

abril a junho de 2017

Pedro Ferreirinha | pf@vda.pt
Francisco Sousa Coutinho | fsc@vda.pt

IMOBILIÁRIO

I SÉRIE DR

[Decreto-Lei n.º 51/2017 - Diário da República n.º 101/2017, Série I de 2017-05-25](#)

Presidência e da Modernização Administrativa

Cria regime extraordinário de regularização matricial e registral dos bens imóveis pertencentes ao domínio privado do Estado e de outras entidades públicas

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2017 - Diário da República n.º 108/2017, Série I de 2017-06-05](#)

Presidência do Conselho de Ministros

Procede à criação do livro de obra electrónico e à extinção da Ficha Técnica de Habitação

[Decreto Legislativo Regional n.º 15/2017/M - Diário da República n.º 109/2017, Série I de 2017-06-06](#)

Região Autónoma da Madeira - Assembleia Legislativa

Aprova o Programa de Ordenamento Turístico da Região Autónoma da Madeira

[Decreto Legislativo Regional n.º 18/2017/M - Diário da República n.º 122/2017, Série I de 2017-06-27](#)

Região Autónoma da Madeira - Assembleia Legislativa

Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo na Região Autónoma da Madeira, contidas na [Lei n.º 31/2014](#), de 30 de maio, e define o respetivo sistema regional de gestão territorial

[Decreto Legislativo Regional n.º 19/2017/M - Diário da República n.º 122/2017, Série I de 2017-06-27](#)

Região Autónoma da Madeira - Assembleia Legislativa

Primeira alteração ao [Decreto Legislativo Regional n.º 12/2009/M](#), de 6 de maio, que adapta à Região Autónoma da Madeira o [Decreto-Lei n.º 39/2008](#), de 7 de março, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos

[Lei n.º 42/2017 - Diário da República n.º 114/2017, Série I de 2017-06-14](#)

Assembleia da República

Regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local (terceira alteração à [Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e quarta alteração ao [Decreto-Lei n.º 157/2006](#), de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados)

[Lei n.º 43/2017 - Diário da República n.º 114/2017, Série I de 2017-06-14](#)

Assembleia da República

Altera o Código Civil, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 47 344](#), de 25 de novembro de 1966, procede à quarta alteração à [Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e à quinta alteração ao [Decreto-Lei n.º 157/2006](#), de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados

[Decreto-Lei n.º 74-A/2017 - Diário da República n.º 120/2017, 1º Suplemento, Série I de 2017-06-23](#)

Finanças

Transpõe parcialmente a [Diretiva 2014/17/UE](#), relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação

[Decreto-Lei n.º 80/2017 - Diário da República n.º 125/2017, Série I de 2017-06-30](#)

Economia

Implementa a medida Simplex+ «Licenciamentos Turísticos + Simples», alterando o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos

II SÉRIE DR

[Aviso n.º 6459/2017 - Diário da República n.º 110/2017, Série II de 2017-06-07](#)

Município de Cascais

PDM

Correção Material do Plano Diretor Municipal de Cascais

**PLANO DE
PORMENOR**

[Aviso n.º 3860/2017 - Diário da República n.º 72/2017, Série II de 2017-04-11](#)

Município de Lisboa

Prorrogação do prazo de vigência das medidas preventivas relativamente à suspensão parcial do Plano de Pormenor das Amoreiras

[Aviso n.º 6887/2017 - Diário da República n.º 118/2017, Série II de 2017-06-21](#)

Município de Lisboa

Suspensão Parcial do Plano de Pormenor do Eixo Urbano Luz-Benfica com Estabelecimento de Medidas Preventivas

REGULAMENTO

[Edital n.º 181/2017 - Diário da República n.º 66/2017, Série II de 2017-04-03](#)

Município do Porto

Alteração n.º 1/2017 ao Código Regulamentar do Município do Porto

[Aviso n.º 3512/2017 - Diário da República n.º 67/2017, Série II de 2017-04-04](#)

Município de Lisboa

Regulamento do Fundo Municipal «Lojas com História»

[Aviso n.º 3728/2017 - Diário da República n.º 70/2017, Série II de 2017-04-07](#)

Município de Lisboa

Alteração ao Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal do Município de Lisboa

Município de Cascais

Projeto de Alteração ao Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais (RUEM)

JURISPRUDÊNCIA

[Acórdão do Tribunal Constitucional n.º.293/2017, de 08.06](#)

NACIONAL

Julga inconstitucional a norma constante do artigo 26.º, n.º 4, alínea a), da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, no sentido de não impedir a denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio, para sua habitação, quando o arrendatário, à data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, se mantivesse no local arrendado há 30 ou mais anos.

