



**UNIVERSIDADE EDUARDO MONDLANE**

**Faculdade de Direito**

**Trabalho de Fim do Curso**

**Título:**

***Problemas e soluções em torno dos direitos reais de habitação periódica em Moçambique***

**Estudante**

**Leonardo Francisco Ngariamao**

**Tutora**

**Professora Doutora Olga Samarina**

**Maputo, Janeiro de 2024**

*Problemas e soluções em torno dos direitos reais de habitação periódica em Moçambique*

Monografia apresentada em cumprimento dos requisitos para a obtenção do grau de Licenciatura em Direito na Faculdade de Direito Da Universidade Eduardo Mondlane, sob orientação da Doutora Olga Samarina.

**MAPUTO**

**2024**

## DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

*Declaro* por minha honra que esta monografia é da minha autoria e que nunca foi apresentada em nenhuma outra Instituição para a obtenção de qualquer grau académico. A mesma é fruto da minha investigação e da orientação dada pela minha tutora. O seu conteúdo é original e todas as fontes consultadas foram devidamente mencionadas no desenrolar do trabalho, mediante notas de rodapé e bibliografia final.

Maputo, Janeiro de 2024

(Leonardo Francisco Ngariamao)

## DEDICATÓRIA

Dedico esta monografia,  
À todos os que de uma ou de outra forma participaram na minha formação acadêmica.  
Em especial, aos meus pais Pedro Ngariamao e Gloria Catutula.  
A minha esposa Maira Ngariamao  
As minhas filhas Amie e Adel  
As minhas irmãs, Rosa, Constância, Ana Clara, Maria de Lurdes;  
  
Aos meus sobrinhos Sérgio, Shelton, Inan, Camila, Rossil, Jesus, Ekhaany e Zuriel.  
Aos meus cunhados Fernando, Rosário e Júnior;  
A todos meus Professores da Faculdade de Direito, o meu sublime respeito, vénia e voto de  
elevada consideração e apreço pelo compromisso e paciência de me ensinarem a Ciência do  
Direito na sua verdadeira essência;  
Aos meus colegas de Faculdade, pelo espírito de colaboração e interação acadêmica;  
A Direcção da Faculdade de Direito da UEM que, sempre esteve ao despor para nos servir;  
Pela Universidade Eduardo Mondlane instituição que teve a oportunidade de me formar em  
Direito, vai o meu elevado reconhecimento e gratidão.

## AGRADECIMENTOS

O meu mais sublime voto de gratidão e apreço

A Deus, pelo dom da vida, pelo amor e misericórdia que tem por mim;

Aos meus Pais por estarem sempre ao meu lado e por me apoiarem em tudo meu percurso de vida;

Ao meu Bispo Frank Otchere meu Apascentador e Pai no Ministério de Cristo, pelas orações, pelo ensino da palavra de Deus e pelas bênçãos;

Aos meus Mestres Mateus Mosse e Luís Fazenda, obrigado pelos ensinamentos e tutela;

A todos nobres e distintos Docentes, Assistentes e Monitores da Faculdade de Direito pela sua dedicação e mestria na transmissão do conhecimento jurídico;

A minha irmã Kathy Russell pelos ensinamentos e fraternidade;

Ao meu amigo Gerhard Erasmus pela fraternidade e boa amizade;

Aos meus amigos e colegas

Pires, Delfim, Goncalves, Janato, Jacob, Dércio, Coutinho, Manuel, e tantos outros que não caberia espaço para mencionar seus nomes,

A Prezada Doutora Olga Samarina (minha tutora), pelo alto gesto de fraternidade em aceitar orientar este trabalho académico com a sua larga e apreciada experiência nesta área, pela disponibilidade e boa vontade desde a orientação do projecto até a presente monografia, o meu elevado voto de gratidão e consideração e ela e a sua família.

## **LISTA DE ABREVIATURAS**

**Art.º** – Artigo

**CRM** – Constituição da República de Moçambique

**C. Civ** – Código Civil

**Et al** – E outros

**Ex** – Exemplo

**LT** – Lei do Turismo

**RHP** – Regulamento de habitação periódica

**DRHP** – Direito real de habitação periódica

**Nº** – Número

**Op, Cit** – Obra Citada

**Vede** – Veja

**Pág.** – Página

**Vol.** – Volume

**Ss** – Seguintes

**Ibidem** – No mesmo local

## ÍNDICE

<b>DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE</b> .....	I
<b>DEDICATÓRIA</b> .....	II
<b>AGRADECIMENTOS</b> .....	III
<b>LISTA DE ABREVIATURAS</b> .....	IV
<b>INTRODUÇÃO</b> .....	1
<b>1.1. DELIMITAÇÃO DO TEMA</b> .....	4
<b>1.2. JUSTIFICAÇÃO</b> .....	5
<b>1.3. PROBLEMATIZAÇÃO</b> .....	6
<b>1.4. OBJECTIVOS</b> .....	7
1.4.1. Objectivo Geral.....	7
1.4.2. Objectivos Específicos.....	7
<b>1.5. METODOLOGIA</b> .....	8
1.5. 1. Método de Recolha de Dados .....	8
1.5.2. Tipo de Pesquisa .....	8
<b>1.6. ESTRUTURA DO TRABALHO</b> .....	8
<b>CAPÍTULO I</b> .....	8
<b>A PROTECÇÃO DO TITULAR DE DIREITO DE HABITAÇÃO TURÍSTICA</b> .....	8
1. Evolução histórica dos direitos de habitação periódica em Moçambique .....	10
2. Conceito de Direito de Habitação Periódica .....	12
3. Regime Jurídico do direito de habitação periódica .....	15
<b>CAPÍTULO II</b> .....	18
<b>A RELAÇÃO JURÍDICA DO DIREITO DE HABITAÇÃO PERIÓDICA</b> .....	18
1. Noção da relação jurídica de habitação periódica.....	18

1.1. Elementos da relação jurídica de habitação periódica .....	20
2. 1. Problemas e soluções em torno dos direitos de habitação periodica .....	20
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>20</b>
<b>MEIOS PROBATÓRIOS NAS RELAÇÕES JURÍDICAS DE HABITAÇÃO PERIÓDICA.....</b>	<b>22</b>
1. Conceito, objecto e função de prova.....	22
2. Ónus de provas.....	22
3. Modalidades de prova e sua aplicação nas relações jurídicas de habitação periódica estabelecidos no Regulamento de Habitação Periodica .....	24
3.1. A Prova por inspenção judicial .....	24
3.1.2. Noção, finalidade e força probatória.....	24
3.1.3. Inspenção judicial como meio de prova na relação jurídica de habitação periódica .....	24
3.1.4. A Prova documental.....	25
3.1.5. Conceito .....	25
3.1.6. Modalidades dos documentos escritor .....	26
3.2.7. Documentos autenticos e sua força probatória .....	26
3.2.2. Aplicabilidade da prova documental nas relações jurídicas de habitação periódica .....	27
<b>4. CONCLUSÃO.....</b>	<b>28</b>
<b>5. RECOMENDAÇÕES.....</b>	<b>30</b>
<b>6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>31</b>
<b>7. APÊNDICES.....</b>	<b>34</b>

## INTRODUÇÃO

A presente monografia tem como tema de pesquisa “*problemas e soluções em torno dos direitos reais de habitação periódica em moçambique*”. Os traços que guiarão a discussão do tema limitar-se-ão na análise da evolução histórica do direito de habitação periódica desde o período colonial e após a independência, mais concretamente no que concerne a protecção do titular do direito da habitação turística no ordenamento jurídico moçambicano, seguidamente far-se-á uma discussão dos aspectos jurídicos que têm a ver com a relação jurídica de habitação periódica a tomar em consideração na gestão dos empreendimentos imobiliários e turísticos e, de seguida será feita uma análise dos meios de prova aplicáveis nas relações jurídicas de habitação periódica na gestão dos empreendimentos turísticos e imobiliários. Os traços marcantes da evolução histórica do direito de habitação periódica no contexto nacional, cingir-se-ão ao período antes da Independência e pós-independência.

Assim, para melhor delimitação do âmbito da nossa pesquisa, iremos antes de mais, discutir em torno da concepção da relação jurídica de habitação periódica, seu conceito, elementos, especificidades e vicissitudes. Salientar que, afigura-se igualmente pertinente apresentarmos as fragilidades que, ao longo do nosso trabalho identificamos como problema ou desafios que, o Regulamento de habitação periódica versa na regulamentação dos direitos de habitação periódica em Moçambique facto que acaba deixando maior omissão a questão referente ao regime jurídico do Direito de habitação periódica em Moçambique. É evidente que os Direitos reais de habitação periódica se enquadram na categoria dos direitos reais especiais, menores e de gozo, inerente ao uso de uma propriedade imóvel sujeita ao regime de direito real de habitação periódica<sup>1</sup>. Neste sentido, há relação jurídica de habitação periódica quando uma pessoa singular ou colectiva adquire um direito real ou obrigacional que permite ao seu titular usar por um ou mais períodos de tempo em cada ano, determinados ou indeterminados, para fins habitacionais, unidades de alojamento integradas em empreendimentos turísticos ou imobiliários, mediante pagamento de um preço.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Ascensão, José de Oliveira, Direito civil, reais, 5ª edição, revista e ampliada, Coimbra Editora, Coimbra, 1993, Pág. 699, 514,515.

<sup>2</sup> Vede artigo 10 e 15 do Regulamento do direito de habitação periódica, aprovado pelo Decreto-Lei n°39/2007 De 24 De Agosto.

Portanto, dos conceitos acima referidos desprende-se que, o que caracteriza a relação jurídica de habitação periódica são os seguintes elementos a saber: disposição de um direito real menor inerente a um edifício ou fracção referente a coisa alheia, de modo a que, terceiros possam usar por um período determinado mediante uma retribuição. Referir que, o direito se transfere pela emissão de uma certidão predial e de escritura pública, devidamente lavrada e reconhecida pela Conservatória de Registo Predial.

