 3 do artigo 16.º

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

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.

Artigo 52.º

Cauções

1 — O proprietário do empreendimento deve prestar a favor do adquirente ou do promitente-adquirente

de direito 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 do empreendimento 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 artigo 31.º, com as necessárias adaptações.

3 — Se no empreendimento houver titulares de direitos não obrigados ao pagamento de prestações periódicas, a caução de boa administração será 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.

Artigo 53.º

Remissão

Ao direito de habitação turística aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 20.º, 43.º e 44.º

CAPÍTULO III

Das infracções e sua sanção

Artigo 54.º

Contra-ordenações

1 — Constituem contra-ordenações puníveis com coima de 2 000 000$ a 20 000 000$:

a) A comercialização do direito real de habitação periódica não validamente constituído;
b) A infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 5.º;
c) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 12.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 2 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 de exercício do direito de resolução dos respectivos contratos;
f) O incumprimento do disposto no artigo 30.º;
g) A não prestação da caução prevista no artigo 31.º;
h) A realização de publicidade ou promoção do direito real de habitação periódica ou de direitos de habitação turística em infracção ao disposto nos artigos 43.º e 44.º;
i) A comercialização de direitos de habitação turística em infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 46.º;
j) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 48.º;
l) A não prestação das cauções previstas no artigo 52.º;
m) O incumprimento do disposto no n.º 5 do artigo 60.º

2 — Constituem contra-ordenações puníveis com coimas de 1 000 000$ a 10 000 000$:

a) A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 5.º;
b) A celebração de contratos-promessa em infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 18.º;
c) O incumprimento das obrigações previstas no artigo 13.º e no n.º 2 do artigo 18.º;
d) A infracção ao disposto no n.º 3 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 no n.º 4 do artigo 34.º;
g) A infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 48.º quando o alienante tenha intervindo no exercício do comércio;
h) A violação do disposto no n.º 2 do artigo 50.º;
i) O incumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 60.º

3 — A negligência e a tentativa são puníveis.

Artigo 55.º

Sanções acessórias

1 — Conjuntamente com as coimas previstas, podem ser aplicadas, de acordo com a natureza, a gravidade ou a frequência das contra-ordenações, as seguintes sanções acessórias, nos termos da lei geral:

a) Apreensão de todo o material utilizado, no caso da alínea *g*) 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.

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 os artigos 43.º e 44.º do presente diploma, será sempre punido pela violação destes.

Artigo 57.º

Responsabilidade

Os gerentes e administradores ou directores das sociedades proprietárias ou cessionárias da exploração são subsidiariamente responsáveis pelo pagamento das coimas aplicadas àquelas.

Artigo 58.º

Competência

1 — Compete à Direcção-Geral do Turismo a organização e instrução dos processos relativos às contra-ordenações previstas neste diploma.

2 — É da competência do director-geral do Turismo a aplicação de coimas inferiores a 2 000 000$ e sanções acessórias.

3 — É da competência do membro do Governo com tutela sobre o turismo a aplicação de coimas de montante igual ou superior a 2 000 000$.

Artigo 59.º

Destino das coimas

As importâncias das coimas reverterão em 60% para os cofres do Estado e em 40% para a Direcção-Geral do Turismo.

CAPÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 60.º

Aplicação no tempo

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, tendo sido objecto de contratos-promessa de transmissão, 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, 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 constitutivo 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 o que se dispõe no presente diploma.

5 — O proprietário ou cessionário da exploração do empreendimento 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 Decreto-Lei n.º 130/89, salvo o disposto no n.º 1 do artigo 47.º

Artigo 61.º

Isenção de sisa

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

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.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 24 de Junho de 1993. — *Aníbal António Cavaco Silva — Jorge Braga de Macedo — Álvaro José Brilhante Laborinho Lúcio — Fernando Manuel Barbosa Faria de Oliveira — Maria Teresa Pinto Basto Gouveia.*

Promulgado em 28 de Julho de 1993.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 29 de Julho de 1993.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva.*

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA REGIONAL

Decreto Legislativo Regional n.º 12/93/A

Regulamento de Exploração das Marinas da Região Autónoma dos Açores

Considerando que, com a entrada em funcionamento da marina de Ponta Delgada, ficam criadas as condições para a obtenção de serviços e assistência por parte dos que ali aportem nas suas embarcações;

