



## IMOBILIÁRIO

### [Decreto-Lei n.º 136/2014. D.R. n.º 173, Série I de 2014-09-09](#)

Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia

Procede à décima terceira alteração ao [Decreto-Lei n.º 555/99](#), de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação

I SÉRIE DR

---

### [Aviso n.º 7635/2014. D.R. n.º 124, Série II de 2014-07-01](#)

Município de Coimbra

1.ª Revisão do PDM de Coimbra

### [Aviso n.º 8094/2014. D.R. n.º 132, Série II de 2014-07-11](#)

Município do Porto

Alteração Simplificada ao Plano Diretor Municipal do Porto

### [Aviso n.º 8427/2014. D.R. n.º 138, Série II de 2014-07-21](#)

Município de Almada

Prorrogação da suspensão parcial do Regulamento do PDM e das respetivas medidas preventivas

### [Aviso n.º 10396/2014. D.R. n.º 178, Série II de 2014-09-16](#)

Município do Porto

Proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal do Porto - participação preventiva

II SÉRIE DR  
PDM

---

[Aviso n.º 7633/2014. D.R. n.º 124, Série II de 2014-07-01](#)

**Município de Cascais**

Aprovação do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul

[Aviso n.º 7647/2014. D.R. n.º 124, Série II de 2014-07-01](#)

**Município do Seixal**

Elaboração de Plano de Pormenor de Reconversão

[Edital n.º 718/2014. D.R. n.º 148, Série II de 2014-08-04](#)

**Município de Faro**

Plano de Pormenor da Lejana - publicitação da contratualização da elaboração

[Aviso n.º 9454/2014. D.R. n.º 158, Série II de 2014-08-19](#)

**Município de Lisboa**

Alteração do Plano de Pormenor das Amoreiras

[Aviso n.º 9641/2014. D.R. n.º 162, Série II de 2014-08-25.](#)

**Município de Setúbal**

Plano de pormenor da frente ribeirinha de Setúbal

[Aviso n.º 10067/2014. D.R. n.º 172, Série II de 2014-09-08](#)

**Município de Lisboa**

Aprovação da alteração do Plano de Pormenor do Eixo Urbano Luz-Benfica

[Aviso n.º 9664/2014. D.R. n.º 163, Série II de 2014-08-26](#)

**Município de Lisboa**

Aprovação da elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana do Campus de Campolide

PLANO DE  
PORMENOR

---

[Aviso n.º 9017/2014. D.R. n.º 149, Série II de 2014-08-05](#)

**Município de Lisboa**

Aprovação da alteração do Plano de Urbanização do Alto do Lumiar

[Aviso n.º 9356/2014. D.R. n.º 156, Série II de 2014-08-14](#)

**Município de Faro**

Aprovação do Plano de Urbanização da Penha

PLANO DE  
URBANIZAÇÃO

(...)

**2. O Conselho de Ministros aprovou na generalidade uma proposta de lei que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano.**

Esta proposta destina-se a ajustar alguns aspetos da reforma do arrendamento urbano, nomeadamente no tocante à transição dos contratos mais antigos para o novo regime, em resultado da monitorização da aplicação da Lei realizada pela Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano.

Trata-se de ajustamentos, dado que não existem razões para alterar as linhas fundamentais do regime legal em vigor, sendo certo que a estabilidade legislativa contribui para a proteção da confiança dos agentes económicos envolvidos.

São alterações que se refletem nos procedimentos previstos, mas que não deixam de ter consequências na situação jurídica das partes envolvidas, nomeadamente:

- quanto à informação exigível na comunicação realizada pelo senhorio para atualização de renda, no sentido de esclarecer o inquilino das consequências da ausência ou da extemporaneidade da sua resposta;
- quanto à limitação da comprovação anual dos rendimentos por parte dos arrendatários às situações em que tal seja solicitado pelo senhorio e em articulação com a liquidação anual dos impostos sobre o rendimento;
- quanto à exigência de prova do pagamento do imposto do selo relativo ao contrato de arrendamento, no procedimento especial de despejo;
- e quanto à possibilidade de o arrendatário reclamar da avaliação fiscal do locado.