Ora, para efeitos do presente trabalho, entende-se por problema “a enunciação de um imbróglio que permite a antecipação de uma ideia sobre sua solução. A sistematização da ideia gera o raciocínio que, faz o desenvolvimento de suas questões inerentes a solução real de um problema e a determinação da situação embaraçosa inicial”. Esta é uma situação unificada e contém relações constitutivas e distintivas<sup>3</sup>.

Soluções, segundo o dicionário formal da língua Portuguesa significa a resolução de uma dificuldade, de um problema, ou mesmo resposta a uma questão.<sup>4</sup>

Ora, no que tange ao conceito de Direito real de habitação periódica, Ascensão, José de Oliveira define como um direito real menor inerente a um edifício ou fracção referente a coisa alheia para que, terceiros possam usar por um período determinado, igualmente conhecido por Direito de habitação periódica<sup>5</sup>.

Portanto, é tida como relação jurídica de habitação periódica, aquela que se estabelece através da disposição de uma unidade de alojamento ou apartamento pertencentes a um proprietário que pode ser pessoa singular ou colectiva ou, sob gestão de uma sociedade para o uso de múltiplos titulares por um determinado período de tempo em cada ano mediante uma retribuição onerosa<sup>6</sup>, sendo que, os direitos reais de habitação periódica em Moçambique são constituídos através de escritura pública que é instruída mediante apresentação da cópia do certificado exarado pelo

---

<sup>3</sup> Cyril Orvin Houle (The Inquiring Mind, 1959, Pág. 56

<sup>4</sup> Vede Dicionário formal da Língua Portuguesa Pág. 456

<sup>5</sup> Ascensão, José de Oliveira, Direito civil, reais, 5ª edição, revista e ampliada, Coimbra Editora, Coimbra, 1993, Pág. 513-515

<sup>6</sup> Manuel Henriques Mesquita, Direito Real de Habitação Periódica, Pág. 90

órgão competente pela área do turismo, o documento complementar e de comprovativo de prestação de caução, devendo o Notário mencionar que, o conteúdo daqueles documentos faz parte integrante da escritura<sup>7</sup>.

O Direito real de habitação periódica, segundo o Regulamento do direito de habitação periódica, define como direito real ou obrigacional que, permite ao seu titular usar por um ou mais períodos de tempo em cada ano, determinado ou indeterminado, para fins habitacionais, unidades de alojamento integradas em empreendimento turístico ou imobiliário mediante pagamento de um preço.<sup>8</sup>

O direito de habitação periódica é tido como um direito real de afeição muito particular que, participa de elementos doutros direitos reais de gozo nomeadamente o usufruto e em particular a propriedade horizontal. A sua função ainda intimamente ligada a novos hábitos de vida referentes ao turismo, que se traduz na utilização de locais de residência durante períodos muito reduzidos de tempo.<sup>9</sup>

Com efeito, dada as inúmeras fragilidades e lacunas existentes na regulamentação desta matéria, surge a nossa preocupação central na pesquisa, em analisar e procurar entender quais são as garantias patrimoniais que os titulares de direito de habitação turística e de habitação fraccionada têm ao seu dispor para demonstrar a existência do direito de propriedade para posteriormente fazer valer os seus direitos quando violados pelas empresas gestoras dos empreendimentos turísticos e imobiliários ou diante de terceiros. Esta preocupação é legítima, visto que, o Regulamento do direito de habitação periódica, Decreto n° 39/2007 de 24 de Agosto, não acautela estes pressupostos, deixando deste modo lacunas que, tem causado vários conflitos na regulamentação desta matéria.

No que diz respeito, a protecção do titular de habitação turística e de habitação fraccionada no que concerne a evolução histórica deste mesmo direito, far-se-á uma análise referente a

---

<sup>7</sup> Vede artigo 10 e 15 do Regulamento do direito de habitação periódica, aprovado pelo Decreto-Lei n°39/2007 de 24 de Agosto.

<sup>8</sup> Regulamento do direito de habitação periódica, aprovado pelo Decreto-Lei n°39/2007 de 24 de Agosto.

<sup>9</sup> Fernandes, Luís A. Carvalho, lições de Direitos Reais, 6 edição actualizada e revista, Sociedade editora Quid júris, 2009 pág. 447, Lisboa.

protecção do titular de habitação turística e de habitação fraccionada à luz do direito moçambicano no período antes da independência e no período após a independência.

De seguida, tratar-se-á dos aspectos referentes a relação jurídica de habitação periódica. Com efeito, discutir-se-á as várias posições doutrinárias referentes ao conceito da relação jurídica de habitação periódica. E por último, vai se analisar os elementos que compõem a relação jurídica de habitação periódica.

Quanto aos empreendimentos turísticos e imobiliários, referir que, trazer-se-á discussão doutrinária do conceito de empreendimentos turísticos e imobiliários, bem como a identificação das suas características. Versar-se-á, igualmente sobre as conveniências e suas inconveniências.

Posteriormente, analisar-se-á os meios de provas aplicáveis na relação jurídica de habitação periódica havida na habitação periódica. Mas, antes, vai se trazer os conceitos de prova e ónus de prova.

A presente Monografia comporta 3 (três) capítulos, nomeadamente, o que aborda sobre a protecção dos titulares de direito de habitação turística e de habitação fraccionada, o que versa sobre a relação jurídica de habitação periódica e a gestão dos empreendimentos turísticos e imobiliários, por último, o que versa sobre meios probatórios nas relações jurídicas de habitação periódica.

As conclusões, as recomendações, anexo bem como as referências bibliográficas da presente pesquisa, serão tratadas no fim, como não poderia deixar de ser.

## **TEMA DO TRABALHO**

A presente monografia tem como tema “*Problemas e soluções em torno dos direitos reais de habitação periódica em Moçambique*”

### **1.1. DELIMITAÇÃO DO TEMA**

A presente monografia pretende abordar sobre “*Problemas e soluções em torno dos direitos reais de habitação periódica em Moçambique*”, do que resulta que, haverá maior incidência na análise “*do regime jurídico do Direito de habitação periódica e das garantias patrimoniais que os titulares de direito de habitação turística, e de habitação fraccionada tem ao seu dispor para demonstrar a existência de direito de propriedade*”. Trata-se de um tema actual e pertinente,

num contexto em que, vem crescendo em Moçambique o número de habitações turísticas e fraccionadas que se encontram sob a tutela de empresas gestoras de empreendimentos turísticos e imobiliários em regime de habitação periódica em que, algumas unidades de alojamento ou apartamentos não estão sujeitas ao regime de habitação periódica. No entanto, algum empreendimento turístico tem emergido conflitos entre os proprietários das habitações turísticas e as empresas gestoras dos empreendimentos turísticos por conta de estes tenderem a considerar que todas habitações turísticas e fraccionadas estão sujeitas ao regime de habitação periódica.<sup>10</sup>

A preocupação central da pesquisa é analisar o regime jurídico do Direito real de habitação periódica sem descorar de abordar sobre os meios de prova que o proprietário de direito de habitação turística e fraccionada tem ao seu dispor para demonstrar a inexistência da relação jurídica de habitação periódica para posteriormente fazer valer os seus direitos quando violados pelas empresas gestoras de empreendimentos turísticos e imobiliário ou por terceiros. Esta preocupação é legítima se considerarmos que, existirem muitas habitações turísticas e fraccionadas que se encontram sob a gestão de empresas turística e imobiliários em que algumas unidades de alojamento ou apartamentos não estão sujeitas ao regime de habitação periódica. No entanto, algumas empresas gestoras consideram que toda habitação turística e fraccionadas está sujeita ao regime de habitação periódica.

## 1.2. JUSTIFICAÇÃO

As razões da escolha deste tema incidem sobre a necessidade de analisar o regime jurídico e os meios de prova que estão ao dispor do proprietário de habitação turística e fraccionada, na relação jurídica de habitação periódica na gestão de empreendimentos turísticos e imobiliários. Uma vez que, a Lei do Turismo, aprovada pela **Lei n.º 4/2004, de 17 de Janeiro**, o Regulamento do direito de habitação periódica, aprovado pelo **Decreto n.º 39/2007 de 24 de Agosto**, como o regime jurídico geral que regula o Direito de habitação periódica, (**a Constituição da República de Moçambique, o Código Civil e demais legislação**), não cuidaram de salvaguardar as garantias patrimoniais que os titulares de direito de habitação turística, e de habitação fraccionada tem ao seu dispor para demonstrar a existência de direito de propriedade para

---

<sup>10</sup> Ascensão, José de Oliveira, Direito civil, reais, 5ª edição, revista e ampliada, Coimbra Editora, Coimbra, 1993, Pág. 699, 516,520

posteriormente fazer valer os seus direitos quando violados pelas empresas gestoras dos empreendimentos turísticos e imobiliários na relação jurídica de habitação periódica.

### **1.3. PROBLEMATIZAÇÃO**

#### **1.3. Problematização**

O termo direito real de habitação periódica, será usado neste trabalho para designar uma realidade mais ampla. Referir que, trata-se de um instituto novo no ordenamento jurídico moçambicano, visto que em Moçambique o conceito de direito de habitação periódica foi introduzido pela primeira vez no n° 2 do artigo 1307 do Decreto-Lei n° 47344, de 25 de Novembro de 1966, que aprova o Código Civil Moçambicano, Actualizado pelo Decreto-Lei n° 3/2006, de 23 de Agosto.

No entanto, o Regulamento de habitação periódica de Moçambique não salvaguarda de forma expressa os direitos dos proprietários de habitação turística, e de habitação fraccionada que se encontram na gestão das empresas que administram os empreendimentos turísticos e imobiliários;

O Regulamento da Habitação periódica não define com clareza o regime jurídico do direito de habitação periódica, não apresenta conceitos essenciais referentes ao proprietário de direito de habitação turística, conceito do titular de direito de habitação periódica, não indica os direitos e deveres do titular de habitação turística, não indica com clareza os direitos e deveres do titular de habitação turística, não apresenta com clareza o regime jurídico do direito de habitação turística, não estabelece a diferença entre habitação turística e habitação periódica, não indica os direitos e deveres das empresa gestora dos empreendimentos turísticos, não tipificar a habitação turística para efeitos de sujeição ao regime de habitação periódica, dentre outras questões que serão desenvolvidas no presente trabalho.