ARRENDAMENTO

[Acórdão do TR Lisboa de 28.03.2017](#)

Processo: 122/15.3T8HRT.L1-7

Descritores: Arrendamento
Obras
Fruição de Locado
Renda

Sumário:

I – Recusando-se o senhorio a efetuar obras perante a existência de infiltrações no locado, cabe ao inquilino duas vias de tutela jurídica da sua posição de arrendatário com carência de obras para fruição do locado: (i) ou arrogar-se o direito de reduzir a renda proporcionalmente ao tempo da privação ou à extensão desta (Artigo 1040º, nº1, do Código Civil) ou (ii) realizar ele próprio as obras, desde que urgentes, podendo efetuar posteriormente a compensação do seu crédito pelas despesas com a realização das obras com a obrigação de

II – O Artigo 1040º do Código Civil equivale a uma manifestação especial da exceção do contrato não cumprido, prevista nos artigos 428º a 431º do Código Civil.

III – O ónus da prova da *exceptio* incumbe ao arrendatário.

IV – A norma especial do Artigo 1074º do Código Civil afasta a aplicação do regime geral da compensação, ou seja, o inquilino apenas pode extinguir a sua obrigação do pagamento das rendas caso se adiante (e substitua ao senhorio) com a realização das obras.

V – O dever de pagar a renda só pode ser suspenso ou extinto nos precisos termos previstos no regime do arrendamento e não com fundamento na compensação enquanto causa geral de extinção das obrigações.

[Acórdão do TR Lisboa de 23.05.2017](#)

Processo: 2764/16.OYLPRT.L1-7

Descritores: Procedimento Especial de Despejo
Renda

Sumário:

1. O regime legal dos artigos 30º e ss. do NRAU, que prevê a troca de comunicações entre o senhorio e o arrendatário em vista à transição para o novo regime, prossegue o objetivo precípuo de uma rápida definição de contrato.
2. Nesse sentido, compreende-se a imposição de diversos **ónus** ao arrendatário que seja confrontado com a intenção do senhorio de submeter o contrato ao NRAU e de atualizar a renda comunicada nos termos do artigo 30º, a saber, um ónus de resposta à intenção do senhorio de submeter o contrato ao NRAU, já que a falta de resposta do arrendatário vale como aceitação da renda, bem como do tipo e duração do contrato propostos pelo senhorio”; um ónus de alegação de circunstâncias que podem condicionar ou, no limite, impedir a transição do contrato para o NRAU sem o acordo do arrendatário (artigo 31º, nº 4); e um ónus de comprovação de tais circunstâncias (artigo 32º).
3. Se o ónus de comprovação das circunstâncias alegadas, com as consequências preclusivas que a lei previu é excessivamente gravoso, severo ou desproporcionado face aos interesses acautelados, como se entendeu no AC. do TC nº 277/2016 de 4.5.2016, já os ónus de resposta e de invocação das circunstâncias é perfeitamente proporcional e necessário aos interesses em causa.

COMPRA E VENDA

[Acórdão do STJ de 30.03.2017](#)

Processo: 1320/11.4TVLSB.L1.S1

Descritores: Alteração Anormal das Circunstâncias
Contrato de Compra e Venda
Resolução do Negócio
Modificação
Risco

Sumário:

I - Embora a crise económica que afectou o nosso país seja um facto notório, não é, por si só, suficiente para que se possa recorrer, sem mais, ao instituto da alteração anormal das circunstâncias previsto no art. 437.º do CC, sendo antes necessário que haja uma correlação direta, que seja factualmente demonstrada, entre a crise económica geral e a atividade económica concreta de determinado agente económico.

