



dezembro de 2012 a fevereiro de 2013

Imobiliário

[Lei n.º 61/2012, de 2012-12-05](#)

Assembleia da República

Fixação dos limites territoriais entre os municípios de Faro e de Loulé

[Decreto-Lei n.º 265/2012, de 2012-12-28](#)

Presidência do Conselho de Ministros

Procede à segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 309/2009](#), de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda

[Portaria n.º 424/2012, de 2012-12-28](#)

Ministério das Finanças

Fixa em (euro) 482,40 o valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis, a vigorar no ano de 2013

[Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 2012-12-31](#)

Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território

Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os [Decretos-Leis n.ºs 156/2006](#), de 8 de agosto, e [161/2006](#), de 8 de agosto

[Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 2012-12-31](#)

Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território

Procede à adaptação à [Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela [Lei n.º 31/2012](#), de 14 de agosto, do [Decreto-Lei n.º 158/2006](#), de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda, e do [Decreto-Lei n.º 160/2006](#), de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração

[Decreto-Lei n.º 1/2013, de 2013-01-07](#)

Ministério da Justiça

Procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo

I SÉRIE DR

[Portaria n.º 7/2013, de 2013-01-10](#)

Ministérios das Finanças e da Justiça

Determina a composição do mapa de pessoal do Balcão Nacional do Arrendamento

[Portaria n.º 9/2013, de 2013-01-10](#)

Ministério da Justiça

Regulamenta vários aspetos do Procedimento Especial de Despejo

[Lei n.º 11-A/2013, de 2013-01-28](#)

Assembleia da República

Reorganização administrativa do território das freguesias

[Lei n.º 15/2013, de 2013-02-08](#)

Assembleia da República

Estabelece o regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária, conformando-o com a disciplina constante do [Decreto-Lei n.º 92/2010](#), de 26 de julho, que transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º [2006/123/CE](#), do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, relativa aos serviços no mercado interno

[Portaria n.º 79/2013, de 2013-02-19](#)

Ministérios da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território e da Solidariedade e da Segurança Social

Fixa, para vigorar em 2013, o preço da habitação por metro quadrado de área útil, bem como as condições de alienação e a fórmula de cálculo do preço de venda dos terrenos destinados a programas de habitação de custos controlados

[Edital n.º 35/201, de 2013-01-09](#)

Município de Faro

Discussão pública da delimitação da área de reabilitação urbana e estratégia de reabilitação urbana simples para a zona denominada «Mouraria»

[Deliberação n.º 81/2013, de 2013-01-15](#)

Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

Extinção das unidades orgânicas do IHRU, I. P., e cessação das comissões de serviço

[Aviso n.º 16886/2012, de 2012-12-18](#)

Município de Sintra

Início do processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Sintra (PDM), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 116/99, de 16 de setembro

[Aviso n.º 747/2013, de 2013-01-16](#)

Município do Seixal

Suspensão parcial do PDM do Seixal e estabelecimento de medidas preventivas

II SÉRIE DR

REABILITAÇÃO URBANA

PDM

[Aviso n.º 904/2013, de 2013-01-18](#)

Município de Vila Nova de Gaia

Correção material do Plano Diretor Municipal em que se altera as categorias de uso do solo de duas áreas para núcleos empresariais a transformar

[Aviso n.º 1396/2013, de 2013-01-29](#)

Município de Cascais

Suspensão parcial do PDM com adoção de medidas preventivas

[Aviso n.º 2280/2013, de 2013-02-14](#)

Município de Faro

Termos de referência para alteração ao PDM «Delimitações e infraestruturas» - participação preventiva

[Aviso n.º 16992/2012, de 2012-12-20](#)

Município de Oeiras

Período de consulta pública referente ao procedimento de alteração ao PPQF (Plano de Pormenor da Quinta da Fonte), em Carnaxide, concelho de Oeiras

[Edital n.º 1118/2012, de 2012-12-31](#)

Município de Almada

Aviso de abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas

[Aviso n.º 1540/2013, de 2013-01-31](#)

Município de Loures

Abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Quartel de Sacavém

[Aviso n.º 16589/2012, de 2012-12-11](#)

Município de Lisboa

Suspensão parcial do Plano de Urbanização do Alto do Lumiar

[Aviso n.º 16764/2012, de 2012-12-14](#)

Município da Amadora

Plano de Urbanização da Amadora - Zona Nascente (PUAZN), constituído por regulamento e duas peças gráficas aplica na área do território municipal a política de ordenamento do território e de urbanismo

PLANO DE
PORMENOR

PLANO DE
URBANIZAÇÃO

Município de Faro

Projeto de novo Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro

[Edital n.º 1068/2012, de 2012-12-10](#)

