



janeiro a março de 2015

## IMOBILIÁRIO

[Portaria n.º 30/2015 - Diário da República n.º 30/2015, Série I de 2015-02-12](#)

### Ministério da Justiça

Segunda alteração à [Portaria n.º 9/2013](#), de 10 de janeiro, que regulamenta vários aspetos do Procedimento Especial de Despejo

[Portaria n.º 57-D/2015 - Diário da República n.º 41/2015, 3º Suplemento, Série I de 2015-02-27](#)

### Ministério da Economia

Fixa os parâmetros e a metodologia para a determinação da valia do projeto realizada na fase de instrução dos procedimentos de autorização conjunta de grandes superfícies comerciais não inseridas em conjuntos comerciais e de conjuntos comerciais com área bruta locável igual ou superior a 8 000 m<sup>2</sup>

[Portaria n.º 60-B/2015 - Diário da República n.º 42/2015, 2º Suplemento, Série I de 2015-03-02](#)

### Presidência do Conselho de Ministros e Ministérios das Finanças e da Economia

Fixa o montante das taxas devidas pela autorização conjunta para a instalação e para a alteração significativa de grandes superfícies comerciais não inseridas em conjuntos comerciais e de conjuntos comerciais com área bruta locável igual ou superior a 8000 m<sup>2</sup>, incluindo as prorrogações

[Portaria n.º 69/2015 - Diário da República n.º 48/2015, Série I de 2015-03-10](#)

### Presidência do Conselho de Ministros e Ministérios das Finanças, do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia e da Solidariedade, Emprego e Segurança Social

Segunda alteração à [Portaria n.º 226/2013](#), de 12 de julho, que aprova os modelos de pedido de emissão da declaração e de declaração relativos ao rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar do arrendatário, estabelecendo ainda os procedimentos de entrega do pedido e de emissão da declaração

I SÉRIE DR

[Portaria n.º 98-A/2015 - Diário da República n.º 63/2015, 1º Suplemento, Série I de 2015-03-31](#)

#### **Ministério das Finanças**

Aprova a declaração modelo 2, o modelo do recibo eletrónico de quitação de rendas e a declaração modelo 44, previstos no Código do Imposto do Selo e no Código do IRS

---

[Aviso n.º 1365-A/2015 - Diário da República n.º 25/2015, 1º Suplemento, Série II de 2015-02-05](#)

#### **Município de Cascais**

Abertura do período de Discussão Pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Cascais

[Aviso n.º 3118/2015 - Diário da República n.º 58/2015, Série II de 2015-03-24](#)

#### **Município do Porto**

Elaboração da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM)

---

**II SÉRIE DR**

**PDM**

[Aviso n.º 596/2015 - Diário da República n.º 12/2015, Série II de 2015-01-19](#)

#### **Município de Loures**

Aprovação do Plano de Pormenor da Quinta do Correio Mor

[Aviso n.º 1015/2015 - Diário da República n.º 19/2015, Série II de 2015-01-28](#)

#### **Município de Lisboa**

Suspensão Parcial do Plano de Pormenor das Amoreiras, na Área correspondente à Unidade de Execução, com Estabelecimento de Medidas Preventivas

[Aviso n.º 1282/2015 - Diário da República n.º 24/2015, Série II de 2015-02-04](#)

#### **Município de Cascais**

Correção material ao Regulamento do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul

**PLANO DE  
PORMENOR**

[Aviso n.º 299/2015 - Diário da República n.º 6/2015, Série II de 2015-01-09](#)

#### **Município da Maia**

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro da Maia

[Aviso n.º 1181/2015 - Diário da República n.º 22/2015, Série II de 2015-02-02](#)

#### **Município do Porto**

Alteração ao instrumento de programação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

[Aviso n.º 1182/2015 - Diário da República n.º 22/2015, Série II de 2015-02-02](#)

#### **Município do Porto**

Aprovação da delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana dos Aliados, de Cedofeita, do Bonfim, de Miragaia, de Santos Pousada e da Lapa

---

[Aviso n.º 641/2015 - Diário da República n.º 13/2015, Série II de 2015-01-20](#)

#### **Município de Matosinhos**

Plano de Urbanização para os Quarteirões a Norte da Av. da República entre a rua Heróis de França, rua Tomás Ribeiro e Av. D. Afonso Henriques, na União das freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira

[Aviso n.º 2026/2015 - Diário da República n.º 37/2015, Série II de 2015-02-23](#)

#### **Município de Lisboa**

Aprovação do Plano de Urbanização de Alcântara

[Aviso n.º 2435/2015 - Diário da República n.º 45/2015, Série II de 2015-03-05](#)

#### **Município de Lisboa**

Abertura do período de discussão pública da proposta de revogação do Plano de Urbanização do Vale de Chelas

[Acórdão do TRL de 13.01.2015](#)

**Processo:** 1503/12.0TBPDL.L1

**Descritores:** Contrato de Arrendamento  
Licença de Utilização  
Nulidade Atípica  
Efeitos  
Renda

**Sumário:**

1. Nos casos em que é exigível a licença de utilização, o contrato de arrendamento celebrado sem que exista tal licença é nulo, sendo que a nulidade só pode ser declarada enquanto a falta não for suprida mediante a obtenção da necessária licença de utilização, estando em causa uma nulidade atípica, porquanto não pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal, nem invocada pelo senhorio sempre que o arrendatário, confrontado com a inexistência da licença de utilização (quando a mesma é necessária) e por causa imputável ao senhorio, não quis resolver o contrato, com direito a indemnização nos termos gerais.