Considerando que se encontra também há anos em exploração a marina da Horta, cujo Regulamento necessita de ser actualizado;

Considerando, por outro lado, que há um conjunto de pequenos portos na Região que servem de ancoradouro a iates e outras embarcações de recreio;

Considerando o importante papel que se espera obter, através daquelas infra-estruturas, na propaganda e desenvolvimento do turismo e, por sua influência, em outras actividades, não só desportivas como também económicas e até mesmo culturais;

Considerando, finalmente, que, para o eficaz funcionamento de tais complexos e melhor consecução dos seus objectivos, se torna necessário criar regulamentação adequada, a disciplinar os comportamentos de quantos utilizarem as instalações que lhes são facultadas, sancionando os que se mostrarem ilícitos, o que também funcionará como elemento dissuasor em relação a futuros utentes:

A Assembleia Legislativa Regional dos Açores decreta, nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 229.º da Constituição e da alínea *c*) do n.º 1 do artigo 32.º do Estatuto Político-Administrativo da Região, o seguinte:

Artigo 1.º

Exploração de marinas

É aprovado o Regulamento de Exploração das Marinas da Região Autónoma dos Açores, o qual é publicado em anexo ao presente diploma, que dele faz parte integrante.

Artigo 2.º

Forma e atribuição

1 — A exploração das marinas da Região Autónoma dos Açores poderá ser exercida quer por entidades de direito público, quer por entidades de direito privado.

2 — A escolha competirá ao Governo Regional, dependendo a atribuição, na primeira hipótese, de simples resolução e, na segunda, da abertura de concurso público para a concessão da exploração, a que só poderão concorrer sociedades comerciais, agrupamentos complementares e consórcios de empresas que, todos eles, se tenham constituído expressamente para tal fim.

Artigo 3.º

Regime de contra-ordenações

1 — Constitui contra-ordenação, punível com coima fixada entre o mínimo de 5000$ e o máximo de 200 000$, a violação das regras estabelecidas no Regulamento anexo e referentes a:

a) Entrada, permanência e saída de embarcações de recreio e de turismo;
b) Utilização do anteporto e porto interior das marinas por embarcações de pesca.

2 — Caso os infractores sejam pessoas colectivas, os limites fixados no número anterior serão multiplicados por 10.

3 — A negligência é sempre punível.

4 — A tentativa é também sempre punível, mas os limites mínimo e máximo previstos no correspondente tipo legal de contra-ordenação serão reduzidos a metade.

Artigo 4.º

Fiscalização

1 — A fiscalização do cumprimento do disposto no Regulamento referido no artigo 1.º compete à autoridade marítima local, bem como à entidade a quem estiver confiada a exploração da marina.

2 — A entidade acima referida exercerá a fiscalização através do seu dirigente legal, seu substituto ou elemento em quem seja delegada por escrito.

Artigo 5.º

Competência instrutória

1 — A competência para a instrução dos processos contra-ordenacionais referidos neste diploma cabe à autoridade marítima com jurisdição na área de situação da marina, a qual tomará todas as medidas cautelares necessárias e aplicará as respectivas coimas.

2 — A entidade a quem estiver confiada a exploração da marina, logo que, no exercício da sua actividade fiscalizadora, tome conhecimento de ocorrência que implique responsabilidade contra-ordenacional, remeterá a respectiva participação e as provas que tiver recolhido à autoridade marítima competente, para a instrução do processo.

3 — Na participação serão identificados os arguidos, os proprietários e armadores da embarcação e as testemunhas que presenciaram os factos, bem como o local, a data, a hora e as circunstâncias em que estes ocorreram, com indicação de todas as provas recolhidas.

Artigo 6.º

Destino das coimas

O produto das coimas aplicadas reverterá para os cofres da Região.

Artigo 7.º

Direito subsidiário

Às contra-ordenações previstas neste diploma é aplicável, subsidiariamente, o Decreto-Lei n.º 19/84, de 14 de Janeiro.

Artigo 8.º

Direito revogado

Com a entrada em vigor do presente diploma, fica revogada toda a legislação anterior referente a marinas da Região Autónoma dos Açores.

Artigo 9.º

Entrada em vigor

O presente diploma e o Regulamento que lhe está anexo entram em vigor no dia imediato ao da sua publicação.

Aprovado pela Assembleia Legislativa Regional dos Açores, na Horta, em 4 de Junho de 1993.