Promove-se ainda um ajustamento na proteção dos arrendatários, quer aumentando, no arrendamento habitacional, a proteção das pessoas com deficiência, quer atendendo às especificidades do arrendamento não habitacional, face à maior dificuldade de deslocalização das atividades económicas e à necessidade de maior estabilidade para garantia do retorno do investimento, quer, por último, alterando o regime da denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos.

Relativamente aos contratos anteriores a 1995, é ampliado o âmbito do regime de proteção estabelecido, permitindo que o mesmo seja invocado por microempresas (e não apenas por microentidades), assim como por entidades, ainda que lucrativas, de interesse público.

É, também, revisto o regime das obras em prédios arrendados, nomeadamente o conceito de obras de remodelação ou restauro profundos, o qual passa a depender da natureza da obra, excluindo-se deste âmbito as obras isentas de controlo prévio, nomeadamente as de conservação, que são uma obrigação legal que impende sobre o senhorio e que deixam de justificar, assim, a denúncia do contrato de arrendamento.

No seguimento do Comunicado do Conselho de Ministros supramencionado, deu entrada na Assembleia da República, no dia 02.10.2014, a seguinte Proposta de Lei:

ASSEMBLEIA  
DA REPÚBLICA

**[Proposta de Lei 250/XII - Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, o Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e o Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto. \[Governo\]](#)**

## Acórdão do TRP de 30.06.2014

**Processo:** 1572/13.5YLPRT.P1

**Descritores:** Despejo  
Reconvenção  
Benfeitorias

### **Sumário:**

- I. O Procedimento especial de despejo, regulado nos termos dos art.s 15º a 15º-S da Lei nº 6/2006 de 27.2 (NRAU), com as alterações introduzidas pela Lei nº 31/2013 de 14.8, visa o despejo do arrendado com vista à célere recolocação do mesmo no mercado de arrendamento.
- II. No âmbito do mesmo não é admissível deduzir reconvenção invocando os requeridos o direito a serem indemnizados pela realização de benfeitorias no arrendado, uma vez que o procedimento só comporta dois articulados, requerimento inicial e oposição.
- III. Os requeridos, em sede de oposição, apenas, podem invocar a compensação de um crédito devido a benfeitorias no caso de os requerentes terem deduzido o seu pedido de despejo cumulativamente com o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, nos termos do nº 5, do art. 15º daquela Lei.

## Acórdão do STJ de 01.07.2014

**Processo:** 599/11.6TVPRT.P2.S1

**Descritores:** Arrendamento Comercial  
Direito De Preferência  
Arrendatário  
Venda De Imóvel  
Comunicação Para Preferir  
Preço Global  
Preço Proporcional  
Arbitramento Judicial  
Caducidade

### **Sumário:**

- I. Decorre do art. 417º, nº1, do Código Civil que o obrigado à preferência tem direito a vender a coisa sobre que incide um direito de preferência conjuntamente com outras e por um preço global; neste caso o titular/preferente não interessado na opção pela aquisição do conjunto a vender pode exercer o seu direito pelo preço que proporcionalmente for atribuído; o obrigado à preferência só pode opor-se a esta pretensão de “divisão proporcional do preço”, exigindo que a preferência incida sobre as coisas restantes “se estas não forem separáveis sem prejuízo apreciável”.
- II. Quando o preferente acede a exercer o seu direito sobre o conjunto de coisas a alienar – art. 417º do Código Civil – vê estendido o seu original direito de preferência, direito esse que pode exercer facultativamente. O direito a exercer a preferência pelo preço proporcional pode ser paralisado pela invocação/exigência dos obrigados à preferência de que a venda seja global, porque a venda parcelar e o inerente preço proporcional, lhe causam prejuízo apreciável, não sendo as coisas pretendidas vender separáveis; a lei visa a proteção do interesse económico do vendedor.
- III. Não aceitando o preferente a aquisição conjunta de bens comunicada pelo obrigado à preferência, além daquele sobre que recai o seu direito, não estando o obrigado à preferência vinculado a discriminar o preço de cada coisa integrante do conjunto, assiste ao preferente parcelar, mesmo em caso de notificação extrajudicial, requerer arbitramento judicial para determinar o valor proporcional e assim exercer o direito de prelação, não sendo de afastar por analogia a aplicação do regime jurídico do art.1459º (preferência limitada) do Código de Processo Civil e o recurso à ação de suprimento prevista no art. 1429.º daquele diploma.
- IV. A menção discriminada dos preços dos imóveis vendidos em conjunto, constante da escritura pública de compra e venda resulta, obrigatoriamente, do art. 63º do Código do Notariado que impõe que nos atos sujeitos a registo predial, a indicação “do valor de cada prédio, da parte indivisa ou do direito a que o ato respeitar”.
- V. Tal menção não evidencia qualquer comportamento menos leal dos vendedores, nem empresta ao recorrente termo a quo para evitar a caducidade da ação de preferência – art. 1410º, nº1, do Código Civil.