Município de Cascais

Alteração ao Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas para o ano de 2012

[Regulamento n.º 10/2013, de 2013-01-07](#)

Município de Cascais

Regulamento de cobranças e tabela de taxas, licenças e outras receitas municipais para o ano de 2013

[Acórdão do TRP de 28.01.2013](#)

JURISPRUDÊNCIA
NACIONAL

Processo: 6793/10.0YYPRT.P1

Descritores: Promessa De Arrendamento
Contrato De Arrendamento
Título Executivo

ARRENDAMENTO

Sumário: I - Ainda que as partes tenham denominado certo contrato como promessa de arrendamento, se nele convencionaram que a finalidade era a habitação e se verificou a ocupação da coisa mediante a correspondente retribuição mensal, tal situação deve definir-se como contrato de arrendamento. II - O documento que formalizou o dito contrato acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida (v. g., notificação judicial avulsa) são elementos necessários e suficientes para a constituição do título executivo complexo exigido pelo art.º 15º, n.º 2, do NRAU (na redacção anterior à conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14.8).

[Acórdão do TRP de 19.12.2012](#)

Processo: 3351/10.2TBGDM.P1

Descritores: Contrato De Arrendamento Urbano
Resolução
Abuso De Direito

Sumário: I - O senhorio que pede a resolução do contrato de arrendamento e o despejo do arrendado não actua em abuso de direito, apesar de o valor das rendas em dívida que servem de fundamento à resolução ser inferior a € 15,00, quando se demonstra que o não pagamento da renda se prolonga desde há vários anos e que a inquilina não paga nenhum valor a título de renda apesar de usufruir da totalidade do arrendado e não se demonstra que a inquilina não possua condições sequer para pagar uma renda tão baixa e que ao longo do tempo o senhorio não insistiu pelo pagamento que ora reclama. II - Procedendo o pedido de resolução, o senhorio não tem o direito à indemnização de 50% do valor de alguma das rendas, depositado condicionalmente pela inquilina, apesar de com esse depósito esta ter feito caducar o direito à resolução por referência à renda daqueles meses e a resolução vir a ser decretada apenas com fundamento nas rendas de outros meses não incluídos no depósito.

[Acórdão do TRC de 05.02.2013](#)

Processo: 643/11.7TBTND-A.C1

Descritores: Título Executivo
Carta Registada
Contrato De Arrendamento
Renda
Dívida
Indemnização

Sumário: 1. Reúne os requisitos de título executivo a comunicação, por carta registada remetida ao arrendatário, acompanhada do contrato de arrendamento, na qual se refere quais os meses cuja renda não foi paga e a intenção de pretender cobrar uma indemnização igual a 50% das mesmas por não terem sido pagas em 8 dias e computando-se o total das quantias em dívida.

2. O que a lei pretende é que esteja comprovada a comunicação ao arrendatário dos montantes de renda em dívida, pelo que apenas é de exigir que tal comunicação se encontre comprovada, por qualquer meio, desde que suficiente para garantir que ao arrendatário foi feita a comunicação com indicação/especificação dos montantes em dívida.

[Acórdão do TRG de 08.01.2013](#)

Processo: 297/10.8TCGMR.G1

Descritores: Fixação De Prazo
Incumprimento
Mora
Boa-Fé

Sumário: I – Se, num contrato-promessa de compra e venda, não ficar estabelecido a quem compete marcar a data da escritura, qualquer um dos contraentes o pode fazer, visto que se trata de uma prestação de natureza fungível.
II – E se o contrato determinar a qual dos contraentes cabe marcar a referida data da escritura, se ele mantiver um comportamento omissivo durante um lapso de tempo considerado intolerável ou quando faça um exercício abusivo desta sua faculdade, poderá o outro contraente, nos termos do n.º 3 do art.º 777.º, do Cód. Civil, requerer ao tribunal a fixação do prazo para a outorga do contrato.
III – Na interpelação admonitória, para além da fixação do prazo perentório é ainda necessário que contenha a referência expressa à cominação correspondente à sua inobservância, sendo o devedor formalmente intimado a cumprir a obrigação dentro do prazo fixado sob pena de se considerar a obrigação como definitivamente não cumprida.

IV – O n.º 2 do art.º 442.º, do Cód. Civil só tem aplicação numa situação de incumprimento definitivo do contrato e não de simples mora.

V – A inobservância do princípio da boa fé, quer no período da formação dos contratos quer no cumprimento das prestações contratuais e no exercício dos direitos atribuídos pelo contrato, justificará a modificação ou a restrição, e mesmo a ampliação do conteúdo da prestação contratual. Contudo, à partida poderá não ser suficiente para justificar a resolução do contrato.