O Presidente da Assembleia Legislativa Regional dos Açores, *Alberto Romão Madruga da Costa.*

Assinado em Angra do Heroísmo em 1 de Julho de 1933.

Publique-se.

O Ministro da República para a Região Autónoma dos Açores, *Mário Fernando de Campos Pinto.*

ANEXO

Regulamento de Exploração das Marinas da Região Autónoma dos Açores

CAPÍTULO I

Objecto

Artigo 1.º

Objecto

A utilização das marinas da Região Autónoma dos Açores rege-se pelas disposições do presente Regulamento, aplicável a todos os seus utentes.

CAPÍTULO II

Entrada, permanência e saída da marina

Artigo 2.º

Entrada

1 — Todas as embarcações, ao entrarem na marina, deverão arvorar a Bandeira Portuguesa e, bem assim, a da sua própria nacionalidade.

2 — Durante a sua permanência nas marinas, todas as embarcações deverão, também, hastear, no mesmo mastro e imediatamente abaixo da Bandeira Portuguesa, a Bandeira da Região Autónoma dos Açores, bem como a da sua própria nacionalidade.

3 — A infracção ao disposto nos números anteriores constitui contra-ordenação punível com coima, graduada entre os valores mínimo e máximo de 5000$ e 100 000$.

Artigo 3.º

Formalidades do acesso à marina

1 — À chegada à marina, todos as embarcações devem atracar ao cais de controlo para cumprimento das seguintes formalidades e de outras que venham a resultar de legislação aplicável:

a) Regularização da sua permanência, junto dos serviços de recepção;
b) Cumprimento de obrigações legalmente exigidas, junto das autoridades marítimas e aduaneiras;
c) Pagamento da provisão por conta da amarração, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º

2 — A manobra de entrada e amarração das embarcações poderá ser assistida por pessoal da entidade que exerça a exploração, sempre que requisitado ou aconselhado pelas circunstâncias verificadas no momento.

3 — A infracção ao disposto no n.º 1 constitui contra-ordenação, que será punida com coima mínima de 5000$ e máxima de 200 000$.

Artigo 4.º

Deveres durante a permanência

1 — Os proprietários das embarcações, ou seus representantes, são obrigados, durante todo o período de permanência na marina, a:

a) Manter devidamente legalizada, perante os serviços da marina e as autoridades, quer marítimas, quer aduaneiras, a situação das suas embarcações;
b) Conservar as embarcações devidamente amarradas, para que as partes exteriores não se projectem sobre os cais flutuantes ou não impeçam a livre passagem de pessoas;
c) Manter o exterior das embarcações devidamente limpo e arrumado;
d) Apresentar, em lugar bem visível no exterior das embarcações, o respectivo nome e porto de registo;
e) Respeitar as essenciais regras de boa vizinhança, assegurando a harmonia do convívio social de todos os utentes e da perfeita integridade das embarcações amarradas;
f) Observar as regras afixadas nas instalações portuárias, relativamente a estacionamento, ruídos e outras formas de poluição, bem como, ainda, a iluminação e sua intensidade ou direcção.

2 — Os proprietários das embarcações e seus representantes, quando se ausentarem durante a permanência daquelas na marina, deverão comunicar tal facto à entidade que exerça a exploração da marina, indicando o local em que poderão ser contactados e designando quem poderá representá-los em caso de necessidade.

3 — A infracção ao disposto no presente artigo integra um ilícito contra-ordenacional, que será punido com coima mínima de 5000$ e máxima de 200 000$.

Artigo 5.º

Comportamentos proibidos

1 — Fica absolutamente vedado aos utentes da marina, durante a sua permanência nela:

