

julho a setembro de 2017

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

IMOBILIÁRIO

I SÉRIE DR

[Decreto-Lei n.º 85/2017 - Diário da República n.º 144/2017, Série I de 2017-07-27](#)

Justiça

Cria um regime excecional que agiliza os processos aquisitivos, administrativos e financeiros para o desenvolvimento do sistema de informação cadastral simplificado

[Decreto-Lei n.º 88/2017 - Diário da República n.º 144/2017, Série I de 2017-07-27](#)

Ambiente

Altera o regime das sociedades de reabilitação urbana

[Lei n.º 74/2017 - Diário da República n.º 157/2017, Série I de 2017-08-16](#)

Assembleia da República

Primeira alteração à lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo

[Lei n.º 75/2017 - Diário da República n.º 158/2017, Série I de 2017-08-17](#)

Assembleia da República

Regime aplicável aos baldios e aos demais meios de produção comunitários (Revoga a [Lei n.º 68/93](#), de 4 de setembro)

[Lei n.º 78/2017 - Diário da República n.º 158/2017, Série I de 2017-08-17](#)

Assembleia da República

Cria um sistema de informação cadastral simplificada e revoga a [Lei n.º 152/2015](#), de 14 de setembro

[Lei n.º 79/2017 - Diário da República n.º 159/2017, Série I de 2017-08-18](#)

Assembleia da República

Protege o património azulejar, procedendo à décima terceira alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 555/99](#), de 16 de dezembro

[Lei n.º 83/2017 - Diário da República n.º 159/2017, Série I de 2017-08-18](#)

Assembleia da República

Estabelece medidas de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo, transpõe parcialmente as Diretivas [2015/849/UE](#), do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de maio de 2015, e [2016/2258/UE](#), do Conselho, de 6 de dezembro de 2016, altera o Código Penal e o Código da Propriedade Industrial e revoga a [Lei n.º 25/2008](#), de 5 de junho, e o [Decreto-Lei n.º 125/2008](#), de 21 de julho

[Lei n.º 87/2017 - Diário da República n.º 159/2017, Série I de 2017-08-18](#)

Assembleia da República

Procede à terceira alteração ao [Decreto-Lei n.º 308/2007](#), de 3 de setembro, que cria o programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens, instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens

[Lei n.º 89/2017 - Diário da República n.º 160/2017, Série I de 2017-08-21](#)

Assembleia da República

Aprova o Regime Jurídico do Registo Central do Beneficiário Efetivo, transpõe o capítulo III da [Diretiva \(UE\) 2015/849](#), do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de maio de 2015, e procede à alteração de Códigos e outros diplomas legais

[Decreto-Lei n.º 102/2017 - Diário da República n.º 162/2017, Série I de 2017-08-23](#)

Economia

Implementa a medida do SIMPLEX+ 2016 «Informação ao consumidor + simples»

II SÉRIE DR

[Aviso n.º 9960/2017 - Diário da República n.º 166/2017, Série II de 2017-08-29](#)

Ambiente - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

Projeto de Regulamento de Acesso e Atribuição de Habitações do IHRU, I. P., em Regime de Arrendamento Apoiado

[Aviso n.º 11053/2017 - Diário da República n.º 185/2017, Série II de 2017-09-25](#)

Presidência do Conselho de Ministros - Instituto Nacional de Estatística, I. P.

Coeficiente de atualização dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural, para vigorar no ano civil de 2018

PDM

[Declaração n.º 50/2017 - Diário da República n.º 139/2017, Série II de 2017-07-20](#)

Município de Lisboa

Correção Material do Plano Diretor Municipal de Lisboa

[Aviso \(extrato\) n.º 8637/2017 - Diário da República n.º 148/2017, Série II de 2017-08-02](#)

Município do Porto

Segunda Alteração Simplificada do PDM do Porto

[Aviso n.º 9444/2017 - Diário da República n.º 158/2017, Série II de 2017-08-17](#)