II - Para que seja possível a resolução ou, ao menos, a modificação das cláusulas do contrato fundada na alteração anormal das circunstâncias, mister se torna que: (i) a alteração ocorrida não seja o desenvolvimento previsível de uma situação conhecida à data da celebração do contrato; (ii) essa alteração torne o cumprimento da obrigação ofensivo dos princípios da boa fé; e (iii) não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato.

III - É próprio dos contratos de compra e venda de imóveis, com opção de recompra em determinado prazo, o risco de o vendedor não conseguir exercer o direito de opção de (re)compra quando apenas se propôs recomprar se e quando encontrasse interessado na compra do bem, por valor superior ao da recompra.

IV - A possibilidade de o vendedor não exercer os referidos direitos de opção, apesar de ser um cenário indesejado, não era um cenário que as partes pudessem não ter previsto no momento em que celebraram os contratos, sendo que as circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar só são relevantes para efeitos de revisibilidade ou resolubilidade do negócio se forem comuns a ambas.

V - Não resultando dos referidos contratos que o vendedor tivesse a obrigação de recomprar em determinado prazo, mas antes apenas que tinha a opção, ou seja, o direito de o fazer, não há obrigação que se possa exigir (e cujo cumprimento pudesse afectar gravemente os princípios da boa fé), nem espaço para a aplicação do art. 437.º do CC por falta de verificação dos respectivos pressupostos.

VI - Mesmo que se verifiquem os pressupostos da resolução, a parte que não esteja em condições de restituir o que houver recebido não tem o direito de resolver o contrato (art. 432.º, n.º 2, do CC).

[Acórdão do STJ de 15.02.2017](#)

Processo: 128/08.9TBMFR.L1

Descritores: Coisa Defeituosa
Defeitos
Redução do Preço
Fundamentação
Matéria de Facto
Apreciação da Prova
Inconstitucionalidade
Competência da Relação
Impugnação da Matéria de Facto

Sumário:

I - Cumpre o Tribunal da Relação o dever de fundamentação - e muito particularmente quando está em sintonia com a decisão de primeira instância que referenciou circunstanciadamente os depoimentos e o que neles se exarou que foi relevante para a sua convicção e que de igual modo mencionou os documentos pertinentes - quando justifica a razão da confirmação da decisão de 1ª instância sobre a matéria de facto por referência aos depoimentos prestados e às declarações que deles constam que tem por essencial à confirmação da decisão.

II - O dever de fundamentação está observado, pois compreende-se o que levou o tribunal a responder a determinado facto num sentido e não em sentido diverso, verificando-se que a decisão do tribunal tem por base realidades que foram evidenciadas no decurso da produção da prova, ou seja, assentou em prova produzida.

III - A inconstitucionalidade dirige-se às normas, não se dirige às decisões judiciais. Não pode, por isso, considerar-se suscitada inconstitucionalidade de modo processualmente adequado quando o juízo de inconstitucionalidade é imputado pelo recorrente à decisão judicial que se limitou a aplicar norma constitucional, *in casu*, o artigo 205.º da Constituição da República.

IV - O pedido de redução de preço, fundado na perda da área útil do prédio causada pelos trabalhos de eliminação do defeito de falta de insonorização das frações, é sequencial ao pedido de eliminação e traduz a indemnização correspondente ao prejuízo que resultou dos trabalhos de eliminação desse defeito, trabalhos que não lograram pôr o imóvel no estado em que devia estar (insonorizado e com determinada área) quando da compra e venda.

[Acórdão do TR Porto de 28.03.2017](#)

Processo: 1974/12.4TBMA

Descritores: Contrato-Promessa de Compra e Venda
Execução Específica
Sinal
Indemnização
Fraude à Lei

Sumário:

I - O recurso à execução específica de um contrato-promessa de compra e venda de imóvel pressupõe a mora, não sendo viável quando se verifica uma situação de incumprimento definitivo.