a) Navegar a velocidade superior a três nós no porto interior e à entrada ou saída do mesmo;
b) Despejar sujidades, detritos ou quaisquer objectos no mar ou fora dos recipientes apropriados existentes nos cais ou zonas com eles confinantes;
c) Ensaiar motores e executar quaisquer trabalhos ruidosos, no interior das embarcações e que possam incomodar os demais utentes, entre as 20 e as 9 horas do dia seguinte;
d) Usar projectores, salvo em caso de emergência;
e) Estacionar no cais de controlo para além do tempo indispensável ao cumprimento das formalidades que ali tenham de verificar-se;
f) Executar reparações e trabalhos que possam causar ruídos ou poluição nos postos de amarração;
g) Estabelecer ligações eléctricas a terminais com fichas que não sejam as indicadas pela entidade que dirija a marina;
h) Banhar-se nas águas da marina;
i) Utilizar veículos nos cais flutuantes;
j) Deter animais domésticos, a não ser com garantia de que os mesmos sejam possuidores de boletim de sanidade e não andem à solta nem incomodem os utentes;
l) Exercer qualquer actividade comercial publicitária, salvo autorização expressa da entidade a quem esteja confiada a exploração da marina;
m) Utilizar ou circular com viaturas na zona envolvente da marina, salvo tratando-se de utentes portadores de cartão apropriado;
n) Ter acesso aos cais, excepto tratando-se de utentes, proprietários ou responsáveis pelas embarcações de recreio, familiares e convidados por aqueles acompanhados ou ainda fornecedores;
o) Pescar, praticar caça submarina, efectuar mergulho amador ou outra actividade subaquática nas águas da marina;
p) Lançar ou despejar na água do mar quaisquer substâncias residuais nocivas que possam provocar poluição, tais como produtos derivados do petróleo ou misturas que os contenham.

2 — A infração ao disposto nos números anteriores integra ilícito contra-ordenacional, punível com coima mínima de 5000$ e máxima de 200 000$, excepto o disposto na alínea *p*), que será punível de acordo com o Decreto-Lei n.º 90/71, de 22 de Março.

Artigo 6.º

Remoção compulsiva de embarcações

1 — A violação dos deveres previstos nos artigos 3.º, 4.º e 8.º ou das proibições constantes do artigo 5.º, sem prejuízo do seu específico sancionamento, confere à entidade que administre a marina a faculdade de ordenar aos infractores a imediata remoção da embarcação do posto de amarração que estiver ocupado.

2 — Quando a ordem referida não puder ser notificada ao infractor ou, quando notificado, o mesmo não a acate prontamente, os serviços da entidade mencionada poderão executar a remoção, ficando os custos dela a cargo do proprietário ou responsável da embarcação.

3 — Por necessidade de serviço, quando o mau tempo o aconselhe, pode, igualmente, ser ordenada a remoção de embarcações de uns postos para outros, aplicando-se o disposto no número anterior, com as adaptações que se impuserem.

Artigo 7.º

Formalidades na saída

A saída das embarcações poderá efectuar-se a qualquer hora, desde que até às 17 horas e 30 minutos do respectivo dia o utente:

a) Exiba documento, emitido pela entidade administradora da marina, comprovativo de que as suas contas se encontram devidamente regularizadas;
b) Haja cumprido todas as formalidades exigidas pelas autoridades marítimas e aduaneiras e as comprove.

CAPÍTULO III

Cedência de posto de amarração

Artigo 8.º

Cedência de postos

1 — A transmissão do uso do posto de amarração, a título oneroso, só pode operar-se com prévio consentimento escrito da entidade administradora.

2 — Só por intermédio da referida entidade poderá ser feita cedência temporária, a título oneroso, do direito referido no número anterior, nas condições e termos a acordar em cada caso.

3 — A cedência temporária, a título gratuito, só poderá efectuar-se com prévio conhecimento da mencionada entidade.

CAPÍTULO IV

Tarifas e seu pagamento

Artigo 9.º

Tarifas

1 — Serão fixadas anualmente, pela entidade que exerça a exploração das instalações da marina as tarifas devidas pela permanência na marina e pelos serviços prestados contratualmente, mediante a aprovação prévia da entidade concedente.

2 — A entidade que exerça a exploração, salvo caso de força maior, assegurará, em regime de exclusividade, a prestação aos utentes dos serviços objecto dos contratos.

Artigo 10.º

Pagamentos

1 — No acto de preenchimento da declaração de chegada, deverá ser feita, obrigatoriamente, uma provisão por conta das despesas de amarração.

2 — Os serviços prestados às embarcações deverão ser pagos logo que concluídos, sendo os fornecimentos de combustíveis e lubrificantes pagos com a requisição ou com a entrega, conforme escolha do fornecedor.

Artigo 11.º

Período de permanência

1 — Para efeito de pagamento de permanência, serão considerados períodos indivisíveis de vinte e quatro horas, com início às 12 horas de cada dia.

2 — Caso pretenda prolongar a permanência, o utente deverá comunicar o facto aos serviços da marina no dia anterior ao previsto para a saída, procedendo ao reforço da provisão referida no artigo precedente.