Município de Lisboa

Alteração simplificada do Plano Diretor Municipal de Lisboa

PLANO DE PORMENOR

[Aviso n.º 9116/2017 - Diário da República n.º 154/2017, Série II de 2017-08-10](#)

Município de Lisboa

Normas provisórias por motivo de alteração do PP Aterro Boavista Nascente

[Aviso n.º 7997/2017 - Diário da República n.º 135/2017, Série II de 2017-07-14](#)

Município de Lisboa

Abertura do período de discussão pública - Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Poente

Município de Lisboa

Alteração do Plano de Pormenor 3-Zona Sul-Avenida Marechal Gomes da Costa

**PLANO DE
URBANIZAÇÃO**

[Aviso n.º 9443/2017 - Diário da República n.º 158/2017, Série II de 2017-08-17](#)

Município de Lisboa

Alteração Simplificada do Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente (PUALZE)

JURISPRUDÊNCIA

[Acórdão do TR Lisboa de 22.06.2017](#)

NACIONAL

Processo: 3278/14.9TBOER.L1-2

Descritores: Pagamento de Rendas

Despejo

Resolução Contratual

ARRENDAMENTO

Sumário:

Tendo sido invocada a falta de pagamento de rendas como fundamento de resolução do contrato de arrendamento, e tendo sido pedido, a final, o despejo do arrendado, julga-se que foi suficientemente peticionada a resolução do contrato com o aludido fundamento.

E, estando provada a falta de pagamento de, pelo menos vinte e cinco rendas, respeitantes a diversos anos, deve ser decretado o despejo que foi peticionado, não subsistindo o contrato de arrendamento.

[Acórdão do TR Lisboa de 06.06.2017](#)

Processo: 931/13.8TBMTJ.L1-2

Descritores: Despejo

Falta de Uso do Locado

Sumário:

I - Tendo-se provado que houve “uma fuga de água em cano de abastecimento”, mas não tendo resultado provado que a arrendatária carecesse da colaboração da senhoria para a reparação da mesma – até porque resultou adquirido que o cano em causa não se situava na parede do imóvel contíguo onde esta morava – cabia à arrendatária, nos termos do art 1074º/3 e 1036º CC, proceder à reparação do dito cano, procedendo após à compensação das inerentes despesas com a renda, nos termos do nº 4 daquele preceito.

II - Apesar do legislador ter deixado de se referir a residência permanente tocantemente à causa de resolução com fundamento na al d) do nº 2 do art 1083º CC, tendo dado preferência à noção de não uso (efetivo do espaço arrendado para o fim contratado), continua a ser válido e operante o entendimento anterior referente à falta de residência permanente para explicitação da falta de uso efetivo.

III – Assim, não interrompem o não uso, os simples usos intercalares, entretanto ocorridos ao longo de um não uso continuado.

IV - Não tendo a senhoria feito prova das concretas reparações de que o locado carecerá, improcede o pedido genérico que formulou.

[Acórdão do TR Coimbra de 12.07.2017](#)

Processo: 137/15.1T8OHP.C1
Descritores: Contrato de Arrendamento
Licença de Utilização
Falta
Nulidade do Contrato

Sumário:

1. O arrendamento urbano só poder recair sobre locais cuja aptidão para o fim do contrato seja atestada pelas entidades competentes, designadamente, através de licença de utilização, quando exigível.
2. O contrato de arrendamento para fim diverso do licenciado é nulo.

[Acórdão do TR Évora de 13.07.2017](#)

Processo: 181/15.9T8RMR.E1
Descritores: Contrato de Arrendamento
Denúncia pelo Senhorio

Sumário:

O locatário que denunciou o contrato e não restituiu a coisa locada na data aprazada constitui-se em mora, independentemente de interpelação do locador, incumbindo-lhe pagar a este as rendas em dobro, salvo se demonstrar que a falta de entrega da coisa locada não procede de culpa sua, caso em que as rendas serão devidas em singelo

[Acórdão do TR Porto de 26.06.2017](#)

Processo: 3974/16.6YLPRT.P1
Descritores: Despejo
Contrato de Arrendamento Urbano
Habitação
Interpretação
Contrato de Duração Limitada

Sumário:

I - O contrato de arrendamento urbano celebrado no domínio do Regime do Arrendamento Urbano é formal já que deve ser reduzido a escrito (artigo 7º, nº 1, do Regime do Arrendamento Urbano), formalidade apenas suprável, pela exibição de recibo de renda (artigo 7º, nº 3, do Regime do Arrendamento Urbano).