Para tanto, urge questionar o seguinte: *Qual é o regime jurídico do Direito de habitação periódica? quais são as garantias patrimoniais que os titulares de direito de habitação turística e de habitação fraccionada tem ao seu dispor para impedir que as empresas gestoras dos empreendimentos turísticos e imobiliários não coloquem suas habitações sujeitas ao regime de habitação periódica.* A outra questão associada à primeira é: *qual é o meio de prova que o proprietário de uma unidade de alojamento integrada em um empreendimento turístico pode*

*fazer uso para demonstrar que a sua unidade de alojamento não esta sujeita ao regime de habitação periódica?*

## **1.4. OBJECTIVOS**

### **1.4.1. Objectivo Geral**

Constitui objectivo geral da presente pesquisa identificar o regime jurídico da habitação periódica e os meios de prova que estão ao dispor dos proprietários de direito de habitação turística, e de habitação fraccionada que se encontram na gestão das empresas de empreendimentos turísticos e imobiliários.

### **1.4.2. Objectivos Específicos**

Para atingir o objectivo geral da presente pesquisa, vamos traçar os seguintes objectivos específicos: (1) identificar o regime jurídico do direito de habitação periódica; (2) Discutir a protecção do titular de habitação turística, e de habitação fraccionada à luz do Direito interno; (3) Identificar os elementos da relação jurídica de habitação periódica; (4) aferir sobre as características dos empreendimentos turísticos e imobiliários; (5) identificar os meios de prova que estão ao dispor do titular de habitação turística, e de habitação fraccionada, na relação Jurídica de habitação periódica dos empreendimentos turísticos e imobiliários.

## **1.5. METODOLOGIA**

### **1.5. 1. Método de Recolha de Dados**

1) Método de levantamento bibliográfico que consiste na selecção de manuais, legislação, jurisprudência e outros documentos sem tratamento sistemático relacionado com o tema da pesquisa.

### **1.5.2. Tipo de Pesquisa**

1) Pesquisa exploratória: consistindo no aprofundamento dos aspectos jurídicos sobre a habitação periódica e meios de prova que estão ao dispor do titular de habitação turística, e de habitação fraccionada que se encontram na gestão das empresas gestoras de empreendimentos turísticos e imobiliários.

2) Pesquisa descritiva: através da explicação dos institutos jurídicos que estão à volta do problema principal.

## **1.6. Estrutura do trabalho**

A pesquisa será composta por três capítulos, a saber: Da protecção do titular de direito de habitação periódica (**I**); Da Relação Jurídica do direito de habitação periódica (**II**); Da protecção do titular do direito de propriedade turística face ao direito de habitação periódica (**III**) Dos meios probatórios nas relações jurídicas de habitação periódica;

## **CAPÍTULO I**

### **A PROTECÇÃO DO TITULAR DE DIREITO DE HABITAÇÃO TURÍSTICA**

#### **1. Evolução histórica dos direitos de habitação periódica**

Tão controvertido quanto a sua natureza jurídica do direito de habitação periódica é o seu local de surgimento. Porém, é admitido que tenha surgido simultaneamente na França e nos Estados Unidos. A grande maioria dos autores admitem que direito de habitação periódica surgiu na década de 60, nos Estados Unidos, como forma societária e, paralelamente, na França sob forma

de condomínio. Atualmente, o fenômeno ocorre de maneira inversa. Nos Estados Unidos evoluiu-se para a caracterização do direito de habitação periódica sob a forma condominial e na França, à partir de 1971, a forma é a societária. é sabido que em 1967, a palavra Multipropriété foi registrada na França pela Sociétés Grands Travaux de Marselha como forma de designar um condomínio em propriedade espaço temporal. Por outro lado, alguns autores admitem que o direito de habitação periódica tem origens antigas, mais precisamente em Roma quando, segundo Bonfante, “o turno é um dos sistemas com que no direito Romano se fazia não poucas vezes regulamentar o gozo entre os condôminos”. Também o mesmo autor invoca uma sentença de apelação em Gênova, de 9 de Janeiro de 1914, quando diz que “Um condomínio de águas com desfrute por turnos não pode impedir o acesso e o aproveitamento dos outros condôminos”. Admitimos que, de forma moderna e com suas características actuais, a direito de habitação periódica apareceu simultaneamente nos Estados Unidos e na França.<sup>11</sup>

O contrato de direito de habitação periódica é fruto da nova tendência da sociedade, que busca a satisfação de outros interesses, os contratos de serviços e não os contratos de bens. Fruto de uma visão pós-moderna da sociedade, a satisfação de outros interesses ou desejos indiretos passa a ter relevância, em certos casos decisiva, para a celebração de contratos. A satisfação não se dá mais meramente com o exclusivo cumprimento das obrigações contratuais<sup>12</sup>.

Surge um elemento de satisfação subjetiva que passa a ter demasiada relevância. Uma das consequências desta nova realidade é que o mercado está se desenvolvendo ou se dirigindo mais para os contratos de serviços do que para contratos de bens. O relevante, neste mundo pós-moderno, é ter sensações únicas, mesmo que efêmeras, em vez de investir em bens que tragam uma segurança econômico-jurídica. Contratos de execução e conclusão quase instantânea ou contratos que assegurem propriedades perdem espaço nestes tempos pós-modernos<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. A, multi propriedade imobiliária, In: Revista trimestral de direito civil, Volume 32, Outubro a Dezembro 2007, Rio de Janeiro, p. 76.

<sup>12</sup> Ibidem., p. 77

<sup>13</sup> Ibidem., p. 78

A motivação por várias experiências faz com que o contratante, ou o proprietário de habitação turística e o utente de habitação turística, sinta um desejo mais elevado por esta ou aquela experiência, tornando aquele momento único e especial no decorrer de sua realização e objeto de aguçada ansiedade no período antecedente.<sup>14</sup>O contrato de direito de habitação periódica foi feito para atingir o público ávido por uma oportunidade de celebrar contratos turísticos, mas com um custo-benefício mais atraente, permitindo a sua hospedagem em locais de reconhecido potencial turístico, como praias e regiões de serra.

Por meio deste contrato, o adquirente busca a disponibilidade de um imóvel e de serviços anexos para o período de lazer ou de férias. Esta aquisição normalmente é vista como vantajosa por ter o consumidor à sua disponibilidade um imóvel com atrativo turístico, sem a necessidade de assumir os ônus de manutenção típicos de casas de serra ou de praia. Administração desses imóveis normalmente é feita por ou repassada a empresas de gestão em hotelaria, com experiência no ramo, facto que traz muitos benefícios para a relação jurídica. Como consequência, os serviços ofertados pelo imóvel passam a ser de melhor qualidade, tornando mais fácil a sua manutenção pelos padrões de hotelaria, dificilmente obtidos se esta mesma administração fosse realizada, por exemplo, pelo condômino, sem maiores preocupações para os consumidores, que não terão os aborrecimentos comuns deste modo de administração coletiva.<sup>15</sup>A falta de uma legislação própria trouxe grandes incertezas para os adquirentes, público mais vulnerável nesta relação. Cada país evoluiu o conceito de habitação periódica e sua forma de aplicação de forma diferente, como será visto adiante conforme afirma Viegas de Lima<sup>16</sup>.

## **1.2. Evolução histórica do direito de habitação periódica em Moçambique**

Na ordem jurídica moçambicana, a evolução histórica do direito de habitação periódica divide-se em duas fases: antes da proclamação da independência e após a proclamação da independência.

---

<sup>14</sup>SOARES, ARDYLLIS ALVES. O, Contrato de time-sharing e o direito do consumidor, in: Revista de Direito do Consumidor, volume 77, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 154.

<sup>15</sup>Ibidem., p. 157.

<sup>16</sup>Ibidem., p. 158

Relativamente a primeira fase, importa salientar que Moçambique, enquanto uma colónia de Portugal, regia-se pela legislação portuguesa. Assim, os preceitos que tinham a ver com o direito de habitação periódica constavam do Código Civil Português de 1966.

O direito de habitação periódica em Portugal foi primeiramente regulado pelo Decreto-Lei n.º 355/1981, de 31 de Dezembro e foi introduzido, pelo Decreto-Lei n.º 355/1981, de 31 de Dezembro depois substituído pelo Decreto-lei 130/89, de 18/4. O seu regime jurídico foi objecto de sucessivas alterações ao longo dos tempos, sendo actualmente regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 275/1993, de 5 de Agosto, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 180/1999, de 22 de Maio, pelo Decreto-Lei n.º 22/2002, de 31 de Janeiro, e pelo Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, e por sua vês, este foi alterado pela Directiva 2008/122/CE do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de Janeiro 2009, que regula a protecção do consumidor relativamente a determinados aspectos dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca.

Da apreciação feita do n.º 2 do artigo 1307 do Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de Novembro de 1966, que aprova o Código Civil Moçambicano, actualizado pelo Decreto-Lei n.º 3/2006, entende que o artigo 1307 estabelece o regime do direito de habitação periódica, sendo que, a sua regulamentação em Moçambique começou a se verificar com a aprovação do Decreto-Lei n.º 39/2007 De 24 De Agosto, Regulamento do direito de habitação periódica.

O Código Civil Português de 1966, por sua vez, de forma exemplificativa protegia o titular de direito de propriedade, mas não no que concerne a relação jurídica estabelecida na habitação turística e fraccionados termos dos seguintes preceitos: artigo 1302.º (objecto do direito de propriedade), artigo 1307.º (propriedade resolúvel e temporária), artigo 1310 (indenização), artigo 1311 (Acção de reivindicação) e artigo 1315.º (defesa de outros direitos reais).

Após a independência, Moçambique introduziu uma série de legislação, nomeadamente a Constituição da República Popular de Moçambique de 1975 e manteve as leis anteriores que não contrariavam a própria Constituição,<sup>17</sup> tais como Código Civil de 1966. Sendo assim, estes

---

<sup>17</sup> Vide a Constituição da República Popular de moçambique, de 1975.

diplomas, com excepção da Constituição de 1975<sup>18</sup>, nos termos dos preceitos acima indicados, foram os primeiros diplomas legais que incorporaram preceitos atinentes ao direito de habitação periódica, no período em alusão.

O legislador constituinte de 1990, não previu a proteção do titular de habitação turística e fraccionada, no que concerne as garantias patrimoniais que os titulares de direito de habitação turística e de habitação fracionada tem para impedir que os gestores dos empreendimentos turísticos não coloquem suas habitações sujeitas ao regime de habitação periódica e o meio de prova que o proprietário de uma unidade de alojamento integrada em um empreendimento turístico pode fazer uso para demonstrar que a sua unidade de alojamento não esta sujeita ao regime de direito real de habitação periódica.

A CRM de 2004, estabelece o princípio geral, que tem a ver com o direito de propriedade, no seu artigo 91. No entanto, a Constituição da República de Moçambique de 1990 apenas cinge-se a propriedade e de forma alguma apresenta uma disposição que regula o direito de habitação, sendo que, esta limita se ao direito de propriedade nos termos do artigo 41 da CRM de 1990.

Por último, salientar que evolução do direito de habitação periódica, após a independência, se tornou mais notável com a introdução da Lei do Turismo, aprovado pela Lei n° 4/2004 de 17 de Junho e posteriormente com a aprovação do Regulamento do direito de habitação periódica, Estes diplomas legais, para além de reforçar os preceitos que tem a ver com direito de propriedade e direito de habitação, previstos na CRM de 2004, e Código Civil, e outros diplomas, definem, entre outros aspectos, cada direito que assiste ao direito de habitação, direito de habitação periódica, e às instituições de promoção e tutela dos direitos de habitação.

## **2. Conceito de direito de habitação periódica**

### ***a) Conceito material***

A doutrina não é unanime no que concerne ao conceito de direito de habitação periódica. Para tanto, titular de habitação turística ou fraccionada pode ser uma pessoa singular ou colectiva, responsável pela gestão de uma sociedade de gestoras de empreendimentos turísticos e

---

<sup>18</sup>O legislador constituinte de 1975 não tratou de cuidar dos aspectos que tinha a ver com a proteção do direito de habitação.

imobiliários<sup>19</sup>. Nesta linha de pensamento, pode se constatar que, é titular de habitação turística ou fraccionada as pessoas singulares ou colectivas que adquirem unidade de alojamento explorada em regime de habitação periódica, de natureza real ou obrigacional, que celebra um contrato de compra e venda do direito de usar a unidade de alojamento por um ou mais períodos de tempo em cada ano, determinados ou indeterminados, para fins habitacionais;

Manuel Henriques Mesquita, citado por Ascensão, José de Oliveira, explica que, o titular de habitação turística ou fraccionada não é apenas uma pessoa colectiva do tipo sociedade comercial, mas as pessoas singulares também são titulares de habitação turística e fraccionada que adquirem uma unidade de alojamento que pode ou não ser explorado em regime de habitação periódica<sup>20</sup>. Nesta ordem de ideias, infere-se que, a existência do contrato de compra e venda do direito de usar uma unidade de alojamento por um ou mais períodos de tempo em cada ano, determinados ou indeterminados, para fins habitacionais, não é um pressuposto estático aplicável a todas as habitações turísticas ou fraccionadas e nem sempre que estamos diante de uma habitação turística ou fraccionada ainda que se encontre sob a gestão de uma empresa de gestoras de empreendimentos turísticos e imobiliários pode se dar o caso algumas das unidades de alojamento não estejam sujeitas ao regime da habitação periódica.

Luís Carvalho Fernandes define o direito real de habitação periódica como o direito de usar por um ou mais períodos certos, em cada ano e para fins habitacionais unidade de alojamento integrada num empreendimento turístico mediante o pagamento de uma prestação ao proprietário do empreendimento ou a quem o administre<sup>21</sup>. Neste diapasão, dá-nos o entendimento de existência de um ou mais direitos de usar uma habitação ou unidade de alojamento integrada em um empreendimento turístico por um período ou vários períodos de tempo certos a cada ano mediante o pagamento de uma prestação pecuniária ao proprietário ou quem o administre.

Para finalizar, ainda no que tangem ao conceito material do direito real de habitação periódica, realçar que, a doutrina não tem sido unanime neste conceito, entretanto, o Professor Doutor Luís

---

<sup>19</sup>Manuel Henriques Mesquita, *Direito Real de Habitação Periódica*, Pág. 90

<sup>20</sup> op. cit., p. 90.

<sup>21</sup> Fernandes, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, 6ª edição, revista e corrigida, Sociedade editora limitada, Lisboa. Pág. 479

Carvalho Fernandes define o direito real de habitação periódica como o direito de usar por um ou mais períodos certos, em cada ano e para fins habitacionais unidade de alojamento integrada num empreendimento turístico mediante o pagamento de uma prestação ao proprietário do empreendimento ou a quem o administre. Deixando bem claro através desta definição todos os elementos e intervenientes da relação jurídica de habitação periódica.

E adquirem unidade de alojamento explorada em regime de habitação periódica é todo aquele que celebra um ou vários contratos de compra e venda do direito de usar a unidade de alojamento por um ou mais períodos de tempo em cada ano, determinados ou indeterminados, para fins habitacionais.

### ***b) Conceito formal***

O glossário da Lei nº 04/2004 de 17 de Junho, (Lei do Turismo), o Regulamento de habitação periódica, aprovado pelo Decreto-Lei nº39/2007 De 24 De Agosto que regulam o direito de habitação periódica quer a Lei quer o Regulamento não apresentem a definição clara do proprietário de habitação turística ou fraccionada apesar de esta definir o proprietário do Direito de habitação turística como promitente vendedor, ou pessoa singular ou colectiva que haja na qualidade de proprietário de unidade de alojamento explorado em regime de habitação periódica, que comporte natureza real ou obrigacional, que é parte do contrato promessa de compra e venda do direito de usar a unidade de alojamento por um ou mais períodos de tempo em cada ano determinados ou indeterminados, para fins habitacionais.

Relativamente ao conceito formal de titular de habitação turística, O glossário da Lei nº 04/2004 de 17 de Junho, (Lei do Turismo), o Regulamento de habitação periódica, aprovado pelo Decreto-Lei nº 39/2007 De 24 De Agosto, não determina de forma precisa quem é o proprietário de habitação turística apesar deste, definir esta figura de proprietário como promitente vendedor que, de acordo com a definição apresentada pelo Regulamento de habitação periódica, o promitente vendedor pode ser pessoa singular ou colectiva que age na qualidade de proprietário de unidade de alojamento explorada em regime de habitação periódica de natureza real ou obrigacional, que é parte do contrato promessa de compra e venda do direito de usar a unidade de alojamento por um ou mais períodos de tempo em cada ano determinados ou indeterminados, para fins habitacionais.

Efectivamente, no presente trabalho, adotar-se-á o conceito formal de proprietário de habitação turística conforme a terminologia da doutrina e não o promitente vendedor. Na medida em que, o conceito de proprietário adequa-se com realidade jurídica Moçambicana.

### **3. Regime Jurídico do direito de habitação periódica**

#### ***a) Regime Geral***

No âmbito geral, o direito de habitação periódica rege-se, nomeadamente, pelo Código Civil de Moçambique de 1996, CRM de 2004, entre outros diplomas legais<sup>22</sup>.

A Constituição da República de Moçambique de 2004 é tida como o regime geral da protecção do direito há habitação, na medida em que, no artigo 91.º prevê o princípio geral da protecção jurídica da habitação em Moçambique, conforme referiu-se anteriormente.

O Código Civil, por sua vez, de forma exemplificativa consagra algumas normas que tem a ver com a protecção da propriedade no geral nos termos dos seguintes preceitos: artigo 1302.º (objecto do direito de propriedade), artigo 1307.º (propriedade resolúvel e temporária), artigo 1310 (indenização), artigo 1311 (Acção de reivindicação) e artigo 1315.º (defesa de outros direitos reais). E as disposições que foram mencionadas, quando abordamos sobre a evolução histórica do direito de habitação periódica em Moçambique, bem como depois da independência de Moçambique.

Regulamento de habitação periódica, aprovado pelo Decreto-Lei n° 39/2007 de 24 de Agosto, não protege de forma clara o proprietário de habitação turística ou fraccionada apesar de esta definir esta figura de proprietário como promitente vendedor que, de acordo com a definição apresentada pelo Regulamento, este promitente vendedor pode ser pessoa singular ou colectiva que haja na qualidade de proprietário de unidade de alojamento explorado em regime de habitação periódica de natureza real ou obrigacional, que é parte de contrato promessa de compra

---

<sup>22</sup> Para além dos Diplomas indicados no texto, o Regime Geral da habitação periódica, consta igualmente Lei n° 04/2004 de 17 de Junho, (Lei do Turismo), o Regulamento de habitação periódica, aprovado pelo Decreto-Lei n°39/2007 De 24 De Agosto.

e venda do direito de usar a unidade de alojamento por um ou mais períodos de tempo em cada ano, determinados ou indeterminados, para fins habitacionais.

***b) Regime específico***

Especificamente, o direito de habitação periódica rege-se pela Lei n.º 4/2004 de 17 de Junho (Lei do Turismo) e pelo Regulamento de habitação periódica<sup>23</sup>.

No primeiro capítulo do Regulamento de habitação periódica, trata dos princípios gerais, nomeadamente, as definições, objecto e âmbito de aplicação da mesma lei. Para tanto, o artigo 2.º estipula que, o presente regulamento tem por objecto estabelecer o regime jurídico aplicável à constituição, exercício, transmissão e extinção dos direitos de habitação periódica assim como definir as normas e os procedimentos para o licenciamento de empreendimentos turísticos e imobiliários em regime de habitação periódica.

O n.º 2 do artigo 3.º do mesmo Regulamento de habitação periódica estabelece que, em termos subjectivos, a presente lei aplica-se aos proprietários de empreendimentos turísticos ou imobiliários, aos promotores ou a qualquer pessoa singular ou colectiva que intervenha na transmissão ou comercialização de direitos de habitação periódica ou de turismo residencial, bem como aos titulares dos referidos direitos. A mesma lei, aplica-se igualmente a todas as unidades de alojamento ou imóveis que, se integrem em empreendimentos turísticos ou imobiliários explorados em regime de habitação periódica em qualquer das modalidades previstas no presente regulamento, assim como a todas as unidades de alojamento em regime de turismo residencial.

No capítulo dois do mesmo Decreto, o legislador ordinário faz a menção e apresenta alguns direitos que assistem o adquirente e o promitente adquirente de direitos reais de habitação periódica em qualquer das suas modalidades são irrenunciáveis, sendo nula toda a convenção que, de alguma forma, os exclua ou limite. É igualmente nula a convenção que, de alguma forma, exclua ou limite as responsabilidades conferidas ao proprietário ou ao promitente vendedor do direito de habitação periódica.

---

<sup>23</sup>O Regulamento de habitação periódica Decreto-Lei n.º 39/2007 de 24 de Agosto.

Desta forma, nos termos do artigo 6.º da Lei n.º 4/2004 de 17 de Junho (Lei do Turismo), extrai-se que, o titular de direito de habitação periódica tem direito de irrenunciabilidade do seu direito de habitação periódica tanto como, são nulas todas as convenções que, de alguma forma, os exclua ou limite os direitos reais de habitação periódica. Nulidade de qualquer convenção que, de alguma forma, exclua ou limite as responsabilidades conferidas ao proprietário ou ao promitente vendedor.

No seu capítulo três, a lei em alusão prevê disposições que tem a ver com o turismo residencial e licenciamento, respectivamente. E por último, salientar que os Capítulos quinto e sexto, do mesmo regulamento incidem sobre fiscalizações, infrações e suas sanções e disposições finais e transitórias na tutela dos direitos de habitação turística<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup>O Regulamento de habitação periódica Decreto-Lei n.º 39/2007 de 24 de Agosto.

Posteriormente, foi editado o Decreto-Lei n° 368/83 que definia a multipropriedade como direito real de habitação periódica, tratando sobre as características fundamentais para a execução desse regime jurídico<sup>25</sup>. Em 1993, entrou em vigor o Decreto-Lei n° 275/93, que foi modificado pelos Decretos-Leis números 180/1999 e 37/2011, para que ficasse compatível com as Diretivas 94/47/CE e 2008/122/CE, respetivamente. De acordo com o Decreto-Lei n° 275 de 1993, o direito real de habitação periódica é um dispositivo jurídico para o estímulo ao mercado de alojamento para férias em curto tempo. O proprietário do imóvel não pode conceber outros direitos reais sobre o apartamento (art. 2º). Conforme estabelece o art. 4º, o detentor do referido direito real pode ser uma pessoa singular ou colectiva. Esse direito de habitação temporal é formado por um negócio jurídico que pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo dos titulares de direitos reais de habitação periódica conforme estabelece o artigo art.7º do Decreto-Lei n° 275 de 1993.

A autonomia da vontade deixa aos interessados a possibilidade de convencionar a duração da multipropriedade, na falta dessa definição o referido direito é de carácter perpétuo, mas não lhe pode ser fixado duração menor que um ano nos termos do artigo 3º do decreto supracitado. É importante comentar que, o direito real de habitação periódica é diferente de condomínio edifício, já que no primeiro o dono é apenas titular do direito real sobre a coisa alheia, não possuindo copropriedade do estabelecimento, enquanto no segundo o condômino é detentor da fração autônoma e coproprietário de outras frações<sup>26</sup>.

## **CAPÍTULO II**

### **A RELAÇÃO JURÍDICA DE HABITAÇÃO PERIÓDICA**

#### **1. Noção da relação jurídica de habitação**

Antes, convém trazer o conceito da relação jurídica. Com efeito, Carlos Alberto da Mota Pinto<sup>27</sup>, explica que, a relação jurídica é toda relação da vida social relevante para o Direito, isto é,

---

<sup>25</sup>OLIVEIRA Júnior e Christofari, 2000, pág.22

<sup>26</sup>BARBOSA, A. M. C. N. M., Direito real de habitação periódica e defesa do consumidor. Dissertação de Mestrado, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2002, pág. 3.

<sup>27</sup> PINTO, Carlos Alberto Da Mota, etall, Teoria Geral Do Direito Civil, 4ª Edição, Coimbra Editora, Limitada, 2005, pág.177. e para efeitos do presente trabalho, vai se adoptar o conceito restrito ou técnico. Oque significa que, neste trabalho a relação jurídica é a relação da vida social disciplinada pelo Direito mediante a retribuição a uma

produtiva de efeitos jurídicos e, portanto, disciplinada pelo Direito (sentido amplo). Em sentido restrito ou técnico, o mesmo autor explica que é a relação da vida social disciplinada pelo Direito mediante uma retribuição a uma pessoa de um direito subjectivo e a imposição a outra pessoa de um dever jurídico ou de uma sujeição.

Ora, no que diz respeito ao conceito da relação jurídica de habitação periódica, Ascensão, José de Oliveira diz que, haverá a relação jurídica de habitação periódica quando um direito real menor inerente a um edifício ou fracção referente a coisa alheia seja colocada à disposição de terceiros para que, possam usar por um período determinado<sup>28</sup>.

Enquanto, Manuel Henriques Mesquita define a relação jurídica de habitação periódica como aquela que se estabelece através da disposição de uma unidade de alojamento ou apartamento pertencentes a um proprietário que pode ser pessoa singular ou colectiva, ou sob gestão de uma sociedade para o uso de múltiplos titulares por um determinado período de tempo em cada ano mediante uma retribuição onerosa<sup>29</sup>.

Mais ainda, no que concerne ao conceito de relação jurídica de habitação periódica, Carvalho Luís A Fernandes, diz que o Direito de habitação periódica tem por objecto uma unidade habitacional autónoma integrada num dos empreendimentos tais como hotel apartamento, aldeamentos turísticos e apartamentos turístico<sup>30</sup>. Ora, segundo Carvalho, há relação jurídica de habitação periódica quando um utente adquire o direito de usar por em um ou mais períodos certos, em cada ano e para fins habitacionais unidade de alojamento integrada num empreendimento turístico mediante o pagamento de uma prestação ao proprietário do empreendimento ou a quem o administre<sup>31</sup>.

---

pessoa de um direito subjectivo e a imposição a outra pessoa de um dever jurídico ou de uma sujeição. E trata-se dum conceito que se adequa com ordenamento jurídico moçambicano.

<sup>29</sup> Manuel Henriques Mesquita, *Direito Real de Habitação Periódica*, Pág. 90.

<sup>30</sup> Fernandes, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, 6ª edição, revista e corrigida, Sociedade editora limitada, Lisboa. Pág. 481.

<sup>31</sup> Fernandes, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, 6ª edição, revista e corrigida, Sociedade editora limitada, Lisboa. Pág. 479.

Enquanto, o Regulamento do direito de habitação periódica, aprovado pelo Decreto-Lei nº39/2007 De 24 De Agosto, regulamento de habitação periódica, estabelece que, há relação jurídica de habitação periódica quando uma pessoa singular ou colectiva adquire um direito real ou obrigacional que permite ao seu titular usar por um ou mais períodos de tempo em cada ano, determinados ou indeterminados, para fins habitacionais, unidades de alojamento integradas em empreendimentos turísticos ou imobiliários, mediante pagamento de um preço.<sup>32</sup>

Portanto, dos conceitos acima referidos conclui-se que, o que caracteriza a relação jurídica de habitação periódica que, se estabelece através da disposição de um direito real menor inerente a um edifício ou fracção referente a coisa alheia de modo a que terceiros possam usar por um período determinado mediante uma retribuição. O que quer dizer que, na relação jurídica de habitação resulta por um lado na disposição de um direito real à terceira pessoa para usar por um determinado período e, por outro lado, o titular do direito real ou terceiras pessoas administra o empreendimento e por fim, o adquirente deste mesmo direito de habitação periódica deve periodicamente pagar pelo seu direito real.

### **1.1. Elementos da relação jurídica de habitação periódica**

A relação jurídica de habitação periódica compreende três elementos, a saber: o elemento subjectivo, o objectivo e o teleológico<sup>33</sup>.

O elemento objectivo da relação jurídica de habitação periódica, incorpora produtos e os serviços. Produto é qualquer bem móvel ou imóvel, material ou imaterial. E, é tido como serviço a actividade que tem acontecido na relação jurídica de habitação em especial a habitação turística mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e segurança, salvo as decorrentes das relações de carácter laboral<sup>34</sup>.

---

<sup>32</sup> Vede artigo 10 e 15 do Regulamento do direito de habitação periódica, aprovado pelo Decreto-Lei nº39/2007 de 24 de Agosto.

<sup>33</sup> Oliveira, James Eduardo, Op. Cit. Pág.6.

<sup>34</sup> Confira o Glossário da Lei nº 22/ 2009 de 28 de Setembro (Lei de defesa do Consumidor) e Decreto nº 27/2016 de 18 de Julho, Decreto que aprova o Regulamento da Lei de Defesa do Consumidor.

Quanto ao elemento teleológico da relação jurídica de habitação periódica, salientar que, tem a ver com a finalidade com que o titular (promitente comprador) adquire o direito de usar um imóvel e alguns serviços acessórios, isto é, como destinatário final<sup>35</sup>. O que significa, que, com a aquisição do direito de habitação periódica, o titular deste direito apenas tem o direito de uso do imóvel e em momento algum, este pode arrogar a si a titularidade do mesmo, e, por conseguinte, a relação não será havida como uma relação jurídica de habitação periódica.

O mesmo elemento traduz-se na exigência de que, a habitação em regime de habitação periódica ao ser utilizado pelo consumidor, passa a satisfazer as necessidades do adquirente. Dai que, deve estar totalmente disponível para o período pelo qual terá sido convencionado<sup>36</sup>.

## **2. Problemas e soluções em torno do direito de habitação em Moçambique**

### **Relativamente aos problemas em torno aos direitos de habitação periódica**

Convém-nos apresentar alguns que julgamos serem pertinentes, começando por referir que, o regulamento de habitação periódica de Moçambique não salvaguarda de forma expressa os direitos do proprietário de habitação turística, sendo que, quer a lei do turismo<sup>37</sup>, quer o regulamento de habitação periódica<sup>38</sup>, em momento algum fazem menção do proprietário da habitação turística de forma expressa e clara, mais ainda, o glossário do regulamento de habitação periódica apresenta uma figura de promitente vendedor mas pela descrição, dá para perceber que, o legislador quis apresentar o conceito de proprietário, mas infelizmente serviu-se de um termo pouco claro principalmente para os direitos reais. Um outro imbróglio que podemos identificar, tem há ver com os meios de prova que o proprietário de um direito de habitação turística e fraccionada use ao seu dispor para fazer valer o seu direito de propriedade nas situações de conflito ou dúvida do seu direito de propriedade, quer perante os abusos da empresa gestora do empreendimento turístico onde a habitação se encontra implantado ou mesmo diante de esbulho de terceiras pessoas.

---

<sup>35</sup> Oliveira, James Eduardo, Op. Cit. Pág.6.

<sup>36</sup> Oliveira, James Eduardo, Op. Cit. Pág.4.

<sup>37</sup> Lei do Turismo, aprovado pela Lei n° 4/2004 de 17 de Junho.

<sup>38</sup> Regulamento do direito de habitação periódica, aprovado pelo Decreto-Lei n°39/2007 De 24 De Agosto.

Por fim, temos como inconvenientes identificados neste trabalho o que tem a ver com as dúvidas e incertezas que a regulamentação do direito de habitação periódica em Moçambique apresenta. Facto que limita o desenvolvimento da habitação periódica em Moçambique, visto que, durante os 13 (treze) anos de vigência do regulamento de habitação periódica em Moçambique, nota-se uma estagnação na regulamentação do direito de habitação periódica.

### **No que diz respeito às soluções em torno dos problemas em torno dos direitos de habitação periódica**

Perante os problemas identificamos na regulamentação do direito de habitação periódica em Moçambique, podemos identificar algumas soluções que acreditamos poderem trazer uma dinâmica diferente a curto, medio e longo prazo, dentre elas passamos a identificar: que se proceda com revisão dos aspectos imprecisos e pouco claros quer na Lei do turismo quer no Regulamento de habitação periódica mais concretamente nos pontos referentes ao conceito do proprietário de direito de habitação turística, conceito do titular de direito de habitação periódica, indicar os direitos e deveres do proprietário de habitação turística, indicar os direitos e deveres do titular de habitação periódica, indicar os direitos e deveres das empresa gestora do empreendimento turístico, tipificar a habitação turística para efeitos de sujeição ou não ao regime de habitação periódica e para efeitos tributários, identificar os diferentes meios de oponibilidade dos direitos de habitação turística, identificar os diferentes meios de prova que estão à favor do proprietário de uma habitação turística, visto que, quer a Lei do Turismo, tanto como o Regulamento de Habitação periódica são omissos no concernente aos pontos acima mencionados.

## **CAPÍTULO III**

### **MEIOS PROBATÓRIOS NAS RELAÇÕES JURÍDICAS DE HABITAÇÃO PERIÓDICA**

#### **1. Conceito, objecto e função de prova**

Segundo João Castro de Mendes<sup>39</sup>, a prova é a demonstração da verdade dos factos alegados em juízo. O mesmo autor acrescenta que, esta demonstração dos factos tem carácter subjectivo, uma

---

<sup>39</sup> MENDES, João Castro De Direito Processual Civil, Vol. II (Revisto e Actualizado), Lisboa- 1987, Pág. 660.

vez que se trata de convencer, e mais precisamente convencer o tribunal<sup>40</sup>. E no presente trabalho, concorda-se parcialmente com esta posição, pois a prova também tem carácter objectivo, quando se trata de prova material.

Augusto Ngongo Bernabé<sup>41</sup> entende que prova é um conjunto de actividades que as partes e o tribunal realizam para demonstrarem a existência dos factos constitutivos, modificativos ou extintivos de direitos que buscarão a convicção de Juiz.

Ainda no que concerne ao conceito de prova, Fernando Pereira Rodrigues<sup>42</sup>, entende que a prova consiste em estabelecer ou demonstrar a verdade de um facto.

Relativamente ao objecto de prova, referir que constitui objecto de prova, os factos ou alegações. Mas, nada obsta que objecto de prova seja a matéria de direito<sup>43</sup>.

E, por último, salientar que a função resulta do Código Civil. Efectivamente, nos termos do artigo 341.º, dispõe-se que as provas têm por função a demonstração da realidade dos factos.

## **2. Ónus de provas**

Ónus de prova consiste na necessidade de adoptar uma conduta em proveito próprio, ou seja, na necessidade de realizar certo comportamento para beneficiar de uma situação favorável<sup>44</sup>.

Do ponto de vista legal, ónus de prova se encontram previsto nos artigos 342.º e 343.º do Código Civil. Com efeito, nos termos do nº 1 do artigo 342.º do mesmo Código, resulta que àquele que invocar um direito cabe fazer prova dos factos constitutivos do direito alegado. E a prova dos factos, impeditivos, modificativos ou extintivos do direito invocado compete àquele contra quem

---

<sup>40</sup> Mendes João Castro De, Op. Cit. Pág. 660.

<sup>41</sup> BERNABE, Augusto Ngongo, Direito Probatório, (Tese de mestrado), Coimbra-Maio de 2014 Op. Cit. Pág. 11

<sup>42</sup> RODRIGUES, Fernando Pereira, Prova no Direito Civil, 1 Edição Coimbra Editora, Marco 2011, pág. 9

<sup>43</sup> O problema de prova não se coloca apenas em relação a factos, também se coloca em relação a matéria de direito. Não quanto ao direito comum, pois se presume que é de conhecimento geral. Coloca desta forma, quanto ao direito consuetudinário, local, ou estrangeiro, que nem o cidadão comum nem o versado no direito tem obrigação de conhecer. Razão pela qual, nos termos do nº 1 do artigo 348 do CC. Resulta que, àquele que invocar direito consuetudinário, local ou estrangeiro compete fazer a prova da sua existência e conteúdo, o tribunal o tribunal deve procurar, oficiosamente, obter o respectivo conhecimento.

<sup>44</sup> LEITAO, Luís Manuel Teles De Menezes, Direito das Obrigações, vol. (da Constituição das Obrigações), 11ª Edição, Almeida-2014, pág. 12.

a invocação é feita<sup>45</sup>. E por último, nos termos do n.º 3 do mesmo artigo, depreende-se que, em caso de dúvida, os factos devem ser considerados como constitutivos do direito.

O regulamento de habitação periódica, não tendo previstos nada sobre ónus de provas, aplicar-se-á as disposições acima referidas. Efectivamente do exposto nos números 2.º e 3.º do artigo acima referido, afere-se que, cabe ao proprietário de direito de habitação periódica fazer a prova dos factos constitutivos do seu direito de habitação turística, caso as empresas gestoras dos empreendimentos turísticos ou terceiros tenha violado o mesmo. E cabe ao proprietário do direito de habitação turística, provar os factos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito invocado.

### **3. Modalidades de prova e sua aplicação nas relações jurídicas de habitação periódica**

#### **3.1. Aplicação da prova testemunhal na relação jurídica de habitação periódica**

A prova por testemunha, é aplicável nos conflitos emergentes da relação jurídica de habitação periódica como uma prova mediata na medida em que, nesta relação jurídica, o proprietário possui um conjunto de documentos que lhe servem de prova material e imediata suscetíveis de apresentar e fazer fé em qualquer pleito que assim o exigirem entretanto que seja violação do direito de propriedade por parte da empresa gestora do empreendimento turístico e imobiliário quer seja uma violação por parte de terceiros, a prova testemunhal afigura-se uma prova imediata.

##### **3.1.1 Prova por inspecção judicial**

##### **3.1.2. Noção, finalidade e força probatória da inspecção judicial**

A prova por inspecção judicial é um meio probatório directo por excelência que consiste em o tribunal entrar em contacto directo e imediato com o próprio facto a provar.

Quanto a finalidade do meio de prova em análise realçar que o artigo 390.º do C.C. estipula que prova por inspecção tem por fim a percepção directa de factos pelo tribunal. O n.º 1 do artigo 612º do Código de Processo Civil, por sua vez, dispõe que, o tribunal sempre que o julgue

---

<sup>45</sup> Vide n.º 1 do artigo 342.º do Código Civil.

conveniente, pode por sua iniciativa ou a requerimento das partes, inspecionar coisas ou pessoas, a fim de se esclarecer sob qualquer facto que interesse à decisão da causa, podendo deslocar-se ao local da questão ou mandar proceder à reconstituição dos factos quando achar necessária. A inspecção pode também ter por fim, habilitar o juiz a organizar a especificação e questionário, nas causas em que estes haja lugar, conforme resulta do nº 2 da norma acima citada.

Fernando Pereira Rodrigues<sup>46</sup>, ainda no que diz respeito a finalidade da prova por inspecção judicial, explica que, a inspecção judicial comporta duas finalidades, a saber: finalidade primacial e secundária. A primeira visa esclarecer o juiz sobre o facto que interesse a decisão da causa. A segunda está em vista a habilitar o juiz de organizar a base instrutória e até preparar a audiência preliminar.

Quanto a sua força probatória, o artigo 391.º do CC, dispõe que, o resultado da inspecção é livremente apreciado pelo tribunal. Pelo que, neste meio de prova, também vinga o princípio da livre apreciação do julgador, tal como sucede com a prova testemunhal, que foi abordada anteriormente.

### **3.1.3. Inspeção judicial como meio de prova nas relações de habitação periódica**

Em princípio é pertinente recordar que este trabalho, versa sobre a desmonstração dos factos no tribunal. Ou seja, trata-se dos meios de prova que o proprietário de habitação turística tem para fazer face diante de violação de seu direito de propriedade, quer pelas empresas gestoras dos empreendimentos turísticos ou terceiros.