II - Além das situações de não observância de prazo fixo absoluto, contratualmente estipulado para a celebração do contrato prometido, o carácter definitivo do incumprimento do contrato-promessa verifica-se nas três hipóteses seguintes: a) se, em consequência de mora do devedor, o credor perder o interesse na prestação; b) se, estando o devedor em mora, o credor lhe fixar um prazo razoável para cumprir e, apesar disso, aquele não realizar a prestação em falta; c) se o devedor declarar inequívoca e perentoriamente ao credor que não cumprirá o contrato.

III - No art. 441º do Cód. Civil consagra-se presunção da qual decorre que toda e qualquer quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, no âmbito de um contrato-promessa, tem a natureza de sinal.

IV - Presunção que já não opera se nesse contrato-promessa está em causa a entrega de um andar.

V - Nos casos de perda de sinal ou de entrega do dobro deste, resultantes do incumprimento definitivo do contrato-promessa, exclui-se, salvo estipulação das partes em contrário, qualquer outra indemnização compensatória devida pelo promitente faltoso.

VI - Os negócios em fraude à lei são aqueles que procuram contornar uma proibição legal, tentando chegar ao mesmo resultado por caminhos diversos dos que a lei designadamente previu e proibiu.

VII - Se num contrato-promessa de permuta figura uma cláusula que se destina a evitar o pagamento da sisa, contornando a legislação tributária, tal implica somente a nulidade desta cláusula e não a nulidade de todo o contrato-promessa.

REGISTO PREDIAL

[Acórdão do TR Lisboa de 06.04.2017](#)

Processo: 14688-16.7T8LSB.L1-6

Descritores: Registo Predial
Ação Administrativa
Licenciamento

Sumário:

- O art. 1.º do Código do Registo Predial tem que ser sujeito a uma interpretação sistemática, integrada nas restantes emanações da vontade normativa constantes do Código em que se integra

- Da sua formulação genérica colhemos noção relativa às funções do registo que são, na sua economia, tornar conhecida do público a situação jurídica dos prédios e fazê-lo com a finalidade de criar segurança na constituição de relações jurídicas incidentes sobre tais bens.

- Não extraímos já, seguramente, quais os atos sujeitos a registo e quais as ações registáveis. Esse elemento só podemos obtê-lo a jusante, nos preceitos em que se precisa a vontade legislativa relativa a tal matéria – art.s 2.º e 3.º.

- Temos, assim, que são registáveis os factos enunciados no art. 2.º e que são objecto de registo, por expressa indicação normativa enunciativa, taxativa, imperativa, e inafastável, as ações que visem «o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção» de algum dos direitos referidos no art. 2.º.

- Não está sujeita a registo a ação administrativa em que vise a obtenção de declaração de nulidade de ato de aprovação de projeto de arquitetura de empreendimento levado a cabo em prédio urbano, bem como do licenciamento respectivo.

- A atribuição de relevo a facto de natureza paralela, indireta, desgarrada do pedido, atinente a uma eventual, remota e não realmente visada demolição confunde acessoriedade com carácter reflexo. A demolição não pedida e que nem a Recorrente sustenta como viável não tem como efeito direto ou acessório qualquer outro que toque, sem carácter reflexo, nos direitos brandidos.

- O licenciamento não consubstancia título constitutivo de qualquer facto com eficácia real não o consubstanciando também a sua eventual invalidade, não fazendo sentido a derrogação focada e particularizada desta noção apenas por força da constituição da propriedade horizontal.

[Acórdão do TR Guimarães de 20.04.2017](#)

Processo: 126/10.2TBPCR-C.G1

Descritores: Registo Predial
Inscrição Registral
Terceiros Para Efeitos de Registo
Prevalência Cronológica do Registo

Sumário:

I - O artº 5º, nº 1 do Código de Registo Predial não tem por objectivo fazer depender a oponibilidade do direito real da prévia inscrição registral da aquisição a favor do seu titular, mas sim o de proteger o terceiro que, confiando na aparência de uma situação registral desconforme à realidade substantiva, celebra um negócio jurídico inválido com o titular inscrito e regista a sua aquisição.