II - A natureza formal do contrato de arrendamento urbano determina que a declaração nele vertida não possa valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respetivo documento, ainda que imperfeitamente expresso (artigo 238º, nº 1, do Código Civil).

III - No que respeita ao arrendamento urbano para habitação, o nº 1, do artigo 98º do Regime do Arrendamento Urbano, inserido na subsecção I relativa ao contratos de duração limitada, da secção VI, do Capítulo II, previa que as partes podiam estipular um prazo para a duração efetiva do arrendamento urbano para habitação, desde que a respetiva cláusula fosse inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes.

IV - Não é exigível o recurso a uma qualquer fórmula sacramental para que se entenda que as partes pretenderam sujeitar um certo contrato de arrendamento urbano ao regime dos contratos de duração limitada, exigindo-se contudo que do texto contratual decorra que as partes, direta ou indiretamente, quiseram submeter o contrato ao regime da duração limitada.

COMPRA E VENDA

[Acórdão do TR Porto de 22.05.2017](#)

Processo: 3108/14.1T8VNG.1
Descritores: Contrato Promessa
Resolução
Sinal Entregue a Terceiro
Intervenção do Chamado

Sumário:

I - A quantia relativa ao sinal – artigo 441.º do Código Civil – pode ser entregue a terceiro a título de fiel depositário.

II - Nos termos do n.º 2 do artigo 321.º do Código de Processo Civil, a intervenção do chamado circunscreve-se à discussão das questões que tenham repercussão na ação de regresso invocada como fundamento do chamamento, pelo que o interveniente não pode ser condenado no que quer que seja quanto ao pedido do Autor.

[Acórdão do TR Lisboa de 22.06.2017](#)

Processo: 2810/13.0TBVFX.L1-2
Descritores: Compra e Venda
Dação em Cumprimento
Simulação de Contrato

Sumário:

1. A força probatória material dos documentos autênticos restringe-se aos factos praticados ou percecionados pela autoridade ou oficial público de que emanam os documentos, já não abarcando a sinceridade, a veracidade e a validade das declarações emitidas pelas partes perante essa mesma autoridade ou oficial público.

2. Para que um dado contrato promessa relativo a um imóvel seja dotado de eficácia real é necessário que: a) o contrato conste de escritura pública; b) os seus outorgantes declarem expressamente que atribuem eficácia real ao contrato; c) que seja feita inscrição no registo predial dos direitos emergentes da promessa.
3. Resulta da tipicidade legal na compra e venda que a propriedade da coisa vendida se transmite para o adquirente pelo contrato, constituindo a transmissão do domínio sobre a coisa, por conseguinte, um dos efeitos essenciais.
4. Trata-se de um contrato real quoad effectum sob o ângulo da sua eficácia imediata, dando-se a transferência do domínio sobre a coisa, do vendedor para o comprador, desde logo pela mera celebração do contrato, conforme resulta do artigo 408º, nº. 1 do Código Civil, por remissão expressa do artigo 1317º, alínea a) do mesmo diploma legal, em nada influenciando na sua perfeição nem condiciona a sua eficácia translativa, a obrigação de pagar o preço.
5. A simulação exige divergência entre a vontade real e a vontade declarada, acordo simulatório e intuito de enganar terceiros, podendo a intenção de enganar terceiros cumular-se ou não com a de prejudicar outrem.
6. Terceiro, para efeito dos artigos 240º e 394º, nº 3, do C.C., não é necessariamente alguém que seja alheio ao negócio, pois basta que seja estranho ou alheio ao conluio.