COMPRA E
VENDA

[Acórdão do STJ de 22.12.2012](#)

Processo: 98/11.6TVPRT.P1.S1

Descritores: Contrato-Promessa
Mora
Incumprimento Definitivo
Resolução Contratual

Sumário: I Sendo estipulado no contrato havido entre as partes, um termo a quo e um termo ad quem, para a celebração da escritura definitiva de compra e venda do imóvel dele objecto, o qual teria o seu termo nos noventa dias subseqüentes à data da assinatura do contrato promessa, não tendo as Autoras providenciado pela marcação da escritura dentro daquele prazo, constituíram-se em mora nos termos dos artigos 804º, nº2 e 805º, nº2, alínea a), do CCivil.

II O normativo inserto no artigo 432º do CCivil, admite a resolução do contrato fundada quando se não está perante uma situação de resolução prevenida contratualmente, sendo que, para os contratos promessa, tal possibilidade vem consignada no artigo 442º, do mesmo diploma, só que tal resolução não opera automaticamente, mas apenas nas situações prevenidas no artigo 808º, nº1 do mesmo diploma legal.

III Quer dizer, este normativo pressupõe, em primeira linha, a existência de mora, de onde o credor poder vir a obter a resolução do contrato, caso em consequência daquela perca o seu interesse na prestação, acrescentando o seu nº2 que tal perda de interesse é apreciada objectivamente.

IV Se os Réus na carta enviada às Autoras a marcarem a escritura para um determinado dia, sem qualquer tipo de intimação formal para o acto por forma a considerar a sua falta ao mesmo como incumprimento definitivo, cominação esta essencial para poder retirar da eventual ausência do promitente faltoso as consequências legalmente prevenidas no artigo 808º, nº1, segunda parte, do CCivil, isto é a possibilidade de resolver o contrato, uma vez que a convocação para a escritura assim consubstanciada não encerrava em si uma interpelação admonitória essencial para converter a situação de mora em que as Autoras se encontravam, numa situação de incumprimento definitivo, essencial para que pudesse ser atribuída à ausência ao acto aquela eficácia resolutiva.

[Acórdão do TRL de 22.11.2012](#)

Processo: 783/11.2TJLSB-A.L1-2

Descritores: Assembleia De Condóminos
Acta Da Reunião Da Assembleia De Condóminos
Nulidade
Caducidade
Início Do Prazo

Sumário: 1- O prazo do direito de accionar judicialmente para obtenção da invalidade de deliberações em assembleia de condóminos previsto no artº 1433º, nº 4, do CC deve ser contado, segundo ainda esse normativo, quer para os condóminos presentes quer para os ausentes, desde a data das mesmas.
2- E a não ser assim sempre haveria a oposição do disposto no artº 9º, nºs 2 e 3, do CC.

ASSEMBLEIA DE
CONDÓMINOS

Acórdão do TRC de 13.11.2012

EMPREITADA

Processo: 29083/11.6YIPRT.C1

Descritores: Empreitada
Desistência
Dono Da Obra
Indemnização
Empreiteiro

Sumário: I – A desistência da empreitada por parte do dono da obra, prevista no artº 1229º do Cód. Civil, implica a indemnização ao empreiteiro dos seus gastos e trabalho e do proveito que poderia tirar da obra.

II – Na indemnização deve ser englobado o valor dos gastos e trabalho tidos com toda a obra executada, incluindo com as partes inacabadas e/ou imperfeitas.

III – Ao valor do proveito que o empreiteiro poderia tirar da obra deve deduzir-se o proveito que tenha tirado de outra obra que eventualmente tenha executado no período de tempo em que, não fora a desistência, estaria ocupado com a empreitada suspensa.

Acórdão do STJ de 06.12.2012

Processo: 2962/05.2TBCLD.L1.S1

Descritores: Contrato De Empreitada
Responsabilidade Contratual
Impugnação Da Matéria De Facto
Nulidade Do Acórdão