2. A invocação da nulidade do contrato, após a cessação do mesmo e depois de ter usado o local durante algum tempo integra uma situação de abuso do direito.

3. Mesmo que se considere nulo o contrato de arrendamento, se houve detenção, ocupação e uso do arrendado, é devido o valor correspondente à utilização da coisa, em geral em montante equivalente à renda acordada.

[Acórdão do TRE de 15.01.2015](#)

**Processo:** 557/14.9YLPRT.E1

**Descritores:** Arrendamento Comercial  
Despejo Administrativo  
Denúncia do Arrendamento pelo Senhorio  
Oposição

**Sumário:**

Mantém-se, em regra, em vigor a proibição de denúncia ad nutum do senhorio de contrato de arrendamento de natureza não habitacional, celebrado em 22/12/1953, pois se trata de contrato de duração ilimitada, por força do regime vincúlístico que vigorava anteriormente à entrada em vigor do Decreto-Lei nº 257/95, de 30/9 (que veio estender a reforma do RAU de 1990 aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, passando a prever a possibilidade de celebração de arrendamentos dessa natureza com “duração limitada”).

[Acórdão do TRL de 26.02.2015](#)

**Processo:** 1646/08.4TJLSB.L1-2

**Descritores:** Contrato-Promessa  
Empréstimo Bancário  
Condição Resolutiva  
Restituição do Sinal

**Sumário:**

I. Verificada a condição resolutiva do contrato-promessa acordada entre as partes (não obtenção de empréstimo bancário pela promitente-compradora), o contrato-promessa extingue-se, devendo os promitentes vendedores restituir à contraparte o sinal prestado.

II. A tal não obsta a circunstância de à data da verificação da condição resolutiva a promitente-compradora se encontrar em mora, por ter já decorrido o prazo estipulado no contrato-promessa para a celebração da escritura definitiva.

[Acórdão do TRG de 08.01.2015](#)

**Processo:** 135/12.7TBMSF.G1

**Descritores:** Contrato-Promessa de Compra e Venda  
Tradição da Coisa  
Direito de Retenção  
Hipoteca  
Inconstitucionalidade

**Sumário:**

1. A *traditio* será um pressuposto indispensável do direito de retenção e que se configura como o poder de facto sobre a coisa que o promitente vendedor conferiu ao promitente-comprador. Que o promitente comprador passe a ter uma relação material com a coisa, revelado em atos materiais ou simbólicos demonstrativos do controlo que tem sobre a mesma, que fica na sua disponibilidade, renunciando, simultaneamente, o promitente vendedor do poder que tinha sobre ela.

2. E não se exige que o objeto prometido vender seja um prédio ou fração para habitação própria e permanente.

3. Não se verifica a inconstitucionalidade invocada do artigo 755 n.º 1 al. f) e 759 do C. Civil por violação dos princípios da confiança e segurança e ainda dos direitos, liberdades e garantias previstos no artigo 2.º e 18.º do CRP, porque não houve imprevisibilidade nas alterações legislativas, estão em causa opções legislativas em que foi dada prevalência aos credores promitentes compradores em confronto com os credores hipotecários, e o direito de retenção e a hipoteca, como garantias reais que são, não integram o núcleo essencial do direito de propriedade.

### [Acórdão do TRE de 12.03.2015](#)

## PERMUTA

**Processo:** 6330/11.9TBSTB.E1

**Descritores:** Contrato de Permuta  
Reparação dos Defeitos  
Caducidade do Direito à Eliminação do Defeito

#### **Sumário:**

Em matéria de defeitos em imóvel adquirido, por troca ou permuta, é aplicável o regime da compra e venda; por isso, devem ser denunciados no prazo de um ano depois de conhecidos e de cinco após a entrega da coisa; como facto extintivo direito do adquirente, compete ao alienante a sua alegação e prova; o desgaste psicológico típico, decorrente da verificação de defeitos em imóvel adquirido e da sua não eliminação, não merece a tutela do direito, para efeitos de compensação por danos morais.

---

### [Acórdão do TRL de 13.01.2015](#)

## PROPRIEDADE HORIZONTAL

**Processo:** 1525/12.OTVLSB.L1-1

**Descritores:** Condomínio  
Assembleia Geral  
Assembleia de Condóminos  
Convocatória

#### **Sumário:**

1 - A falta de convocatória para a Assembleia Geral dos Condóminos constitui causa de anulação da deliberação que aí vier a ser tomada.