CAPÍTULO V

Embarcações de pesca

Artigo 12.º

Condições de acesso e utilização

1 — É expressamente vedado o acesso e utilização da marina por embarcações de pesca de qualquer classe.

2 — Excepcionalmente, porém, quando o porto comercial, em caso de força maior decorrente de mau tempo, não ofereça condições de abrigo e segurança suficientes, poderão as embarcações de pesca, ou outras, ser autorizadas, caso a caso, a utilizar a marina.

3 — Cabe à autoridade marítima, com prévia audiência da entidade que estiver a fazer a exploração da marina, apreciar as condições de abrigo e segurança do porto comercial, autorizar e disciplinar a utilização da marina, bem como proceder à evacuação das embarcações, após cessação das causas de utilização.

4 — As embarcações que, no caso excepcional previsto no n.º 2 deste artigo, utilizarem a marina não poderão prejudicar a comodidade e a segurança da navegação de recreio e turismo.

5 — A utilização que ofenda o disposto neste artigo constitui ilícito contra-ordenacional, punível com coima mínima de 5000$ e máxima de 200 000$.

Artigo 13.º

Remoção das embarcações

1 — Em caso de utilização não autorizada ou violadora do disposto neste Regulamento, poderá a entidade administradora, sem prejuízo das sanções que ao caso couberem, ordenar aos infractores a imediata remoção da embarcação, informando a autoridade marítima de tal decisão.

2 — Quando a ordem não for cumprida, as embarcações poderão ser içadas e rebocadas para locais apropriadas ao seu depósito, sendo as despesas realizadas suportadas pelos respectivos proprietários, nos termos da lei civil.

CAPÍTULO VI

Fiscalização e sanções

Artigo 14.º

Competência de exercício e aplicação

1 — É da competência da entidade que exercer a exploração da marina e das autoridades marítimas da respectiva área a fiscalização do cumprimento do presente Regulamento.

2 — Compete à autoridade marítima com jurisdição na área onde se localiza a marina não só a instrução dos processos pelas contra-ordenações definidas no presente Regulamento mas também o estabelecimento de medidas cautelares e a aplicação das coimas e sanções acessórias deles decorrentes.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 15.º

Publicidade

O presente Regulamento deverá estar patente ao público e afixado em lugar visível nas instalações e serviços da autoridade marítima com jurisdição na área da marina, bem como nas instalações desta.

DIÁRIO DA REPÚBLICA

Depósito legal n.º 8814/85
ISSN 0870-9963

AVISO

Por ordem superior e para constar, comunica-se que não serão aceites quaisquer originais destinados ao *Diário da República* desde que não tragam aposta a competente ordem de publicação, assinada e autenticada com selo branco.

PORTE PAGO

1 — Preço de página para venda avulso, 6$50+IVA; preço por linha de anúncio, 203$+IVA.

2 — Os prazos de reclamação de faltas do *Diário da República* para o continente e regiões autónomas e estrangeiro são, respectivamente, de 30 e 90 dias à data da sua publicação.

PREÇO DESTE NÚMERO 109$00 (IVA INCLUÍDO 5%)

INCM

IMPRENSA NACIONAL-CASA DA MOEDA, E. P.

LOCAIS DE VENDA DE PUBLICAÇÕES, IMPRESSOS E ESPÉCIMES NUMISMÁTICOS

- Rua de D. Francisco Manuel de Melo, 5
  1092 Lisboa Codex
- Rua da Escola Politécnica
  1200 Lisboa
- Rua do Marquês de Sá da Bandeira, 16
  1000 Lisboa
- Avenida de António José de Almeida
  1000 Lisboa
  (Centro Comercial S. João de Deus, lojas 414 e 417)
- Avenida do Engenheiro Duarte Pacheco
  1000 Lisboa
  (Centro Comercial das Amoreiras, loja 2112)
- Praça de Guilherme Gomes Fernandes, 84
  4000 Porto
- Avenida de Fernão de Magalhães, 486
  3000 Coimbra

Toda a correspondência, quer oficial, quer relativa a anúncios e a assinaturas do «Diário da República» e do «Diário da Assembleia da República», deve ser dirigida à administração da Imprensa Nacional Casa da Moeda, E. P., Rua de D. Francisco Manuel de Melo, 5 – 1092 Lisboa Codex