BOLETIM DE INTERESSES DIFUSOS

SUMÁRIO

LEGISLAÇÃO

Direito de habitação periódica
Direitos dos consumidores

DOUTRINA

Direito de habitação periódica

ESTUDO

“Time-sharing” – Uma aproximação penal

2

Procuradoria-Geral da República
Junho de 1994

LEGISLAÇÃO[1]

A "TIME-SHARING"

1. Normas vigentes

Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto
(Aprova o regime jurídico da habitação periódica.
Revoga o Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril)

Decreto-Legislativo Regional n.º 4/94/M, de 23 de Março
(Adapta à Região Autónoma da Madeira o regime do Decreto-Lei n.º 275/93)

2. Direito anterior

Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril
(Cria o direito de habitação turística por tempo determinado "time-sharing")

Decreto-Lei n.º 355/81, de 31 de Dezembro
(Regula o direito de habitação periódica em imóvel ou conjunto imobiliário destinado a fins turísticos)

Decreto-Lei n.º 368/83, de 4 de Outubro
(Introduz alterações ao regime legal do direito real de habitação periódica)

Interesses Difusos

[1] Abrangendo referências ao regime jurídico da habitação periódica e uma segunda indicação de legislação relativa à defesa dos direitos dos consumidores.

B DEFESA DOS DIREITOS DOS CONSUMIDORES

1. Decreto Regulamentar n.º 8/89, de 21 de Março

(Aprova o Regulamento dos Empreendimentos Turísticos)
Rectificação ao texto no Diário da República, de 30 de Junho, Suplemento, p. 2576 (7)

2. Decreto-Lei n.º 237/91, de 2 de Julho

(Estabelece o novo regime jurídico do sistema de compras em grupo)

Decreto-Lei n.º 22/94, de 27 de Janeiro

(Altera os artigos 10.º e 22.º e revoga os artigos 5.º, 6.º, n.º 2, 7.º e 13.º, n.os 1 e 2 do Decreto-Lei n.º 237/91)

Portaria n.º 357/92, de 22 de Abril

(Estabelece disposições relativas à fixação da relação entre os respectivos capitais próprios e o valor global dos contratos de compra em grupo celebrados pelas sociedades administradoras de compras em grupo)

Portaria n.º 942/92, de 28 de Setembro

(Aprova o Regulamento Geral do Funcionamento dos Grupos)

3. Decreto-Lei n.º 198/93, de 27 de Maio

(Regula o acesso e o exercício da actividade de agências de viagens e turismo)

Decreto Regulamentar n.º 24/93, de 19 de Julho

(Regulamenta a actividade de agências de viagens e turismo)

4. Decreto-Lei n.º 63/94, de 28 de Fevereiro

(Revoga o Decreto-Lei n.º 457/79, de 21 de Novembro, que estabelecia normas relativas à venda a prestações)

5. Decreto-Lei n.º 371/93, de 29 de Outubro

(Estabelece o regime geral da defesa e promoção da concorrência)
Rectificação n.º 4/94, no *Diário da República*, I Série A, Suplemento, de 31 de Janeiro

Portaria n.º 1097/93, de 29 de Outubro

(Define os termos em que o Conselho de Concorrência pode declarar a legalidade ou ilegalidade de acordos ou práticas concertadas de empresas)

Interesses Difusos

6. Decreto-Lei n.º 192/89, de 8 de Junho

(Estabelece os princípios orientadores da utilização dos aditivos alimentares nos géneros alimentícios)
Texto rectificado em Suplemento a 31 de Julho de 1989

Portaria n.º 833/89, de 22 de Setembro

(Regulamenta o Decreto-Lei n.º 192/89, na parte que diz respeito à fixação dos aditivos admissíveis nos géneros alimentícios e às condições de utilização desses aditivos alimentares)

Portaria n.º 646/93, de 6 de Julho

(Substitui o anexo à Portaria n.º 833/89, de 22 de Setembro)

Portaria n.º 383/91, de 3 de Maio

(Fixa as condições de utilização de determinados conservantes nos citrinos, bem como as regras de controlo para a pesquisa e doseamento dos seus resíduos)

Portaria n.º 27/90, de 12 de Janeiro

(Determina os critérios de purezas gerais e específicos a que devem obedecer os corantes, conservantes e antioxidantes, bem como os emulsionantes, estabilizadores, espessantes e gelificantes, admissíveis nos géneros alimentícios)

Portaria n.º 511/92, de 22 de Junho

(Altera o anexo IV da Portaria n.º 27/90, de 12 de Janeiro)