**Acórdão do TRL de 09.07.2014**

**Processo:** 6735/07.0TBCSC. L1-7  
**Descritores:** Contrato-Promessa De Compra E Venda  
Direito De Resolução  
Perda De Interesse  
Mora

**Sumário:**

- I Tendo sido os AA., promitentes-compradores, bastamente informados de que a escritura prometida só poderia ser efetivada quando a Câmara Municipal de Cascais aprovasse o loteamento que abrangia o imóvel prometido transmitir, a circunstância de terem notificado o promitente vendedor, através de notificação judicial avulsa, para a celebração da escritura - que sabiam ou deviam saber ser objetivamente impossível de realizar dado o imóvel se encontrar em “ avos “ - não lhes confere o direito à resolução do negócio;
- II A situação genericamente prevista no artigo 808º, nº 1 do Código Civil assenta numa situação de mora por parte do promitente vendedor, a qual era, in casu, absolutamente inexistente.

**Acórdão do TRL de 14.07.2014**

**Processo:** 600/12.6TBDDR-D.L1-1  
**Descritores:** Contrato-Promessa De Compra E Venda  
Tradição Da Coisa  
Noção  
Direito De Retenção

**Sumário:**

- I. Não há tradição nem detenção do imóvel se o promitente vendedor apenas autorizou o promitente comprador a circular livremente nas instalações, partilhando-as com este, mas continuando a servir-se delas como anteriormente;
- II. E conseqüentemente, este utilizador não exclusivo não goza do direito de retenção nos termos do art. 755.1.f do Código Civil.

**Acórdão do TRG de 29.05.2014**

**Processo:** 1000/13.6TBDDL-A.G1  
**Descritores:** Oposição À Execução  
Condomínio  
Obras  
Exceção De Não Cumprimento

**Sumário:**

O condômino não pode opor ao condomínio a exceção de não cumprimento, quando este dele exige o pagamento da sua quota-parte do custo de obras que contratou com um terceiro, que têm por objeto as partes comuns do edifício, com o fundamento de que os trabalhos foram executados de forma defeituosa.

**Acórdão do TRL de 14.07.2014**

**Processo:** 741/09.7YXLSB.L1-1  
**Descritores:** Assembleia De Condóminos  
Requisitos  
Propriedade Horizontal  
Litigância De Má Fé  
Indemnização

**Sumário:**

- I. Não há invalidade se a assembleia de condóminos da propriedade horizontal é marcada para reunir em 2ª convocação meia hora depois da hora inicial, se a esta hora inicial não estiver presente o quórum necessário para a reunião – art. 1432.4 do C.Civil.
- II. A indemnização à parte prejudicada pelo litigante de má fé não pode ser superior ao prejuízo por aquela invocado (art. 615.1.e do CPC), sem prejuízo do disposto do art. 543.3 do CPC.