II - Essa proteção só é disponibilizada aos terceiros que, de harmonia com a concepção restrita, para efeitos de registo são os que do mesmo autor ou transmitente recebam sobre o mesmo objecto direitos total ou parcialmente conflituantes entre si - artº 5º, nº 4 do Código de Registo Predial.

III - Assim, a aquisição efectuada pelo Recorrente, sendo anterior, mas registada posteriormente ao registo da hipoteca voluntária, não é oponível ao credor hipotecário.

ALOJAMENTO LOCAL

[Acórdão do STJ de 28.03.2017](#)

Processo: 12579/16.0T8LSB.L1.S1

Descritores: Alojamento Local
Arrendamento para Habitação
Título Constitutivo
Propriedade Horizontal
Ato Comercial
Ato Comercial
Atividade Comercial
Atividade Comercial
Procedimentos Cautelares
Assembleia de Condóminos
Deliberação

Sumário:

I - Constitui violação do conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal o exercício de atividade comercial ou industrial na fracção que ali está destinada a habitação (art. 1418.º do CC).

II - O arrendamento da fracção a turistas por curtos períodos, designado por alojamento local, não é um ato de comércio, nem consta do art. 2.º do CCom, onde já podia ter sido incluído dadas as sucessivas alterações legislativas desde o DL n.º 39/2008, 07-03, e Portaria n.º 517/2008, de 25-06, que o referencia, até ao seu atual regime jurídico estabelecido no DL n.º 128/2014, de 29-08.

III - Na cedência onerosa de fracção mobilada a turistas, a fracção destina-se à respectiva habitação e não ao exercício de atividade comercial.

IV - Respeita o conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal onde consta que determinada fracção se destina a habitação, se essa fracção for objecto de alojamento local.

V - Por conseguinte, é de confirmar a decisão da 1.ª instância que determinou a suspensão da deliberação da assembleia de condóminos na parte em que proíbe o exercício do alojamento local na referida fracção.

[Acórdão do TR Porto de 27.04.2017](#)

Processo: 13721/16.7T8PRT.P1

Descritores: Propriedade Horizontal
Uso de Fração Autónoma para fim diferente do Previsto
Título Constitutivo
Alojamento Local

Sumário:

I - Todo o conjunto das circunstâncias de facto – quer anteriores, quer simultâneas à declaração feita no título de constituição da propriedade horizontal de que a fracção se destina a habitação leva a considerar que a intenção que presidiu à declaração foi o de considerar que o conceito de habitação se reporta ao sitio onde o condómino ou arrendatário têm um centro de vida doméstica, pequeno ou grande, temporário ou permanente mas, ainda assim, algo que não esteja totalmente desligado desse centro de vida.

Em suma, quando uma fracção se destina a habitação, quer dizer que se trata de uma residência, de um domicílio, lar, ou seja, de um espaço de vida doméstica com a inerente necessidade de tranquilidade e sossego, não cabendo nela o alojamento local.

**PRORPRIDADE
HORIZONTAL**

[Acórdão do STJ de 17.05.2017](#)

Processo: 309/07.2TBLMG.C1.S1

Descritores: Propriedade Horizontal
Partes Comuns
Obras
Demolição de Obras
Abuso do Direito
Boa Fé
Bons Costumes
Fim Social
Licenciamento de Obras
Inovação

Sumário:

I - De acordo com o disposto no art. 334.º do CC, a existência ou não de abuso do direito afere-se a partir de três conceitos: (i) a boa fé; (ii) os bons costumes; e (iii) o fim social ou económico do direito; porém, o exercício do direito só é abusivo quando o excesso cometido for manifesto.

III - Os bons costumes constituem o conjunto de regras de convivência que, num dado ambiente e em certo momento, as pessoas honestas e corretas aceitam comumente.

IV - O fim social e económico do direito é a função instrumental própria do direito, a justificação da respectiva atribuição pela lei ao seu titular.