Portaria n.º 620/90, de 3 de Agosto

(Define e fixa as condições de obtenção dos aromas destinados a ser utilizados no interior ou à superfície dos géneros alimentícios e estabelece as regras de rotulagem a que os mesmos devem obedecer)

Portaria n.º 248/91, de 25 de Março

(Proíbe a comercialização e utilização de aromas que se encontrem em desconformidade com o disposto na Portaria n.º 620/90, a partir de 15 de Julho de 1991)

Portaria n.º 264/94, de 30 de Abril

(Altera a Portaria n.º 620/90, de 3 de Agosto)

Interesses Difusos

DOUTRINA

DIREITO DE HABITAÇÃO PERIÓDICA[2]

Ascensão, José de Oliveira

Direito Civil
Reais
Coimbra, Coimbra Editora,
5.ª edição, revista e ampliada, 1993
pp. 513 – 521

Basto, J. G. Xavier de

e Xavier, António Lobo

O IVA e os títulos do Direito de Habitação Periódica
Fisco, Julho de 1992, Ano 4, n.º 45
pp. 3 – 13

Bernardes, Luís

e Moutinho, José Lobo

Estudo sobre o direito real de habitação periódica
Direito e Justiça, Volume VII, 1993
pp. 407 – 416

Costa, Mário Júlio de Almeida

Noções de Direito Civil
Coimbra, Livraria Almedina
3.ª edição, 1991
pp. 452 – 458

Ferreira, Rogério Manuel R. C. Fernandes

Time-Sharing
Aspectos Fiscais
Escher, Lisboa, 1991

[2] Indicação da bibliografia portuguesa existente na Biblioteca da Procuradoria-Geral da República.

Interesses Difusos

Gonçalves, Augusto da Penha

Curso de Direitos Reais
Universidade Lusíada, Lisboa, 1993
pp. 411 – 420

Lima, Pires de

e Varela, Antunes

Código Civil – Anotado
Coimbra, Coimbra Editora
Volume III, 2.ª edição revista e actualizada, 1987
(Anotação ao Decreto-Lei n.º 355/81, de 31 de Dezembro)
pp. 554 – 580

Lousa, Maria dos Prazeres

Aspectos Fiscais do Direito Real de Habitação Periódica
Fisco, Setembro de 1989, Ano 1, n.º 11
pp. 6 – 9

Mendes, Isabel Pereira

Direito Real de Habitação Periódica
Regime. Registo. Contrato-Promessa. Conjuntos Imobiliários. Propriedade Horizontal. Loteamentos Urbanos. Legislação e Formulário.
Coimbra, Livraria Almedina, 1993

Mesquita, Maria Margarida Cordeiro

O Direito Real de Habitação Periódica e os novos Códigos Tributários:
Enquadramento do seu titular
Fisco, Setembro de 1989, Ano 1, n.º 11
pp. 3 – 5

Mesquita, M. Henrique

Uma nova figura real: o direito de habitação periódica
Revista de Direito e Economia, Ano VIII, n.º 1, Janeiro/Junho, 1982
pp. 39 – 69

Moutinho, José Lobo

e Bernardes, Luís

Interesses Difusos

Estudo sobre o direito real de habitação periódica
Direito e Justiça, Volume VII, 1993
pp. 407 – 416

Silva, Fernando Castro

Direito Real de Habitação Periódica
Contributo para o esclarecimento de alguns aspectos contabilísticos e fiscais
Fisco, Janeiro de 1991, Ano 2, n.º 27
pp. 7 – 17

Varela, Antunes

e Lima, Pires de

Código Civil Anotado
Coimbra Editora
Volume III, 2.ª edição revista e actualizada, 1987
(Anotação ao Decreto-Lei n.º 355/81, de 31 de Dezembro)
pp. 554 – 580

Veiga, António Luís

Direitos de Habitação Periódica
Revista da Banca, n.º 10, Abril/Junho, 1989
pp. 91 – 102

Vidal, A. Lúcio

O Direito Real de Habitação Periódica
Coimbra, Livraria Almedina, 1984

Xavier, António Lobo

e Basto, J. G. Xavier de

O IVA e os títulos do Direito de Habitação Periódica
Fisco, Julho de 1992, Ano 4, n.º 45
pp. 3 – 13

Interesses Difusos

"TIME-SHARING" – UMA APROXIMAÇÃO PENAL

1. INTRODUÇÃO

Fenómeno associado aos ditames da vida moderna, de surgimento relativamente recente, depressa o direito real de habitação periódica ("Time-Sharing") desencadeou forte controvérsia pelos contornos que assumiu no que respeita à forma como, em termos concretos, se apresentou aos destinatários, consumidores, problemática que nessa medida entronca no campo dos interesses difusos, em cujo âmbito global e na perspectiva do grupo de trabalho constituído na Procuradoria-Geral da República para a sua análise e compreensão, se insere o presente trabalho.