Nesta ordem de ideias, a prova em análise, é aplicável pelo titular do direito de propriedade nas relações jurídicas de habitação periódica. Visto que, trata-se de meio de prova, cuja sua aplicação envolve a intervenção do tribunal.

### **3.1.4 A Prova documental**

### **3.1.5. Conceito**

---

<sup>46</sup> RODRIGUES, Fernando Pereira; Op. Cit. Pág. 114.

Em princípio frisar que, a palavra documento deriva do vocábulo latino *documentum*, quer tem entre outros, os significados de documento, testemunho ou prova. E os termos documento e prova, estão, pois, em perfeita correlação porque o documento tem por mais relevante função representar qualquer coisa ou dela fazer prova<sup>47</sup>.

O conceito formal que acaba coincidindo com o material, da prova documental, consta do artigo 362.º do Código Civil. Deste preceito, resulta que a prova documental é a que resulta de documento. A mesma disposição, dispõe que, diz-se documento qualquer objecto elaborado homem com o fim de reproduzir ou representar pessoa coisa ou facto.

### **3.1.6. Modalidades dos documentos escritos**

A Lei tanto como a doutrina, classificam os documentos escritos em duas modalidades. Para tanto, nos termos do nº 1 do artigo 364.º do Código Civil, resulta que, os documentos escritos podem ser autênticos ou particulares.

Os autênticos são documentos exarados com as formalidades legais, pelas autoridades públicas nos limites da sua competência ou dentro do círculo de actividades que lhe atribuído, pelo notário ou outro oficial público ou privado de fé pública; todos os outros são considerados documentos particulares, conforme extrai-se do nº 2 do mesmo artigo. E o nº 3 da norma supracitada, dispõe que, os documentos particulares são havidos por autenticados, quando confirmados pelas partes, perante notário, nos termos prescritos nas leis notárias. E de seguida vai-se desenvolver com mais detalhe, acerca de cada modalidade de documentos escritos.

### **3.1.7. Documentos autênticos e sua força probatória**

Nos termos do nº 1 do artigo 369.º, documento só é autêntico quando a autoridade ou oficial público que o exara for competente, em razão da matéria e do lugar, e não estiver legalmente impedido de o lavrar. O nº 2 define que, considera-se, porém, exarado por quem exerça publicamente ou beneficiários conhecessem, no momento da sua feitura, a falsa qualidade da autoridade ou oficial público, a sua incompetência ou a irregularidade da sua.

Para tanto, os documentos autênticos carecem, de possuir os seguintes requisitos: ser exarados por autoridade ou oficial pública; com observância das formalidades legais; dentro dos limites da

---

<sup>47</sup> RODRIGUES, Fernando Pereira, Op. Cit. Pág. 51.

competência da entidade pública, através de oficial público competente, em razão da matéria e de lugar e não estar o oficial público impedido de o lavrar.

A força probatória dos documentos autênticos consta do artigo 371.º, do Código Civil. Nos termos do n.º 1 deste preceito, retira-se que, os documentos autênticos fazem prova plena dos factos que referem como praticados pela autoridade ou oficial público respectivo, assim como dos factos que neles são atestados com base na percepção da entidade documentadora; os meros juízos pessoais do documentador só valem como elementos sujeitos à livre apreciação do julgador.

Se o documento, contiver palavras emanadas, truncadas ou escritas sobre rasuras ou entrelinhas, sem devida ressalva, determinará o julgador livremente a medida em que os vícios externos do documento excluem ou reduzem a sua força probatória.

Por último dizer que, a força probatória dos documentos autênticos só pode ser ilidida com base na sua falsidade<sup>48</sup>. E o documento é falso quando nele se atesta como tendo sido objecto da percepção da autoridade ou oficial público qualquer facto que na realidade se não verificou, ou como tendo sido praticado pela entidade responsável qualquer acto que na realidade o não foi, conforme retira-se do n.º 2 do artigo 372.º do CC.

### **3.1.8. Aplicabilidade da prova documental nas relações jurídicas de habitação periódica**

A prova documental, queira documento autêntico ou particular, em princípio é aplicável nas relações jurídicas de habitação periódica. Na medida em que, nesta relação jurídica, devido a formalidade que o mesmo sector apresenta, geralmente em regra os contratos são firmados por escrito e autenticados, o que serve de prova diante de qualquer violação ou incumprimento ou violação do direito de propriedade.

Portanto, o notório que quer na constituição de um direito de habitação turística, quer na aquisição de um direito de habitação periódica, que na gestão de empreendimentos turístico e imobiliário, faz-se mediante apresentação de documento escrito e assinado pelos intervenientes nesta relação jurídica, fazendo com que nestes documentos constem alguns elementos essenciais

---

<sup>48</sup> Vide o n.º 1 do artigo 372 do Código Civil.

tais como ao nomes das partes, localização do imóvel, descrição do imóvel, regime em que o imóvel se encontra, valor envolvido, assinatura das partes envolvidas, carimbo entre outros elementos que se julguem necessários constar deste documento. Entretanto estes pressupostos da relação jurídica de habitação, possibilitam que o Proprietário de habitação turística demonstre a existência de uma relação jurídica de habitação periódica ou não e quando da mesma resultar violação de um dos direitos do proprietário, utilizando o meio de prova em discussão para provar a existência do seu direito.

E a não aplicação da prova documental, sobretudo particular, deixa o proprietário de habitação turística em uma posição vantajosa, posto que, dentre todos meios de prova que são aplicáveis e não aplicáveis, na relação de habitação da qual fazemos referência ou arrolamos, este meio de prova transmitiria maior segurança jurídica ao proprietário de habitação turística. Uma vez que, os documentos referentes a aquisição do imóvel e registo incluindo o contrato celebrado com a empresa gestora do empreendimento turístico, fariam prova plena de titularidade de uma habitação turística e que do regime em que esta mesma se encontra isto se esta habitação turística esta ou não no regime de habitação periódica. E a sua eficácia, em princípio não ia depender dos outros meios de prova, como por exemplo: prova testemunhal.

#### **4. CONCLUSÃO**

A Presente monografia versou sobre o regime jurídico do Direito de habitação periódica em Moçambique, onde foram analisados alguns aspectos referentes aos direitos que assistem os proprietários de habitação turística e fracionada, igualmente abordamos sobre alguns problemas e soluções em torno da habitação periódica em Moçambique. Sendo que, inicialmente traçou-se algumas considerações sobre a evolução histórica do direito de habitação periódica.

De onde resultou que, o direito de habitação periódica é bastante jovem e se encontra ainda em evolução. Ainda no que se refere a evolução da defesa dos direitos dos proprietários da habitação turística no ordenamento jurídico moçambicano, conclui-se que juridicamente, o primeiro diploma legal que tratou de cuidar dos aspectos referentes ao direito de habitação periódica como um direito real a nível em moçambique antes da independência foi o n° 2 do artigo 1307 do Decreto-Lei n° 47344, de 25 de Novembro de 1966, que aprova o Código Civil, seguido da Directiva 94/47/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de Outubro e 1974, aferiu-se

igualmente, que o legislador português foi pioneiro em termos mundiais na regulamentação do direito da habitação periódica, com a aprovação do Decreto-Lei número 355/81, de 31 de Dezembro. Constatamos igualmente que, a evolução histórica do direito de habitação periódica em Moçambique conheceu duas fases, nomeadamente a fase referente antes da proclamação da Independência e a fase após- a independência. De onde resultou que, Moçambique, enquanto uma colónia de Portugal, no que concerne a habitação periódica regia-se pela legislação portuguesa. Assim, os preceitos que tinham a ver com a protecção do proprietário de habitação turística e fracionada, constavam do Código Civil Português de 1966. Relativamente a segunda fase, inferiu-se que a regulamentação da habitação periódica não é notável principalmente com a introdução da Lei nº 4/2004 de 17 de Junho que aprovou a Lei do Turismo, pela Lei nº; somente a 16 anos com a aprovação do Decreto-Lei nº 39/2007 De 24 De Agosto, Regulamento do direito de habitação periódica é que a regulamentação da habitação periódica ficou minimamente clara apesar de algumas lacunas, imprecisões e omissões no texto da lei.

De seguida versou-se sobre o regime jurídico da habitação periódica e a protecção do direito de habitação periódica. De onde concluiu-se que o direito de habitação periódica é de natureza privada e em relação a defesa do proprietário da habitação turística em Moçambique rege-se por regime específico e geral. Analisou-se igualmente os aspectos da protecção dos intervenientes na relação jurídica de habitação periódica no ordenamento jurídico moçambicano. Analisou-se igualmente, o conceito da relação jurídica de habitação periódica e seus elementos. De onde resultou que, não há unanimidade no que se refere ao conceito de habitação periódica. E relativamente aos seus elementos aferiu-se que relação jurídica de habitação periódica compreende quatro elementos designadamente, sujeito, objecto facto e garantia. Falou-se igualmente da gestão dos empreendimentos turísticos e imobiliários de gestão de empreendimentos turísticos. E avançou sobre o seu conceito, características bem como sobre os problemas e soluções em torno do direito de habitação periódica em especial em Moçambique.

E por fim, tratou-se dos meios de prova e sua aplicabilidade nas relações jurídicas de habitação periódica e na gestão de empreendimentos turísticos. De onde se avançou com os conceitos de prova e ónus de prova. De seguida, identificou-se os meios probatórios aplicáveis nas relações jurídicas de habitação periódica que, se estabelecem na gestão de empreendimentos turísticos. De onde resultou que, proprietário de habitação turística quando pretende repor os seus direitos que

tenham sido violados pelas empresas gestoras dos empreendimentos turísticos ou por terceiros, utiliza os seguintes meios de prova: documental, inspeção judicial e prova testemunhal.