V - A sanção natural para a execução pelo condómino de obras ilícitas nas partes comuns de edifício em regime de propriedade horizontal é a sua demolição (art. 829.º, n.º 1, do CC), não constituindo, por isso, abuso de direito, o pedido de demolição dessas obras já que é a própria lei que o determina e o condómino, requerendo-o, não está a exceder em nada os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico do respectivo direito, mas antes a reagir contra o condómino que inovou, para que o edifício seja restituído ao estado anterior.

VI - O eventual licenciamento administrativo das referidas obras apenas significa que, do ponto de vista da entidade licenciadora, que se rege por critérios de prossecução de interesse público, nada obsta ao seu desenvolvimento, não derogando as disposições legais que visam a tutela dos direitos de propriedade em que repousa a propriedade horizontal e daí que os condóminos lesados não fiquem impedidos de exercer os direitos que a lei lhes confere.

[Acórdão do TR Porto de 06.04.2017](#)

Processo: 1318/15.3T8PVZ.P1

Descritores: Propriedade Horizontal
Alteração
Rectificação
Título Constitutivo

Sumário:

I - A modificação do valor relativo de várias frações em relação ao valor total do prédio, expresso em permilagem, por consubstanciar alteração do título constitutivo da propriedade horizontal só se pode efetuar com o acordo de todos os condóminos através de escritura pública ou documento particular autenticado.

II - Por conseguinte, não é legalmente admissível que essa modificação se concretize através de decisão judicial, nem sequer mediante o recurso a uma ação de suprimimento do consentimento.

III - Havendo uma situação de erro manifesto no título constitutivo da propriedade horizontal este pode ser retificado a requerimento do interessado nos termos do art. 132º do Cód. do Notariado.

TRANSMISSÃO DE [Acórdão do TR Coimbra de 27.04.2017](#)

ESTABELECIMENTO **Processo:** 443/11.4TBSRT.C1

Descritores: Estabelecimento Comercial
Transmissão
Cessão de Exploração

Sumário:

1 – O âmbito mínimo ou necessário na transmissão de um estabelecimento comercial, seja por via de trespasse seja por via de locação de estabelecimento, tem de possuir uma concordância temática com o estabelecimento que é transmitido, isto é, no estabelecimento transmitido têm de estar presentes os traços definidores e distintivos da atividade que aí era exercida, donde, o enquadramento da situação ajuizada (“estabelecimento de café e mercearias”) tem de ser feito à luz da realidade comercial vivida na década dos anos 90 do séc. XX, numa aldeia do interior da zona centro do País, onde a insipiência e a rudimentaridade do exercício dessa atividade comercial, era evidente.

2 – Assim, importa dar-se resposta positiva – em termos de qualificação sobre ter ou não havido “locação de estabelecimento comercial” – mesmo quando nos termos e para os efeitos dessa transmissão do estabelecimento, a sociedade locatária unicamente passou a ter “à sua disposição para sua utilização um balcão frigorífico, mesas e cadeiras, máquina de café, copos e chávenas”.

3 – A cessão de exploração pode recair sobre um estabelecimento de que nada ainda existe, como sobre um estabelecimento incompleto, que não está concluído, mas em via de formação bem como sobre um estabelecimento cuja exploração ainda se não tenha iniciado ou esteja interrompida.

EMPREITADA

[Acórdão do TR Lisboa de 14.03.2017](#)

Processo: 1797/11.8TBPBL.C1
Descritores: Empreitada
Defeitos
Eliminação
Proporcionalidade
Danos Não Patrimoniais
Indemnização

Sumário:

1 – O empreiteiro pode exonerar-se da responsabilidade pela verificação dos defeitos na obra, se demonstrar que a causa do defeito é imputável a um co-interveniente na execução da obra, mas isso apenas desde que a intervenção deste último não resulte de sub-contratação sua.

2 – O empreiteiro pode obstar à exigência de eliminação dos defeitos se demonstrar que essa prestação lhe acarreta um sacrifício económico excessivo, ou seja, que é desproporcionada em relação ao proveito da contraparte, sendo que para determinar essa onerosidade, a relação que se estabelece não é entre o valor da reparação e o preço acordado, mas sim entre aquele e a vantagem que o credor obtém.