De notória repercussão social pela natureza dos interesses em jogo, associada a valores patrimoniais de relevante significado, como actividade ligada ao turismo que é, apresenta uma particular incidência nas áreas onde mais se faz sentir esse tipo de segmento da economia, designadamente no Algarve e na Grande Lisboa, aqui com especial destaque para a linha do Estoril, em que avulta o número de casos e a frequência com que se fazem sentir os relacionados com tal matéria nas comarcas de Oeiras e de Cascais – aquela, onde se sediam diversas entidades que, inseridas num mesmo agrupamento económico-empresarial, têm vindo a dedicar-se à promoção e comercialização de direitos reais de habitação periódica, a segunda, onde se localiza um dos empreendimentos turísticos objecto dessa actividade.

É, aliás, da experiência vivida pelo levantamento e análise de toda uma série de inquéritos pendentes na comarca de Cascais, a esse nível, que nos socorremos na elaboração deste trabalho – reflexão para que igualmente contribuiu um estudo realizado para a P.G.R. pelo Instituto do Consumidor (I.C.), organismo com larga experiência neste campo pela frequência com que, ao abrigo dos seus atributos e competências legais, é solicitado a intervir nesse domínio – cientes de que a materialidade aí percebida encerra a virtualidade de constituir exemplo típico da realidade em foco, transponível para um campo de apreciação genérica e global, independentemente de quais sejam as entidades envolvidas, os empreendimentos em questão, os locais onde ocorre essa actividade, precisamente pela similitude de actuação que concretamente é prosseguida e o tipo de questões que suscita.

Uma breve referência ao quadro normativo do direito real de habitação periódica.

Consagrado pelo Decreto-Lei n.º 355/81, de 31 de Dezembro, foi uma criação pioneira que veio colmatar uma grave lacuna no mercado turístico de férias, permitindo o acesso, através da constituição de um direito real, a todos aqueles que pretendiam uma habitação para férias por curtos períodos, como se lê no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril, diploma este que visou melhorar a regulamentação de tal instituto, adequando-o à experiência até então vivida.

Esforço que não terá alcançado o objectivo pretendido já que, volvido que foi um relativamente curto lapso de tempo, se sentiu a necessidade de se proceder à revisão do quadro normativo em causa, processo que culminou com a publicação do Decreto-Lei

Interesses Difusos

n.º 275/93, de 5 de Agosto, diploma que actualmente rege o direito real de habitação periódica.

Como se infere do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 275/93 e com vista à criação de um instrumento útil para a correcta dinamização e credibilidade desta actividade e para quantos nela apostam, duas foram as razões fundamentais que ditaram a revisão do Decreto-Lei n.º 130/89.

Por um lado, opções de política do turismo a aconselharem a adopção de medidas destinadas a melhorar a qualidade e funcionamento dos empreendimentos turísticos no regime de direito real de habitação periódica.

Por outro lado, a necessidade de reforço do grau de protecção dos adquirentes desse direito, atendendo a que os respectivos contratos exigem, na maior parte das vezes, uma tutela particular da parte mais fraca.

Aspecto este do maior relevo, a reconhecer a fragilidade, neste domínio, do diploma até então em vigor.

E em que se traduz o pretendido reforço de protecção?

Sempre segundo o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 275/93, desde logo em proporcionar ao adquirente consumidor uma informação atempada e pormenorizada sobre o direito a adquirir, estabelecendo-se a obrigatoriedade de o alienante pôr à sua disposição um documento complementar do contrato com indicações exaustivas sobre o seu objecto (artigos 13.º e 18.º).

Depois, e sempre na perspectiva do interesse do consumidor, conferiu-se-lhe o 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 — artigos 16.º e 19.º — e consagrou-se a obrigatoriedade de o alienante ou o promitente-alienante constituírem garantias suficientes a favor do adquirente/promitente-adquirente, na mira da defesa destes de determinados riscos típicos de tal espécie de contratos — artigos 15.º e 19.º.