REGISTO PREDIAL

[Acórdão do TR Coimbra de 27.06.2017](#)

Processo: 4500/11.9TJCBR.C1
Descritores: Usucapião
Pressupostos
Registo Predial
Presunção Legal

Sumário:

1. A usucapião traduz-se numa forma originária de aquisição do direito, ou seja, em que o titular recebe o seu direito independentemente do direito do anterior titular, pelo que para a mesma poder ser eficaz necessário se torna avaliar se existem actos de posse e se os mesmos foram exercidos em moldes conducentes à aquisição do direito, isto é com a intenção de corresponder ao direito real invocado, in casu, o direito de propriedade, durante um certo lapso de tempo e com determinadas características.
2. Em face da factualidade tida como provada e não provada, não se encontram verificados os requisitos necessários para a verificação da aquisição do almejado direito de propriedade sobre o imóvel em causa, através da usucapião
3. Impugnada judicialmente a escritura de justificação notarial, impende sobre o justificante, na qualidade de réu, o ónus da prova da aquisição do direito de propriedade e da validade desse direito, nos termos do disposto no artigo 343.º, n.º 1, do Código Civil, sem que possa beneficiar da presunção registral emergente do artigo 7.º do Cód. de Registo Predial.

PROPRIEDADE

[Acórdão do TR Lisboa de 22.06.2017](#)

HORIZONTAL

Processo: 1986/08.2TVLSB.L1-7

Descritores: Propriedade Horizontal
Obras
Inovação

Sumário:

I – O conceito jurídico de inovação no âmbito do regime da propriedade horizontal, em especial quanto à exigência de maioria qualificada de condóminos para a sua aprovação, prende-se essencialmente com as situações em que se verifique a modificação na substância ou na forma da coisa comum, ou ainda no seu destino ou afetação específica.

II - As obras levadas a cabo pelo condómino Réu que abrangeram, para além do interior da sua fração autónoma, três das fachadas do prédio, bem como a sua cobertura, onde o réu mandou retirar e substituir as placas de mármore que constituíam o pavimento da cobertura; mandou construir uma parede isolada em alvenaria no terraço; fechou uma segunda varanda existente na fachada virada para a Rua Embaixador Teixeira de Sampaio, bem como as varandas das fachadas viradas para o Palácio das Necessidades e para o rio Tejo, afetam as partes comuns (vide artigo 1421º, nº 1, alínea b), do Código Civil) do edifício constituído em propriedade horizontal e devem ser qualificadas como inovações.

III - Não tendo sido tais obras submetidas ao veredicto da Assembleia de Condóminos, é evidente que as edificações, modificando a linha arquitetónica e o arranjo estético do edifício, terão que ser consideradas ilícitas, legitimando qualquer outro condómino a pedir a respetiva eliminação.

IV - Mesmo a existirem várias outras varandas fechadas no prédio – não apresentando este a sua configuração original -, o certo é que nenhum condómino fica, por esse motivo, inibido de reagir contra a realização de inovações não devidamente autorizadas pela respetiva Assembleia e, por conseguinte, ilícitas, tratando-se de uma questão de pura legalidade.

V - Não existe na situação sub judice verdadeira colisão de direitos, a resolver nos termos gerais do artigo 335º do Código Civil, entre o direito à manutenção da linha arquitetónica e ao arranjo estético do edifício e os direitos do recorrente e sua família à vida, segurança, saúde, higiene e conforto, uma vez que a existência destes direitos pessoais e fundamentais (que são indiscutíveis) não desonera o Réu condómino - que dos mesmos se socorre, invocando-os em sua defesa - de cumprir previamente a sua obrigação elementar e básica, no quadro do regime de propriedade horizontal, de submeter a pretendida realização de inovações nas partes comuns ao veredicto da Assembleia de Condóminos, conforme a lei expressa e inequivocamente exige.

Acórdão do TR Évora de 28.06.2017

Processo: 6759/11.2TBSTB-B.E1
Descritores: Título Executivo
Ata da Assembleia Geral de Condóminos

Sumário:

A ata da reunião da assembleia de condóminos é um ato composto que inclui a deliberação da assembleia de condóminos e a prova do cumprimento do ónus de efetuar uma comunicação eficiente.

Acórdão do STJ de 08.06.2017

Processo: 10076/03.3TVLSB.L1.S1
Descritores: Propriedade Horizontal
Despesas de Condomínio
Obrigações «Propter Rem»
Transmissão de Direito Real
Despesas de Conservação de Partes Comuns
Benfeitorias Necessárias
Prestações Futuras
Assembleia de Condóminos
Obrigação de Dare

Sumário:

I - As obrigações propter rem quando obrigações de dare devem considerar-se não ambulatorias considerando que a alienação do direito real não impossibilita o alienante de realizar a prestação.

II - As prestações de dare previstas nos artigos 1411.º/1 e 1424.º/1 do Código Civil destinadas a um fundo de maneio, na base de uma mera estimativa, tendo em vista a futura reparação da fachada de imóvel (benfeitoria necessária) constituído em propriedade horizontal que se vencerem depois da venda do imóvel, não são, em princípio, da responsabilidade do alienante.

III - Podem, no entanto, verificar-se situações em que não deva considerar-se o subadquirente obrigado ao pagamento das prestações vencidas após a venda, considerando o montante do valor a pagar, o prazo de pagamento e a ausência de conhecimento relativamente à deliberação, anterior à aquisição da fração pelo novo consorte, que fixou o montante a pagar para fundo de maneio, salvo sempre nova deliberação da assembleia que o vincule.

Acórdão do TR Évora de 14.09.2017

Processo: 1680/16.0TBFAR.E1
Descritores: Responsabilidade Civil do Condomínio
Obras

Sumário:

Feita a prova de que, em resultado da impermeabilização deficiente da rampa de acesso à garagem comum do edifício, a fração dos AA. tem sofrido infiltrações de água, é ao condomínio e sua administração, aqui R., que cabe a responsabilidade civil de indemnizar os AA. pelos danos provocados na sua fração, por força do estatuído nos arts.483º e 493º, nº 1, ambos do Código Civil.

[Acórdão do STJ de 04.07.2017](#)

Processo: 1715/15.4T8SLV-C.E1.S1

Descritores: Contrato de Empreitada
Prazo de Caducidade
Direito à Indemnização
Nexo de Causalidade
Defeito da Obra
Mora

Sumário:

I - No âmbito do contrato de empreitada, o prazo de caducidade estabelecido pelo art. 1224.º do CC atinge os direitos previstos nos precedentes arts. 1221.º a 1223.º, mas o de indemnização, neste último consagrado, apenas respeita aos prejuízos que tenham um nexo de causalidade com os vícios ou defeitos da obra.

II - Por isso, não está sujeito à caducidade aí prevista o direito à indemnização pela mora no cumprimento do prazo de conclusão e entrega da obra, antecipadamente estipulada pelos contraentes.

[Acórdão do TR Porto de 14.09.2017](#)

Processo: 4114/12.6TBSTS.P1

Descritores: Venda de Imóvel Defeituoso
Contrato de Empreitada
Eliminação dos Defeitos

Sumário:

I - Na venda de imóvel com defeitos, o regime do contrato de empreitada só é aplicável quando o vendedor seja também construtor, ainda que a construção tenha sido realizada por intermédio de terceiros, exigindo-se, nessa hipótese, que tenha domínio sobre a construção.

II - Não atuando o vendedor como construtor do imóvel, àquela venda aplica-se o regime da venda de coisa defeituosa.

III - Este regime específico confere ao comprador da coisa defeituosa os direitos previstos nos artigos 905.º a 911.º (aplicáveis por remissão do n.º 1 do artigo 913.º), 914.º e 915.º do Código Civil, para cujo exercício não se exige qualquer ordem de precedência.

IV - Só em caso de incumprimento definitivo do vendedor do imóvel com defeitos, ou de manifesta urgência, que, ainda assim, não dispensa esse incumprimento, pode o comprador proceder diretamente à eliminação dos defeitos e exigir, depois, o reembolso da respetiva despesa.