3 – Essa prova não se pode considerar satisfeita se apenas resulta apurado que a reparação tem um “custo elevado”.

4 – As indemnizações por danos não patrimoniais visam essencialmente a compensação pelo sofrimento e não a reparação pelo dano sofrido.

5 – Na compensação por danos não patrimoniais, o tribunal há-de decidir segundo a equidade (cf. arts. 494º e 496º do C.Civil), tomando em consideração a culpabilidade do agente, a situação económica deste e do lesado e as demais circunstâncias do caso, bem como as exigências do princípio da igualdade.

[Acórdão do TR Porto de 28.03.2017](#)

Processo: 726/12.6TVPRT.P1

Descritores: Contrato de Empreitada
Cumprimento Defeituoso
Garantia Bancária Autónoma
Acionamento da Garantia

Sumário:

I - A interposição do recurso após o prazo geral de trinta dias previsto na lei adjetiva, mas antes de decorrido o prazo de dez dias consagrado para a impugnação da matéria de facto, faz depender a sua tempestividade da circunstância de o seu objeto incidir sobre a reapreciação da prova gravada.

II - Provado o cumprimento defeituoso, os instrumentos jurídicos de atuação que a lei confere ao dono da obra seguem um modelo de precedência de direitos e priorizam o de exigir do empreiteiro a eliminação dos defeitos.

III - Beneficiando o dono da obra de garantia bancária autónoma *on first demand* por si acionada, o devedor respondeu indiretamente, através do garante, sem prejuízo da discussão do incumprimento do contrato base nos meios próprios.

IV - Verificado o incumprimento e estando em causa uma garantia de boa execução do contrato (*performance bonds*), que tem em vista garantir, perante o beneficiário autor, o correto e pontual cumprimento das obrigações assumidas pela ré, esta está legitimada a reter a garantia para eliminação dos defeitos.

MEDIAÇÃO

[Acórdão do TR Évora de 23.03.2017](#)

IMOBILIÁRIA

Processo: 1923/15.8T8FAR.E1

Descritores: Contrato de Mediação Imobiliária
Nulidade
Direito à Remuneração

Sumário:

1 - O contrato de mediação imobiliária é um acordo formal nos termos do qual uma parte se obriga a diligenciar pela aproximação de duas pessoas com vista à celebração de um negócio concreto relativamente a um imóvel.

2 – No âmbito desse contrato a contraprestação a pagar pelo comitente à entidade mediadora depende da conclusão e perfeição do negócio a celebrar entre aquele e o terceiro angariado, como consequência adequada da intervenção desenvolvida pelo intermediário que, portanto, funciona como condição legal ou imprópria do pagamento.

3 - O mediador pode reclamar a remuneração, no momento em que, entre o comitente e a entidade angariada, for concluído o negócio visado pelo exercício da mediação no concreto contrato firmado, mas tal direito só existe desde que a atividade mediadora seja causal do resultado produzido, de modo a integrar-se de forma, idoneamente, determinada, na cadeia dos factos que deram origem ao negócio em causa.

4 – Tendo a autora, mediadora, provado que da sua atividade profissional resultou a apresentação do comprador com o qual, na sequência de negociações, veio a ser celebrado o contrato de compra e venda, tal evidencia atividade causalmente adequada da sua parte, para a celebração do mesmo, não obstante os termos do contrato terem resultado posteriormente de negociações diretas entre os interessados que aquela pôs em contacto.

5 - A atuação da autora, enquanto mediadora foi determinante para a concretização da venda realizada e que foram as suas diligências que serviram para aproximar os interessados na realização do negócio, proporcionando a sua conclusão, pelo que não obstante o contrato ser nulo por falta de forma, tem direito a uma retribuição compensatória, em alternativa da restituição de tudo o que prestou, atenta a impossibilidade desta restituição, devendo na fixação de tal retribuição partir-se do “preço” que em termos informais terá sido estabelecido pelas partes ou, fazer apelo aos usos generalizados e estabelecidos em matéria de mediação imobiliária, caso não se possa ter certezas quanto ao que foi informalmente estabelecido.