2 – Competia à Autora, enquanto condómina, fazer prova de que nunca lhe foi enviada a convocatória para a Assembleia Geral em discussão.

3- Não o tendo feito, improcede pois, a requerida anulação das deliberações tomadas na mesma Assembleia.

Artºs.1432º e 1433º do CC

### [Acórdão do TRG de 17.12.2014](#)

**Processo:** 825/13.7TBBCCL-A.G1

**Descritores:** Assembleia de Condóminos  
Atas  
Força Executiva  
Abuso de Direito

## Sumário:

- 1) A força executiva da ata da assembleia de condóminos não depende da assinatura da mesma por todos os condóminos;
- 2) Não há nenhuma imposição legal de que as partes comuns tenham de ser especificadas no título constitutivo da propriedade horizontal;
- 3) Em princípio, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas frações, sendo possível que a assembleia delibere noutro sentido;
- 4) As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado, no prazo e condições legais.

---

### [Acórdão do TRG de 08.01.2015](#)

**Processo:** 474/12.7TBAMR.G1

**Descritores:** Mediação Imobiliária  
Negociações Preliminares  
Contrato de Depósito

MEDIAÇÃO  
IMOBILIÁRIA

## Sumário:

- 1 - Os recursos são meios para obter o reexame de questões já submetidas à apreciação dos tribunais inferiores, e não para criar decisões sobre matéria nova, estando a matéria neles suscitada submetida às regras delimitadoras do objeto da ação.
- 2 - As empresas de mediação estão, por força do disposto no Artº 17º/3 do DL 211/2004 de 20/08, obrigadas a entregar de imediato aos interessados quaisquer quantias prestadas por conta do preço do negócio visado com o exercício da mediação.
- 3 - Esta obrigação reporta-se à entrega ao vendedor de quaisquer quantias que, por conta do negócio visado com a mediação, sejam entregues ao medidor aquando ou após a celebração do contrato promessa ou, na falta de celebração deste, do contrato objeto da mediação e não de outras que o sejam na fase preliminar de algum destes contratos.

### [Acórdão do TRE de 12.02.2015](#)

**Processo:** 380/13.8T2STC.E1

**Descritores:** Contrato de Mediação Imobiliária  
Remuneração  
Comissão

## Sumário:

Para que o mediador imobiliário, sem regime de exclusividade, tenha direito à remuneração não lhe basta angariar um qualquer interessado para negociar com o dono do imóvel, sendo necessário que o contrato de compra e venda venha a ser celebrado em resultado e por força da sua mediação, sem a qual o negócio não teria sido concluído.

**Processo:** 61079/12.5YIPRT.L1-7

**Descritores:** Contrato de Empreitada  
Defeito da Obra  
Cumprimento Defeituoso

**Sumário:**

I - No contrato de mediação imobiliária o mediador adquire direito à comissão quando a sua atividade contribuiu para a celebração do negócio, determinando a aproximação do comitente com terceiros.

II – O mediador mantém o direito à remuneração, ainda que a venda se tenha efetuado por valor inferior ao que os réus pretendiam no contrato de mediação, pois o negócio visado era a venda das frações autónomas, sendo o preço apenas um dos elementos do negócio, na inteira disponibilidade do vendedor.

**Processo:** 709/14.1TBPVZ-A.P1

**Descritores:** Centro Comercial  
Prerrogativas Contratuais dos Comerciantes  
Bem Comum

**Sumário:**

I - O resultado económico positivo dos variados negócios inseridos num centro comercial estrutura-se, se não decisivamente, pelo menos de forma muito importante, nas sinergias da atuação de vários comerciantes, dentro de equilíbrios apoiados em índices críticos, ou índices mínimos, que a todos respeitam.

II - Para esse efeito, tanto é negócio do centro comercial aquele que se exerce nas unidades comerciais loja, como aquele que consiste na cedência onerosa a vários comerciantes de espaços de unidade comercial loja e de gestão e manutenção dos espaços comuns do centro comercial, sendo, uns e outro, negócios exercidos por comerciantes.

III - As sinergias que consumam o bem comum, ou o bem de parte significativa dos comerciantes, podem perder-se se alguns dos índices críticos descem, de forma consolidada, abaixo dos valores que equilibram os interesses desses vários comerciantes, tratando-se de interesses que comportam diversidades e não sendo sempre unívocos.

IV - Um contrato comum de arrendamento comercial não comporta a complexidade de interesses e direitos que estruturam um negócio inserido num centro comercial.

V - Ordinariamente, no âmbito de comércio exercido num centro comercial as prerrogativas contratuais de algum comerciante não se podem sustentar no prejuízo consolidado e grave de outro comerciante do mesmo centro.

**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