



outubro a dezembro de 2016

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

IMOBILIÁRIO

I SÉRIE DR

[Portaria n.º 319/2016 - Diário da República n.º 239/2016, Série I de 2016-12-15](#)

Economia

Procede à segunda alteração da [Portaria n.º 349-B/2013](#), de 29 de novembro, alterada pela [Portaria n.º 379-A/2015](#), de 22 de outubro, que define a metodologia de determinação da classe de desempenho energético para a tipologia de pré-certificados e certificados SCE, bem como os requisitos de comportamento térmico e de eficiência de sistemas técnicos dos edifícios novos e sujeitos a intervenção

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 84-O/2016 - Diário da República n.º 250/2016, 2º Suplemento, Série I de 2016-12-3010](#)

Presidência do Conselho de Ministros

Autoriza o lançamento dos procedimentos financeiros para a reabilitação urbana

II SÉRIE DR

[Aviso n.º 12457/2016 - Diário da República n.º 195/2016, Série II de 2016-10-11](#)

Município de Matosinhos

Alteração Parcial ao Regulamento do PDM - Base 2.8 Área de Equipamento e Base 2.2. Área Exclusiva de Moradia Isolada

PDM

[Aviso n.º 15222/2016 - Diário da República n.º 232/2016, Série II de 2016-12-05](#)

Município de Cascais

Processo de auscultação pública, para a formulação de observações e sugestões por escrito sobre quaisquer questões que possam ser consideradas em relação à proposta de Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal de Cascais - para incorporação de normas dos planos especiais de ordenamento do território aplicáveis na área do Concelho de Cascais

[Aviso n.º 15669/2016 - Diário da República n.º 239/2016, Série II de 2016-12-15](#)

Município do Porto

Alteração simplificada do Plano Diretor Municipal - Abertura de discussão Pública

PLANO DE PORMENOR

[Edital n.º 934/2016 - Diário da República n.º 208/2016, Série II de 2016-10-28](#)

Município de Faro

Elaboração do plano de pormenor do Largo Dr. Francisco Sá Carneiro

[Edital n.º 1046/2016 - Diário da República n.º 234/2016, Série II de 2016-12-07](#)

Município de Faro

Elaboração do plano de pormenor da Lejana

[Edital n.º 1088/2016 - Diário da República n.º 248/2016, Série II de 2016-12-28](#)

Município de Almada

Aprovação do Plano de Pormenor do Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica

REABILITAÇÃO URBANA

[Aviso n.º 12465/2016 - Diário da República n.º 195/2016, Série II de 2016-10-11](#)

Município de Vila Nova de Gaia

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Vila Nova de Gaia e respetivo Projeto de Operação Sistemática de Reabilitação Urbana

[Aviso n.º 13262/2016 - Diário da República n.º 207/2016, Série II de 2016-10-27](#)

Município de Sintra

Período de discussão pública do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Queluz/Belas

[Aviso n.º 15503/2016 - Diário da República n.º 236/2016, Série II de 2016-12-12](#)

Município de Lisboa

Aprovação da alteração aos limites da área de reabilitação urbana de Santa Clara

REGULAMENTO

[Aviso n.º 12401/2016 - Diário da República n.º 194/2016, Série II de 2016-10-10](#)

Município de Sintra

Projeto de Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Sintra

[Aviso n.º 13367/2016 - Diário da República n.º 208/2016, Série II de 2016-10-28](#)

Município de Lisboa

Revisão do Regulamento de Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos de Venda ao Público e de Prestação de Serviços no Concelho de Lisboa

**JURISPRUDÊNCIA
NACIONAL

ARRENDAMENTO**

Acórdão do TRP de 13.09.2016

Processo: 2134/10.4TBVNG.P1
Descritores: Contrato de Arrendamento
Resolução Por Ser Dado Destino Diverso ao Locado e Cedência do Uso a Terceiros
Posse do Arrendatário

Sumário:

I - Não basta uma atuação material sobre a coisa para se criar a situação jurídica “posse”, a qual nunca se verifica nos detentores ou possuidores precários, exceto *traditio brevi manu* ou inversão do título de posse.

II - O arrendatário é um possuidor em nome próprio em relação ao arrendamento e um possuidor em nome alheio em relação ao direito de propriedade, pelo que tem uma posse precária, exercendo sobre a coisa poderes materiais, mas no interesse de outrem.

III - Contando-se entre as obrigações do locatário a de não dar destino diverso ao locado e a de não ceder o uso a terceiros e resultando apurado que esses atos do arrendatário foram praticados com conhecimento do senhorio, que neles consentiu ao longo de mais de 40 anos, foi a inércia do senhorio que incutiu nos réus a fundada convicção e expectativa de que estavam a coberto de uma pretensão de despejo alicerçada nesse quadro factual.

Acórdão do TRE de 20.10.2016

Processo: 1384/15.1T8FAR.E1
Descritores: Arrendamento, Denúncia, Prazo

Sumário:

É de acolher a orientação, por mais conforme à letra e ao espírito da lei, segundo a qual o n.º 2, do art.º 1110.º, do C. Civil, ao estabelecer a antecedência mínima de 1 ano para a denúncia, por parte do arrendatário, nos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, é aplicável quer as partes hajam fixado expressamente prazo de duração do contrato, mas nada disseram quanto à denúncia, quer nos casos em as partes não fixaram qualquer prazo de duração do contrato.

Acórdão do TRP de 24.10.2016

Processo: 494/14.7T8GDM.P1
Descritores: Contrato de Locação
Arrendamento Para Habitação
Obras de Conservação do Locado
Abuso de Direito

Sumário:

I - Constituem obras de conservação a cargo do senhorio as obras que se destinem a evitar a degradação das condições de habitabilidade ou de utilização do arrendado, designadamente as que tenham por finalidade pôr cobro a infiltrações de águas e humidades no locado, seja através de paredes ou da cobertura/telhado.

II - A circunstância de o locado ser de construção antiga e, naturalmente, de menor qualidade não permite excluir a responsabilidade do senhorio pelas obras de reparação necessárias à reposição do locado em condições de habitabilidade (reparação de paredes e telhado para eliminação de infiltrações de águas e humidades), salvo se o mesmo senhorio demonstrar que o locado já possuía tais infiltrações à data da celebração do contrato e o arrendatário, não obstante conhecer tais vicissitudes, o aceitou nesses termos.

III - Age em abuso de direito o arrendatário que, pagando uma renda (atualizada) de €56, 33 mensais, exige do senhorio a realização de obras orçamentadas em cerca de €10.000,00, pois que, em tal circunstancialismo, o senhorio veria inviabilizada a recuperação do investimento efectuado em tempo medianamente aceitável ou razoável, antes apenas após o decurso de um prazo superior a uma dezena de anos (12-15 anos).

JURISPRUDÊNCIA NACIONAL

COMPRA E VENDA

Acórdão do TRL de 20.09.2016

Processo: 3674/14.1TBOER.L1-7
Descritores: Contrato-Promessa
Resolução
Alteração das Circunstâncias

Sumário:

I - A resolução do contrato baseada na alteração das circunstâncias constitui regime excecional que obedece a requisitos legais precisos balizados sempre pela boa fé negocial. As alterações a considerar devem ser relevantes, anormais e imprevisíveis à data do negócio, causando prejuízo à parte que delas se queira prevalecer de modo que a exigência do cumprimento das obrigações por essa parte assumidas afetem gravemente os princípios da boa fé sem que estejam cobertas pelos riscos próprios do contrato;

II - Tendo as partes celebrado, em Maio de 2014, contrato-promessa de compra e venda de imóvel, com pagamento de sinal e previsto reforço do mesmo, deve entender-se que constitui alteração anormal das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar, de acordo com o art. 437 do C.C., o registo, um mês após a celebração desse contrato, de ação judicial em que se peticiona a declaração de nulidade ou inexistência jurídica do contrato de dação que esteve na origem da inscrição da propriedade do imóvel objeto do contrato promessa a favor da Ré, promitente vendedora;

III - Nesse caso, e não se mostrando o A., promitente comprador, em mora, podia o mesmo pedir a resolução do contrato e a devolução do sinal entregue, mas já não qualquer valor indemnizatório, posto que a resolução se funda na alteração das circunstâncias, de acordo com o art. 437 do C.C., e não no incumprimento da contraparte.

Acórdão do TRE de 06.10.2016

Processo: 331/14.2TBABF-A.E1
Descritores: Promessa de Compra e Venda
Eficácia Real
Hipoteca

Sumário:

A promessa de venda com eficácia real de prédio hipotecado, ocorrida posteriormente à sua hipoteca, não fica afetada na sua validade, simplesmente não pode ser eficazmente invocada na execução onde tal hipoteca vai ser executada, pois que a garantia traduzida na hipoteca segue o bem (sequela), embora não acarrete, para ele, a sua respectiva indisponibilidade.

Acórdão do TRL de 22.09.2016

Processo: 26980/15.3T8LSB.L1.-2
Descritores: Promessa de Compra e Venda
Eficácia Real
Penhora
Execução Específica

Sumário:

I – O promitente comprador em contrato-promessa de compra e venda dotado de eficácia real que viu registadas hipoteca legal e penhoras depois do registo daquele contrato promessa, não está impedido de outorgar escritura pública com o promitente vendedor referente à compra e venda prometida, devendo, após, serem cancelados os registos das penhoras e o da hipoteca legal, pois, só com este entendimento se pode dizer que a eficácia real do contrato promessa se traduz na possibilidade de o contrato promessa ser invocado contra terceiros que subsequentemente ao registo dessa promessa venham a adquirir direitos incompatíveis com o seu cumprimento, quer estes assentem ou não num ato de vontade do titular registal.

II - Se o promitente comprador não lograr efetuar a compra e venda prometida por escritura pública, não está impedido de interpor ação de execução específica contra o promitente vendedor, não sendo obrigado a esperar pela venda executiva a que respeite alguma daquelas penhoras para nela exercer o direito à execução específica, nos termos do art 831º CPC.

III - Tendo interposto ação de execução específica que não se mostre julgada em definitivo aquando da acima referida venda executiva, esta deverá ser suspensa quanto ao imóvel em questão, até àquela decisão definitiva, e, sendo esta a de procedência, dever-se-á proceder ao levantamento das penhoras e da hipoteca.

Acórdão do TRC de 15.12.2016

REGISTO PREDIAL

Processo: 6358/15.OT8VIS.C1
Descritores: Registo Predial
Presunção
Presunção Registral
Âmbito
Posse
Direito

Sumário:

I - A presunção emergente do registo predial não incide sobre os limites ou confrontações dos imóveis, as suas áreas, as correspondentes inscrições matriciais, os valores venais e tributários, incidindo, no entanto, sobre os elementos que constam das descrições prediais e que integram o âmbito mínimo ou núcleo essencial imprescindível para identificação dos imóveis a que se reportam: por exemplo, um espaço destinado a estacionamento privativo, um logradouro, um terraço coberto ou descoberto.

II - O possuidor presume-se titular do direito de propriedade sobre o bem possuído.

III - Salvo se o registo predial lhe for cronologicamente anterior, a presunção da titularidade do direito emergente da posse prevalece sobre a que emerge do registo.

Acórdão do TRC de 06.12.2016

PROPRIEDADE HORIZONTAL

Processo: 473/13.1TBLMG-A.C1
Descritores: Assembleia de Condóminos
Convocatória
Anulação de Deliberações
Despesas de Administração do Condomínio
Título Executivo
Ata de Assembleia de Condóminos

Sumário:

I - Quando os condóminos não tenham sido convocados para a assembleia ou não o tenham sido com observância dos requisitos estabelecidos no nº1 do art. 1432º do C.Civil as deliberações tomadas nessa assembleia são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado, dentro do prazo a que alude o art. 1433º, nº4, do C.Civil.

II - A comunicação a que alude o art. 1432º, nº 6 do C.Civil é necessária para os efeitos estabelecidos no seu nº 5 e também para a contagem do prazo de convocação de assembleia extraordinária (art. 1433º, nº 2) ou para sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem (art. 1433º, nº 3).

III - Não tendo estado presentes os condóminos na assembleia em que se tenha deliberado uma repartição diferente da pernilagem nos encargos de conservação do imóvel e não lhes tendo sido comunicada essa deliberação por carta registada com aviso de recepção, tal não faz improceder a execução com base na anulabilidade da deliberação, uma vez que não se alegou (nem provou) a propositura de qualquer ação de anulação da deliberação, o que era necessário para que, na oposição à execução, pudessem os executados vir obter a desvitalização do título executivo.

IV - O princípio geral em matéria de repartição das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento dos serviços de interesse comum é, primariamente, o que tiver sido estabelecido pelas partes no título constitutivo ou em estipulação adequada.

V - Na falta de disposição negocial, o princípio da proporcionalidade só pode ser afastado, por acordo unânime dos condóminos, formalizado por escritura pública se a regra da repartição estiver contida no título de constituição da propriedade horizontal.

VI - Esta unanimidade exigida, quando não esteja a regra da repartição presente no título de constituição da propriedade horizontal, pode ser obtida de acordo com a previsão do art. 1432º, nº 5 do C. Civil.

VII - A ata da reunião da assembleia que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota parte - nº 1 do artº 6º do DL nº 268/94 de 25/10 - ainda que o condómino não tenha estado presente nessa assembleia.

VIII - A força executiva da ata não tem a ver com a assunção pessoal da obrigação consubstanciada na assinatura dela, mas sim com a eficácia imediata da vontade colectiva, definida através da deliberação nos termos legais, exarada na ata, e vale enquanto não for anulada a deliberação nos termos legalmente prescritos.

[Acórdão do TRL de 20.10.2016](#)

Processo: 12579-16.OT8LSB.L1-8
Descritores: Título Constitutivo da Propriedade Horizontal
Uso Diverso
Licenciamento

Sumário:

- Se um condómino dá à sua fracção um uso diverso do fim a que, segundo o título constitutivo da propriedade horizontal, ela é destinada, ou seja, se ele infringe a proibição contida no artigo 1422º nº 2 alª c) do Código Civil, o único remédio para essa afectação é a reconstituição natural (afectação da fracção em causa ao fim a que ela estava destinada).
- Destinando-se a fracção autónoma, segundo o título constitutivo, a habitação, não lhe pode ser dado outro destino (alojamento mobilado para turistas) sendo para tanto irrelevante o licenciamento do local para a atividade comercial acima referida por aquelas entidades.
- As autorizações de entidades administrativas, segundo as quais, determinada fracção autónoma de prédio constituído em regime de propriedade horizontal pode ser destinada a comércio, não tem a virtualidade de alterar o estatuto da propriedade horizontal constante do respectivo título constitutivo, segundo o qual essa fracção se destina a habitação.

[Acórdão do TRC de 15.11.2016](#)

Processo: 17/15.OT8SAT.C1
Descritores: Propriedade Horizontal
Data
Constituição
Alteração Legislativa
Parte Comum
Terraços
Terraços de Cobertura Intermédios

Sumário:

- I – O nascimento do direito de propriedade na esfera jurídica de alguém rege-se pela lei em vigor à data da ocorrência dos respectivos factos constitutivos.

II - Uma vez constituído o direito de propriedade sobre um bem, o direito só se extingue pelas formas previstas na lei, como vem referido no artigo 1308º do Código Civil, onde se determina que «Ninguém pode ser privado, no todo ou em parte, do seu direito de propriedade senão nos casos fixados na lei».

III - Uma lei que altere posteriormente o estatuto das partes comuns e das partes individuais inerentes à constituição do direito de propriedade horizontal não produz «uma expropriação sem indemnização» de direitos anteriormente constituídos, antes respeita as situações já existentes e consolidadas.

IV - Da leitura das redações vemos que a após a entrada em vigor Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro, se eliminou a referência ao «último pavimento», segmento que poderia dar a entender que os terraços de cobertura intermédios não integravam o conceito de «partes comuns», ficando agora claro que todos os terraços de cobertura são comuns.

Acórdão do TRE de 17.11.2016

EMPREITADA

Processo: 1715/15.4T8SLV-C.E1
Descritores: Contrato de Empreitada
Mora
Indemnização
Prescrição

Sumário:

No âmbito do contrato de empreitada, o pedido de indemnização decorrente do atraso no cumprimento do prazo de entrega da obra, em consonância com o estipulado, não está sujeito às regras da caducidade a que alude o artº 1224º do CC, mas às regras gerais da prescrição.

Acórdão do TRL de 29.09.2016

Processo: 4272/13.2TBOER.L1-8
Descritores: Empreitada
Incumprimento Definitivo
Caducidade

Sumário:

- Tendo sido acordado entre os RR, empreiteiros construtores e vendedores do imóvel destinado a habitação permanente, e os AA, compradores do mesmo, que os defeitos denunciados pelos compradores seriam objeto de trabalhos visando eliminá-los, a realizar por um outro empreiteiro, assumindo os RR a responsabilidade pelo pagamento do respetivo orçamento, existe incumprimento definitivo de tal obrigação quando, interpelados por carta enviada pelos AA a fixar um prazo para que os RR declarem se aceitam pagar o montante de tal orçamento, estes nada dizem.

- Para mais quando em tal carta se advertia de que findo o prazo sem que obtivessem resposta, os AA considerariam o contrato definitivamente incumprido.

- O reconhecimento pelo empreiteiro dos defeitos existentes no imóvel impede o decurso do prazo de caducidade previsto no art. 1225º nº 2 do Código Civil.

Acórdão do TRP de 08.11.2016

Processo: 88/14.7T8AVR.P1
Descritores: Subempreitada
Responsabilidade
Imóvel adquirido

Sumário:

I – O regime do art. 1225º, nº 1 do C. Civil não confere ao terceiro adquirente de um imóvel construído em execução de contratos de empreitada e de subempreitada, o direito a exigir a reparação dos defeitos que ali se verifiquem também do subempreiteiro, em complemento da responsabilidade do dono da obra/vendedor e do empreiteiro.

II – Tal solução constituiria um desvio de 2º grau ao princípio da eficácia relativa dos contratos, para além do especificamente previsto no nº 1 daquele art. 125º do Código Civil.

[Acórdão do TRL de 22.09.2016](#)

Processo: 915-13.6TBALM.L1-8
Descritores: Mediação Imobiliária
Retribuição

Sumário:

- Tendo os réus celebrado escritura pública de compra e venda com interessado que lhe foi indicado pela autora, mediadora imobiliária, no âmbito de um “Contrato de Mediação Imobiliária”, o incumprimento de tal contrato por parte dos réus não afasta a obrigação de pagamento da respectiva comissão, verificando-se que constitui mero expediente por parte dos réus contraentes de se eximirem a esse pagamento.

- O contrato de mediação imobiliária só está concluído caso o negócio se realize, independentemente de vir ou não a ser cumprido, adquirindo a mediadora o direito a receber a comissão quando o seu trabalho influi na conclusão do negócio.

[Acórdão do TRL de 29.09.2016](#)

Processo: 1138/13.0TJLSB.L1.-2
Descritores: Contrato De Mediação Imobiliária
Cláusula Contratual Geral
Dever De Comunicação
Dever De Esclarecimento Prévio

Sumário:

I - A alínea a) do art.º 3.º da LCCG (Lei das Cláusulas Contratuais Gerais), que exclui do âmbito de aplicação do diploma “cláusulas típicas aprovadas pelo legislador”, deve ser interpretada em harmonia com o teor da Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 05.4.1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados entre consumidores e com a correspondente jurisprudência do Tribunal de Justiça.

II - O n.º 2 do art.º 1.º da Diretiva 93/13/CEE exclui do seu âmbito de aplicação as disposições legislativas e regulamentares imperativas, aqui abrangendo as normas aplicáveis por lei às partes contratantes quando não tiverem sido acordadas quaisquer outras disposições.

III - Deve excluir-se do regime da LCCG cláusulas contratuais que sejam aplicáveis ao contrato não por vontade manifestada pelas partes mas por força de norma legal, seja ela norma imperativa em sentido estrito (que deva aplicar-se ao contrato, ainda que contra a vontade das partes), seja imperativa no sentido aqui também tido em vista, ou seja, norma supletiva que é aplicável porque as partes não estipularam em sentido diverso.

IV - O regime jurídico da mediação imobiliária não impõe a sujeição da mediação ao regime de exclusividade, nem prevê a aplicação desse regime no caso de silêncio das partes.

V - A cláusula contratual geral aposta num contrato de mediação imobiliária que sujeita o contrato a exclusividade não cabe na previsão da alínea a) do art.º 3.º da LCCG.

VI - Não se mostram satisfeitas as exigências de comunicação e de informação das cláusulas ao contraente aderente, no que concerne à obrigação de pagamento da remuneração à mediadora em regime de exclusividade se o aderente desistir de negócio para o qual a mediadora encontrara interessado, se no contrato de mediação imobiliária:

a) O texto expresso no contrato só reportava o pagamento da remuneração aos momentos de concretização efetiva do negócio mediado;

b) Quanto aos efeitos da contratação da mediadora em regime de exclusividade, no contrato apenas se afirma que “Nos termos da legislação aplicável, quando o contrato é celebrado em regime de exclusividade só a Mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação durante o respectivo período de vigência” (n.º 2 da cláusula 4.ª), omitindo-se, afinal, o efeito mais relevante e gravoso para o

cliente-aderente, que é a sujeição à obrigação de pagamento da remuneração no caso de desistência da celebração de contrato com cliente angariado pela mediadora (solução diferente da imposta pelo legislador para os contratos sem exclusividade);

III. As referidas exigências de informação e esclarecimento do contraente aderente não se bastam com a mera remissão para normas legais, contida no n.º 1 da cláusula 5.ª do contrato:

“A remuneração só será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artº 18 do DL 211/2004, 20.8”.

IV. Não obsta ao referido supra a circunstância de a cláusula mencionada em III reproduzir uma cláusula de uma minuta de contrato de mediação imobiliária aprovada pelo organismo público encarregado de intervir na atividade de mediação imobiliária.

Acórdão do STJ de 06.12.2016

EMPREENHIMENTOS TURÍSTICOS

Processo: 1882/04.2TBLL.E1.S1
Descritores: Empreendimentos Turísticos
Interpretação Da Declaração Negocial
Direito De Preferência
Equilíbrio Das Prestações
Ónus Da Prova
Juros De Mora
Citação
Obrigação Ilíquida
Responsabilidade Contratual
Cláusula Contratual
Negócio Formal
Estabelecimento Hoteleiro
Omissão De Pronúncia
Nulidade De Acórdão

Sumário:

I - O tribunal só tem que apreciar as questões (relativas ao pedido e causa de pedir e eventuais exceções deduzidas) que perante si sejam suscitadas e não se mostrem prejudicadas pela solução dada a outras, ou sejam de conhecimento oficioso, não tendo de abordar e pronunciar-se sobre todos os argumentos, raciocínios, razões, pareceres, opiniões ou silogismos invocados pelas partes, o que, não sendo exaustivo, apenas poderá legitimar a imputação de deficiência ou parcimónia à fundamentação do respetivo aresto.

II - Tendo-se vinculado uma das partes a conferir à contraparte, seus empregados, convidados e hóspedes do seu hotel “taxas de utilização do golfe («green fees») e tempos de saída («teeing of times») não menos favoráveis que os das mais favoráveis condições que em cada momento forem concedidas a quaisquer outros desenvolvimentos turísticos, aí, ocorridos, sobre aquela impende o ónus de prova da interferência de fatores diversos do preço praticado e que, porventura, determinem que, não obstante o preço de utilização praticado, as condições de utilização se mantêm, como acordado, as mais favoráveis.

III - Comprometendo-se uma das partes a que “se desejar construir diretamente ou indiretamente através de outros, ou permitir a construção de qualquer outro hotel, motel, instalação hoteleira ou instituição similar, deverá nesse caso fornecer os pormenores completos do projeto à contraparte, incluindo o estudo de viabilidade, custos do terreno e da construção e nesse caso a contraparte terá direito de preferência exclusivo a levar a cabo tal construção contanto que notifique a primeira, no prazo de três meses contados daquele em que lhe forem comunicados aqueles pormenores, para esse efeito”, o correspondente «direito de preferência exclusivo» não abrange a venda ou outra alienação onerosa de

imóveis que venham a ser construídos, mas, antes e apenas, a realização de construções, diretamente por aquela ou indiretamente (por intermédio de empreiteiro), ou a permissão de realização de construções (pela concessão de direito de superfície ou de outros direitos de construção) e, implicitamente, a exploração dos empreendimentos hoteleiros que resultem de tal construção.

IV - O entendimento expresso em III é determinado, quer pelo teor literal da correspondente cláusula e equilíbrio das prestações a cargo de ambas as partes, quer pela finalidade, assim, visada pelos sujeitos contratuais, os quais pretenderam, com a respetiva estipulação, beneficiar ou proteger, direta ou indiretamente, a unidade hoteleira que a beneficiária da cláusula iria construir no adquirido lote de terreno, designadamente garantindo o risco de aparecimento de empreendimentos concorrentes, na respetiva área de implantação.

V - A previsão constante do art. 805º, nº2, al. b) do CC não abrange o facto ilícito integrante de responsabilidade contratual, mas tão só o relativo a responsabilidade extracontratual (“rectius”, extraobrigacional ou aquiliana).