Finalmente, e como corolário da protecção dos consumidores, aperfeiçoou-se o quadro sancionatório de inobservância das respectivas normas reguladoras, adequando o esquema introduzido pelo Decreto-Lei n.º 130/89 à nova realidade legislativa, continuando a tipificações das infracções como ilícito contra-ordenacional e procedendo-se, a par, a uma apreciável actualização dos montantes das coimas aplicáveis (artigo 54.º).

É à Direcção-Geral do Turismo que se defere a organização e instrução dos processos relativos às contra-ordenações, cabendo ao Director-Geral do Turismo a competência para a aplicação de coimas inferiores a 2 000 000$00 e sanções acessórias e ao membro do Governo com tutela sobre o Turismo a de aplicação de coimas de montante igual ou superior àquele valor (artigo 58.º).

Na linha do já consagrado pelo Decreto-Lei n.º 130/89, mantém-se a possibilidade de aplicação de sanções acessórias, agora com a novidade da obrigatoriedade de publicitação, a expensas do infractor, da aplicação de qualquer sanção (artigo 55.º), constituindo outra significativa inovação a responsabilização subsidiária dos gerentes e administradores ou directores das sociedades proprietárias ou cessionárias da exploração pelo pagamento das coimas que a estas sejam aplicadas (artigo 57.º).

Salientando-se o facto de as considerações que se seguem respeitarem a situações ocorridas no domínio da vigência do Decreto-Lei n.º 130/89, — fruto, sem

Interesses Difusos

dúvida, da imperfeição legislativa e do seu desfasamento da realidade concreta a que se dirigia, entretanto objecto de correcção — quadro que igualmente norteou o citado estudo do I.C., temos que as questões jurídicas de maior relevo relativas ao "Time-Sharing" respeitam fundamentalmente a aspectos emergentes da fase pré-negocial e da contratação propriamente dita e, bem assim, do exercício de resolução contratual.

3. BREVE RESENHA DA SITUAÇÃO FÁCTICA CONSTATADA

Matriz comum a todos os casos objecto de análise é a celebração de um contrato-promessa de compra e venda de um direito real de habitação periódica por um período certo de tempo em cada ano, num determinado empreendimento turístico, em cuja base esteve a atracção ao local desse empreendimento dos potenciais e futuros clientes, conseguida através de abordagem pessoal directa, normalmente via telefónica, anunciando a atribuição de prémios de significativo valor, v.g. viagens e estadias grátis em unidades hoteleiras em território nacional ou no estrangeiro.

Conseguida, por essa via, a sua presença no local, o potencial cliente terá então sido alvo de uma campanha de persuasão especialmente concebida e dirigida à venda do produto em causa, o direito real de habitação periódica, conduzida por pessoal afecto à entidade vendedora, actuando, as mais das vezes, em equipa, num processo de convencimento a raiar a exaustão física e psicológica do destinatário, levando-o a anuir à celebração do contrato proposto.

É precisamente a forma como decorre o processo pré-negocial que constitui um dos aspectos mais relevantes do tema em foco, pois é com esse fundamento que basicamente os promitentes-compradores vêm depois a pretender resolver o contrato firmado, invocando, regra geral, não se terem apercebido, no momento em que o assinaram, dos seus termos concretos e exactas implicações.

Fruto do circunstancialismo em que se terão visto envolvidos, mercê das condições pessoais eventualmente redutoras das capacidades médias de percepção e discernimento — os adquirentes são, na esmagadora maioria desses casos, pessoas de nível cultural baixo, de reduzida instrução, inseridas em faixa etária média a elevada, algumas delas já arredadas da vida económica activa — afirmam os que se consideram lesados terem sido levados, contra a sua vontade, à celebração do contrato.

Declarando-se vítimas de técnicas de "marketing" agressivas e envolventes, a que dificilmente se resiste e a que, em concreto, não conseguiram resistir, técnicas em que apenas se evidenciam as vantagens do negócio e a facilidade da sua concretização, traduzidas normalmente no pagamento faseado e, muitas das vezes, com recurso ao crédito, do respectivo preço, afirmando não lhes ter sido dada sequer a oportunidade de conhecer o preciso conteúdo do contrato e, muito menos, de o discutir, referem que só pela insistência que os rodeou, pelo cansaço físico e psicológico a que chegaram por força da pressão de horas a que foram sujeitos, concordaram em celebrar o negócio em causa.

Daí que, já após a sua assinatura, reflectido o contrato, venham a pretender a sua rescisão, aqui se invocando, em torno de alegada falta de consciência dos respectivos termos, razões várias, como sejam o desconhecimento do preço real do negócio ou a convicção de se estar adquirindo não um direito real de habitação periódica mas antes a propriedade plena de fracção do empreendimento.

Interesses Difusos

4. O EXERCÍCIO DO DIREITO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL

Controversa tem sido a postura adoptada pelas empresas de "Time-Sharing" perante o exercício da faculdade que assiste aos promitentes compradores de resolverem o contrato-promessa de aquisição do direito real de habitação periódica.

Dispunha, a este respeito, o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril:

"O promitente-comprador pode resolver o contrato, por carta registada com aviso de recepção, nos sete dias seguintes à sua assinatura, sem qualquer encargo ou obrigações para si, e com direito a ser reembolsado de qualquer quantia que tenha pago aquando da assinatura do contrato, depois de deduzida a importância paga pelo promitente-vendedor com impostos", aspecto que actualmente se encontra consagrado pelo artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, que, como nota mais saliente, procedeu ao alargamento, para 14 dias, do prazo de resolução.

Como se salienta no referido estudo do I.C., as entidades promitentes-vendedoras tendem a impedir ou a dificultar o exercício desse direito, bem como a formular um particular entendimento da citada norma, em termos de lhe retirar ou reduzir-lhe o seu efeito útil, deparando-se-nos uma efectiva resistência à resolução contratual, resistência que se traduz:

a) na recusa pura e simples de acatar e fazer seguir o desejo de resolução;

b) na adopção de manobras dilatórias ou de diversão, com o objectivo de impedir, pelo decurso do tempo, o exercício desse direito, protelando sucessivamente a possibilidade da sua concretização, casos havendo em que se faz crer aos promitentes-compradores da suficiência da mera comunicação pessoal para legalmente dar corpo à resolução do contrato;

c) na defesa de entendimento jurídico que passa por considerar intempestiva e, por isso, desprovida de eficácia, a resolução contratual efectuada por carta registada com aviso de recepção emitida dentro do prazo previsto na lei mas recebida para além dele — o que parece actualmente ultrapassado, atentos os termos do n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 275/93;

d) na anulação do pedido de resolução contratual a que, ardilosamente, levam os promitentes compradores.

Nesta última situação, aparentando embora estar disposta a acatar o manifestado propósito de resolução, a promitente-vendedora induz os promitentes-compradores a assinar documento que, segundo ela, é o necessário para a formalização da rescisão, documento que, comportando uma redacção, no mínimo, pouco clara, se não mesmo artificiosa — e numa aposta no condicionalismo próprio dos interessados — mais não corporiza do que uma declaração considerando nula e sem qualquer efeito a manifestação de resolução do contrato, do que obviamente aqueles não se apercebem e, nessa medida, o subscrevem.

Resistência que igualmente se observa no que concerne à produção dos aspectos típicos da resolução, quando aceite.

Também no domínio da restituição das quantias e demais instrumentos de pagamento, normalmente títulos de crédito, inicialmente entregues pelos promitentes-compradores, corolário lógico do exercício daquela faculdade, as entidades promitentes-vendedoras protelam a sua efectivação, chegando a exigir, de forma

Interesses Difusos

claramente abusiva, contrapartidas pecuniárias pelo cumprimento da obrigação de devolução a que se encontram adstritas.

5. A INCIDÊNCIA CRIMINAL DO "TIME-SHARING"

Dos processos que têm sido trazidos ao conhecimento do Ministério Público, na sua quase totalidade veiculados por organismos ligados à defesa do consumidor, essencialmente o I.C. mas também serviços municipais com intervenção nessa área, resulta a formulação do entendimento de que a situação alvo da denúncia indicia a prática de crime de burla.

Aí se defende, com efeito, a tese de que as técnicas em que se estrutura a comercialização do direito real de habitação periódica constitui comportamento ardiloso indutor em erro da(s) pessoa(s) a quem se dirigem, o(s) adquirente(s), determinando-o(s) à prática de actos que lhe(s) vêm a causar prejuízos patrimoniais, visando-se com todo esse procedimento o alcance de enriquecimento ilegítimo.

Será assim?

Abstractamente, crê-se que não.

Encontrando tutela, a questão das técnicas de "marketing" utilizadas na promoção e venda da actividade em apreço, nos normativos da defesa do consumidor, e numa perspectiva de mera ordenação social (Decreto-Lei n.º 29/81, de 22 de Agosto, Código da Publicidade, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 330/90, de 23 de Outubro) e à parte a especificidade das situações aludidas em 4., *b)* e *d)*, esta última em particular, o que se verifica é que a problemática em análise se reconduz à celebração de um contrato e a vicissitudes que se prendem com a sua formação e eficácia.

O que se constata, desde lodo, é a provável existência de vício na formação da vontade dos promitentes-compradores, susceptível de afectar a validade do acto.

Admitindo que para a viciação da vontade negocial hajam contribuído decisivamente quer o circunstancialismo que rodeou a feitura do contrato, quer as condições pessoais dos contraentes-compradores, a verdade é que o contrato em causa tem um determinado objecto, perfeitamente estabelecido e concretizável.

A não realização do objecto do contrato não resulta imputável à promitente-vendedora, antes decorre da desistência do negócio dos promitentes-adquirentes.

Seria a inexistência efectiva ou a fraude sobre o objecto do negócio que permitiria estabelecer um hipotético desígnio, preconcebido, de, à custa de outrem, se alcançar vantagem patrimonial ilegítima.

Não é essa a situação, na generalidade dos casos objecto de apreciação, não se configurando, pelo menos no seu todo, os elementos constitutivos do crime de burla, ilícito que exige como requisitos que o agente:

a) tenha a intenção de obter para si ou para terceiro um enriquecimento ilegítimo;

b) com tal objectivo, astuciosamente, induza em erro ou engano sobre factos a pessoa a quem se dirige,

c) assim a determinando à prática de actos que lhe causam, ou causem a outrem, prejuízo patrimonial.

Parece-nos, assim, ser no âmbito dos conceitos e normas civilísticos, por um

Interesses Difusos

lado, e no domínio da mera ordenação social, por outro, que se haverá de equacionar e buscar as adequadas soluções à problemática típica do "Time-Sharing", entendimento que resulta reforçado pela perspectiva que norteou o legislador ao conferir natureza contra-ordenacional às infracções ao respectivo quadro regulamentador, como atrás se aludiu.

Infracções que, note-se, contemplam os variados aspectos em que integradamente acabam por redundar as mencionadas técnicas de "marketing", sempre presentes, constituindo seu pressuposto básico, na tese criminalista expendida pelo I.C. organismos afins.

Outro enquadramento parecem ter as situações focadas em 4., b) e, com particular ênfase, d).

Aqui, com efeito, a conduta da entidade promitente-vendedora revela indiciariamente um propósito doloso de enriquecimento ilegítimo — pressuposto este que, pela própria natureza das coisas, não se descortina em termos suficientemente seguros nas fases da negociação e da contratação propriamente ditas — patenteando-se igualmente os demais elementos que integram o tipo legal do crime de burla.

Concluído o contrato, conhecedora que é da vontade dos promitentes-compradores de desistir do negócio celebrado, por conta do qual deles já recebeu contrapartidas económicas — pelo menos as quantias relativas à sinalização do contrato — ciente de não lhe assistir qualquer fundamento legal que obste à concretização de tal desejo, ao invés de o aceitar e agir em conformidade, devolvendo o prestado, a entidade alienante do direito real de habitação periódica, ao adoptar uma postura de diversão, nuns casos, de evidente fraude, noutros, acaba por alcançar a consolidação formal do negócio jurídico em causa.

Por via da consolidação contratual nesses termos conseguida — fraudulenta, por não querida —, decorre a colocação dos promitentes-compradores, atenta a vontade real que os norteou, numa situação formal de incumprimento, cuja consequência mínima se traduz na perda das quantias já entregues.

Termos em que parece impor-se a conclusão de que a actividade de "Time-Sharing", no afloramento da metodologia, de particular cariz, que tem vindo a ser adoptada na sua publicitação e comercialização, aspecto hoje objecto de redobrada atenção e protecção, não integra em si mesma a prática de infracção criminal.

As questões suscitadas pelo quadro típico do direito real de habitação periódica, entendido como fenómeno do comércio jurídico com tradução lógica e consequente no domínio da liberdade de contratar, encontram tutela em instância própria, o foro cível, no âmbito da regulamentação atinente à formação, modificação e extinção dos contratos em geral.

A incidência jurídico-penal da problemática em análise reconduzir-se-á, assim, a aspectos pontuais, concretos e individualizados, relacionados sem dúvida com o "Time-Sharing", enquanto tal, mas dele dissociados o suficiente, por configuráveis numa qualquer outra realidade, e que por si não permitem, sem mais, a configuração de contornos criminais do "Time-Sharing" na tradução efectiva que globalmente tem evidenciado.

José
Delegado do Procurador da República

Interesses Difusos