---

### Acórdão do TRP de 03.07.2014

**Processo:** 563/13.0TBVCD.P1  
**Descritores:** Contrato De Mediação  
**Sumário:**

- I Em princípio, no contrato de mediação, a remuneração apenas é devida ao mediador com a conclusão e perfeição do negócio.
- II Para que exista direito a remuneração, é exigível que o negócio esteja não somente prospetivado, mas acertado, isto é, que haja um interessado efetivo para o mesmo, que aceite as condições do vendedor, mesmo que se venha a frustrar por recusa do cliente.

### Acórdão do TRP de 09.07.2014

**Processo:** 387/12.2TVPR.T.P1  
**Descritores:** Contrato De Mediação Imobiliária  
Rescisão De Contrato  
Indemnização

**Sumário:**

- I No contrato de mediação imobiliária, a rescisão do contrato fora do prazo acordado e na ausência de invocação de uma justa causa, faz incorrer o cliente na obrigação de indemnizar pela rescisão antecipada do contrato.
- II Os concretos prejuízos decorrentes da rescisão antecipada têm de ser alegados pelo autor e formulado o correspondente pedido indemnizatório.

MEDIAÇÃO  
IMOBILIÁRIA

---

### Acórdão do TRC de 10.07.2014

**Processo:** 335958/09.6YIPRT.C1  
**Descritores:** Empreitada  
Defeitos  
Direitos  
Dono Da Obra

**Sumário:**

No contrato de empreitada, efetuada a obra com defeito, os direitos conferidos ao dono da obra não podem ser exercidos arbitrariamente, devendo antes obedecer à sequência imposta pela lei: em primeiro lugar, detetado o defeito, terá de exigir ao empreiteiro a sua eliminação, se tal for possível; sendo excessivamente onerosa, a sua substituição; frustrando-se estas, pode ser exigida a redução do preço ou a resolução do contrato, tudo conforme resulta do disposto nos art.ºs 1221.º e 122.º do Código Civil.

EMPREITADA

---

### Acórdão do TR Porto de 09.07.2014

**Processo:** 4269/13.2EAPRT.P1  
**Descritores:** Hotelaria  
Atividade Desportiva  
Utentes  
Diretor Técnico  
Seguro

**Sumário:**

- I O artigo 11º do Decreto-lei n.º 39/2008, de 7 de Março, estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos e define o estabelecimento hoteleiro, em que se incluem os hotéis, como os empreendimentos turísticos destinados a proporcionar alojamento temporário e outros serviços acessórios ou de apoio, com ou sem fornecimento de refeições, e vocacionados a uma locação diária.
- II O conceito de utentes que para aqui importa só pode ser o de hóspedes do hotel e não também todos aqueles que utilizam as demais valências do estabelecimento.

EMPREENDIMENTOS  
TURÍSTICOS

- III Resultando da matéria de facto provada que o estabelecimento comercial da arguida se encontrava aberto ao público e em pleno funcionamento, com serviços de ginásio, piscina, sauna e banho turco ao dispor dos hóspedes do hotel e demais clientes do bar, restaurante e SPA, tem de se enquadrar tal atividade no âmbito desportivo, no quadro da Lei 39/2012, de 28/08.
  - IV Para que seja os utentes das demais valências do hotel, como sejam o bar, o restaurante e o SPA, tenham acesso aquelas instalações, exige a lei um Diretor Técnico e seguro de responsabilidade civil válido (art.º 14º, n.º 1, do DL n.º 10/2009, de 12.01).
  - V A inexistência de Diretor Técnico e de seguro válido justifica a medida cautelar, imposta pela autoridade administrativa, de suspensão da atividade desportiva.
- 

**Lisboa**

Av. Duarte Pacheco, 26  
1070-110 Lisboa  
Portugal  
lisboa@vda.pt

**Porto**

Av. da Boavista, 3433 – 8º  
4100-138 Porto  
Portugal  
porto@vda.pt

**Timor-Leste**

Timor Plaza  
Rua Presidente Nicolau Lobato, Unidade 433  
Comoro, Díli | Timor-Leste  
timorleste@vda.pt

Esta informação é de distribuição reservada, destinando-se exclusivamente aos clientes Vieira de Almeida & Associados, e não deve ser entendida como qualquer forma de publicidade, pelo que se encontra vedada a sua cópia ou circulação. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos.