



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: 387/12.2TVPRT.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.