## **5. RECOMENDAÇÕES**

Das constatações, reflexões e conclusões, recomendo:

1. Que o Ministério do Turismo, sendo a entidade que tutela a área do turismo, proponha ao Governo a revisão da lei do Turismo e do regulamento de habitação periódica<sup>49</sup>, nesta mesma revisão devem ser incluídos os seguintes aspectos: enriquecimento do glossário do Regulamento da Habitação periódica e da Lei do Turismo, com mais conceitos essenciais que dão mais clareza e simplicidade ao regime jurídico do direito de habitação periódica, aos conceitos essenciais referentes ao proprietário de direito de habitação turística, conceito do titular de direito de habitação periódica, indicar os direitos e deveres do titular de habitação turística, indicar os direitos e deveres do titular de habitação turística, apresentar com exatidão o regime jurídico do direito de habitação turística, apresentar com exatidão a diferença entre habitação turística e habitação periódica, indicar os direitos e deveres das empresa gestora dos empreendimentos turísticos, tipificar a habitação turística para efeitos de sujeição ao regime de habitação periódica, indicar o regime jurídico do Direito de habitação periódica, visto que, o Regulamento de habitação periódica é omissivo no concernente aos pontos acima mencionados.
2. Que, nos contratos de gestão turística onde envolve uma empresa gestora de empreendimentos turísticos, que haja muita clareza nos contratos e na tramitação dos processos para que sejam acautelados possíveis conflitos futuro entre o proprietário da habitação turística e as empresas gestoras dos empreendimentos turísticos.
3. Que os doutrinários e os cultores de direito se ocupem um pouco mais em escrever teses, manuais, dissertações, artigos científicos, papers, coletâneas de jurisprudências para enriquecer as fontes de direito e trazer mais dinâmica, flexibilidade e evolução ao direito de habitação periódica.

---

<sup>49</sup>Regulamento do direito de habitação periódica, aprovado pelo Decreto-Lei n°39/2007 De 24 De Agosto.

4. Que se crie uma lei específica que se ocupara na regulamentação do Direito de habitação periódica que se espelha a realidade moçambicana.

## **6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

### ***1. Obras de Referências***

ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito Civil, Reais*, 5ª edição, revista e ampliada, Coimbra Editora, Coimbra, 1993.

BARBOSA, A. M. C. N. M. *Direito real de habitação periódica e defesa do consumidor*, Dissertação de Mestrado, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2002.

CARMO, Hermano, *Metodologia de investigação científica*, Universidade Aberta, Lisboa, 1998.

FERNANDES, Luis A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, 6ª edição, revista e corrigida, Sociedade editora limitada, Lisboa.

FERREIRA, Buarques de HOLANDA, Aurélio, *Dicionário formal da língua Portuguesa*, segunda edição revista de 1986, Lisboa.

HOULE, Cyril Orvin, *The Inquiring Mind*, 1959, Florida EUA.

LIMA, Fernando Pires, *Direito das Coisas*, trabalhos preparatórios do Código Civil, In Boletim do Ministério da Justiça, nº 91 de 1959, Lisboa.

LIMA, Fernando Pires e Varela, João de Matos Antunes, *Código Civil Anotado*, Vol. I, 3ª edição, Coimbra edição, Coimbra, 1982;

LEITÃO, Luís Menezes, *A Responsabilidade Civil por Danos Causados ao Ambiente*, in Estudos Dedicados ao Professor Luís Alberto Carvalho Fernandes, Vol. II, Lisboa, 2011, *Direitos Reais*, Coimbra, 6ª ed., 2017.

MESQUITA, Manuel Henriques, *Direitos Reais*, Almedina, 1967, Coimbra.

OLIVEIRA JÚNIOR, D. S.; CHRISTOFARI, V. E. *Multi propriedade: Aspectos Cíveis e Tributários*, Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000.

PINTO, Carlos Mota, *Direitos Reais*, Coimbra, 1972, *Compropriedade, Propriedade Horizontal, Direito de Superfície, Servidões Prediais, Usufruto, Uso e Habitação* in Revista de Direito e de Estudos Sociais, nº 21, 1974.

RODRIGUES, Manuel, *A Posse: Estudo de Direito Civil Português*, 3ª edição., Coimbra, 1980, *A Compropriedade no Direito Civil Português* in Revista de Legislação e Jurisprudência.

SOARES, ARDYLLIS ALVES. O, *Contrato de time-sharing e o direito do consumidor*, in: Revista de Direito do Consumidor, volume 77. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

### **3. Legislação**

Constituição da República de Moçambique de 2004;

Constituição da República de Moçambique de 1990;

Constituição da República de Moçambique de 1975;

Constituição Portuguesa de 1993;

Directiva 2008/122/CE do parlamento Europeu e do Conselho de 14 de Janeiro de 2009;

Código Civil de 1996;

Código de Processo Civil de Moçambique, aprovado pelo Decreto-Lei n° 44129, de 28 de Dezembro;

Lei do Turismo, aprovado pela Lei n° 4/2004 de 17 de Junho;

Regulamento do direito de habitação periódica, aprovado pelo Decreto-Lei n°39/2007 De 24 De Agosto;

Lei n° 24/96 de 31 de Julho- Lei da Habitação Periódica de Portugal;

Lei n° 22/ 2009 de 28 de Setembro, Lei de defesa do Consumidor.

Decreto n° 27/2016 de 18 de Julho, Decreto que aprova o Regulamento da Lei de Defesa do Consumidor.

### ***3. Sítios da Internet***

<https://ricadocairesperitojudicial.jusbrasil.com.br> visitado no dia 17 de Dezembro de 2023 pelas 15 horas 23 minutos

## **APÊNDICES**

A título de exemplo, será ilustrado um caso concreto de conflito entre os proprietários de habitação turística e a empresa gestora do empreendimento turístico e imobiliário.

Como apêndices do presente trabalho, iremos nos ater a um litígio entre uma sociedade comercial designada correntemente por Baleia a Vista, SU Lda, e alguns cidadãos de nacionalidade moçambicana e sul africana, que investiram na aquisição de casas para servir de habitação turística.

Antes de mais, referir que a Sociedade Baleia à Vista, SU Lda, antiga Sotuz, Lda é uma sociedade comercial moçambicana, registada na Conservatória do Registo das Entidades Legais da Cidade de Maputo, localizada na Ponta de Ouro, vocacionada na gestão de empreendimentos turísticos e licenciada para o exercício da actividade turística. A sociedade, localiza-se na Ponta do Ouro, no Posto Administrativo de Zitundo, Distrito de Matutuine, Província de Maputo.

No empreendimento turístico, foram erguidas 12 residências turísticas de tipo 3, 4 e 5, respetivamente, 10 tendas de acampamento, 1 restaurante, espaço de estacionamento, vias de acesso, espaços verdes, entre outras facilidades.

Referir que, 90 % das infraestruturas erguidas no Resort da Baleia à Vista terão sido alienadas cidadãos de nacionalidade sul-africana e moçambicana e 10% pertence à Sociedade Baleia à Vista.

Ora, no acto do registo dos imóveis em nome dos legítimos adquirentes, a sociedade Baleia a Vista, Lda, que, por sinal teria sido encarregue de o fazer, registou todas as casas a título de habitação periódica e, registou todo complexo turístico como propriedade da Empresa Baleia, SU Lda, portanto, na ausência dos titulares das casas, a Baleia a Vista, Lda foi cedendo as casas para terceiros interessados a título de arrendamento contra a vontade de seus titulares, e para fundamentar a sua atitude, alegava que, estes, simplesmente detinha o direito de habitação periódica sobre as casas acima referenciadas, facto que limita sobremaneira o uso das casas pelos seus titulares, referir também que, o registo das casas a título de habitação periódica, contrariava completamente a inicial pretensão dos legítimos proprietários e adquirentes dos imóveis que, era de registar os imóveis a título de habitação turística e não a título de habitação periódica conforme havia sido dolosamente feito pela Sociedade Baleia a Vista, SU Lda.

Por conta deste facto, a empresa Baleia à Vista, SU Lda, responsável pela gestão do empreendimento turística e de todo património imobiliário implantado na parcela do complexo, foi usando as casas na ausência de seus titulares e, foi se intrometendo na gestão quotidiana das casas e em dado momento se arroga proprietária dos imóveis pelo facto de esta empresa, possuir a titularidade do DUAT e o registo de toda a propriedade do complexo turístico em seu nome, onde surpreendentemente os adquirentes dos imóveis não são sequer sócios da mesma.

Este facto é totalmente contrário à vontade dos proprietários dos imóveis, pois, em momento algum, estes manifestaram o interesse de adquirir a propriedade em regime de habitação periódica. Mas, foi a empresa Baleia à Vista e os seus Gestores que a dado momento terão sido contratados para proceder com o registo dos imóveis a título de habitação turística em nome e à favor das empresas e indivíduos proprietários dos imóveis.

Ora, os adquirentes dos imóveis tentaram resolver amigavelmente este imbróglio, mas não logrou sucesso nem solução alguma, na impossibilidade de resolver este imbróglio de forma amigável, os proprietários dos imóveis recorreram ao Tribunal Judicial do Distrito de Matutuine para pedir que, este, possa condenar a Sociedade à Baleia a Vista e os seus Gestores a registar as casas em nome dos proprietários e a título de habitação turística e não habitação periódica

conforme previamente terá sido feito e por sua vez solicitar que, o Tribunal impeça a Baleia à Vista de arrendar ou de se intrometer no processo de gestão das casas sem o consentimento dos legítimos proprietários.

Portanto, em síntese, diante destes alegações apresentadas pelos Cidadãos ora lesados, a Sociedade Baleia a Vista, SU, Lda, fundamentou a sua posição alegando que teria agido legitimamente de acordo com o quadro legal vigente em Moçambique e, aproveitando desta forma das lacunas e omissões constantes no Lei n° 4/2004 de 17 de Junho que aprovou a Lei do Turismo, pela Lei n°; e do Decreto-Lei n° 39/2007 De 24 De Agosto, Regulamento do direito de habitação periódica para sustentar a sua defesa.

Referir que, este litígio, remota dos anos 2017 e, até a presente data já se vai mais de 7 anos de uma longa batalha judicial, e, os proprietários ainda não conseguiram reaver as suas casas por forma a poderem registá-las a título de habitação turística conforme a sua pretensão inicial e neste momento, o processo ainda se encontra a correr seus trâmites no recurso do Tribunal Judicial da Província de Maputo.