Sumário: I Em sede de contrato de empreitada e havendo alterações à obra inicialmente projetada, não pode o empreiteiro sem autorização do dono da obra, fazer alterações ao plano convencionado, tendo essa autorização de ser dada por escrito, constituindo esta uma formalidade ad substantiam, conforme dispõe o normativo inserto no artigo 1214º, nº1 e 3 do CCivil.
II Se as alterações efetuadas pelo empreiteiro, cujo valor foi peticionado nos autos, não foram por si efetuadas de motu proprio e à la diable: umas quantas se impuseram por força das circunstâncias de execução da obra e, outras, a solicitação do Réu/Recorrente, tendo as mesmas sido efetuadas por acordo verbal com o sócio-gerente da Autora, afastada se encontra a operância do aludido normativo. II Se o Recorrente, em sede de recurso de Revista se limitar a repetir na tese defendida na Apelação e não aponta especificamente as razões da sua dissidência com o Acórdão da Relação de que recorre, ao qual imputa a mesma violação de Lei processual que já havia imputado antes à sentença de primeira instância, isto é, a sua deficiente leitura da matéria de facto, sendo que esta, reportando-se apenas a uma materialidade supostamente deficiente e em relação à qual não é apontada qualquer das ofensas em sede de direito probatório material a que alude o normativo inserto no artigo 722º, nº2 do CPCivil, nenhuma censura poderá ser feita ao aresto sob impugnação.

Acórdão do TRP de 21.01.2013

MEDIAÇÃO

Processo: 1646/11.7TBOAZ.P1

Descritores: Contrato De Imediação Imobiliária
Remuneração
Negócio Celebrado Sem Intervenção Da Mediadora

Sumário: No contrato de imediação imobiliária, tendo embora os compradores contactado a empresa imobiliária a propósito de um bem a transaccionar que já conheciam e o negócio se concretizou por impulso dado pelos potenciais compradores ao qual aquela empresa foi alheia, não tem a mesma direito à remuneração acordada.

Acórdão do TRG de 31.01.2013

Processo: 356/11.0TBPVL.G1

Descritores: Prova Testemunhal
Contrato De Mediação
Regime De Exclusividade
Remuneração
Conclusão Do Contrato

Sumário: I - Não é admitida prova testemunhal, para prova de factos relativos a um contrato de mediação imobiliária sujeito à forma escrita, nos termos do artº19º, nº1, do DL.211/2004 de 20 de Agosto.
II – O contrato de mediação imobiliária é, em essência, uma prestação de serviço, um contrato para a obtenção de um negócio, sendo com a concretização desse negócio com a entidade angariada que se cumpre o fim precípua da mediação.
III – Por via disso, a obrigação do mediador é a de encontrar um terceiro com quem determinado contrato venha a ser celebrado e, celebrado este, é devido o pagamento da remuneração acordada, obrigação do cliente, só assim não sendo, excecionalmente, cfr. resulta do artº 18, do Dec. Lei referido.
IV – Celebrado contrato de mediação imobiliária, em regime de exclusividade, recusando-se a proprietária do imóvel, objeto do negócio, a celebrar contrato promessa com interessada angariada pela mediadora, sem fazer qualquer outra prova, capaz de afastar a sua culpa, fica responsável pelo pagamento da remuneração acordada, atento o disposto no artº 18, nº 2, al a), referido e artºs 798 e 799, do Código Civil.

Acórdão do STJ de 20.11.2012

Processo: 2113/11.4TVLSB

Descritores: Estabelecimento Comercial
Cessão De Exploração
Atualização De Renda
Comunicação
Lei Aplicável
Pagamento
Quitação

Sumário: I - O art. 1077.º do CC (epigrafado “atualização de rendas”), com a redação emergente da Lei n.º 6/2006, de 27-02, é aplicável a um contrato de locação de estabelecimento comercial celebrado em 01-08-2005.
II - Aliás, a norma constante do citado art. 1077.º do CC não constitui em termos práticos um afloramento do vínculo arrendatício, já que no seu n.º 1 se dispõe que as partes podem estipular a possibilidade de atualização da renda, assim como o respetivo regime, o que representa a aberta consagração do princípio da liberdade contratual (art. 405.º do CC) neste segmento do contrato de locação.
III - Se as partes não estipularam uma cláusula de atualização automática da renda, já que não definiram com precisão o valor certo a atualizar e o momento em que a atualização se operaria, apenas tendo definido o respetivo critério, remetendo para o índice de preços no consumidor a publicar pelo INE, tinha aquela atualização de ser comunicada com um prazo razoável de antecedência para que, obtido o acordo do locatário, se pudesse tornar exigível. IV - O cumprimento da prestação de pagamento da renda mensal pode ser provado mediante notas de débito conjugadas com documentos comprovativos de transferência para a conta bancária do senhorio (por ordem do locatário), deste modo se extinguindo a obrigação (arts. 397.º e 762.º, n.º 1, do CC).

ESTABELECIMENTOS
COMERCIAIS

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

MADEIRA

Calçada de S. Lourenço, 3 - 2ºC
9000-061 Funchal Portugal
madeira@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 caráter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos.