



setembro a novembro de 2012

## Imobiliário

## I SÉRIE DR

[Portaria n.º 284/2012. D.R. n.º 183, Série I de 2012-09-20](#)

### **Presidência do Conselho de Ministros e Ministério da Economia e do Emprego**

Primeira alteração à [Portaria n.º 131/2011](#), de 4 de abril, que cria um balcão único eletrónico, designado «Balcão do empreendedor»

[Portaria n.º 286/2012. D.R. n.º 183, Série I de 2012-09-20](#)

### **Ministério da Justiça**

Altera as Portarias n.ºs [1416-A/2006](#), de 19 de dezembro, [1594/2007](#), de 17 de dezembro, [622/2008](#), de 18 de julho, [1513/2008](#), de 23 de dezembro, [1535/2008](#), de 30 de dezembro, [307/2009](#), de 25 de março, [696/2009](#), de 30 de junho, e [145/2010](#), de 10 de março

[Registo Predial – Certidão Permanente]

[Declaração de Retificação n.º 59-A/2012. D.R. n.º 198, Suplemento, Série I de 2012-10-12](#)

### **Assembleia da República**

Declaração de retificação à [Lei n.º 31/2012](#), de 14 de agosto, que «Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a [Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro», publicada no Diário da República, 1.ª série, n.º 157, de 14 de agosto de 2012

[Declaração de Retificação n.º 59-B/2012. D.R. n.º 198, Suplemento, Série I de 2012-10-12](#)

### **Assembleia da República**

Declaração de retificação à [Lei n.º 30/2012](#), de 14 de agosto, que «Procede à segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 157/2006](#), de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados», publicada no Diário da República, 1.ª série, n.º 157, de 14 de agosto de 2012

[Decreto-Lei n.º 226/2012. D.R. n.º 202, Série I de 2012-10-18](#)

### **Ministério da Economia e do Emprego**

Procede à extensão do âmbito de aplicação do [Decreto-Lei n.º 51/2007](#), de 7 de março, aos demais contratos de crédito garantidos por hipoteca, ou por outro direito sobre imóvel, e celebrados com clientes bancários particulares

[Lei n.º 56/2012. D.R. n.º 216, Série I de 2012-11-08](#)

**Assembleia da República**

Reorganização administrativa de Lisboa

[Lei n.º 57/2012. D.R. n.º 217, Série I de 2012-11-09](#)

**Assembleia da República**

2.ª alteração ao [Decreto-Lei n.º 158/2002](#), de 2 de julho, permitindo o reembolso do valor de planos poupança para pagamento de prestações de crédito à habitação

[Lei n.º 58/2012. D.R. n.º 217, Série I de 2012-11-09](#)

**Assembleia da República**

Cria um regime extraordinário de proteção de devedores de crédito à habitação em situação económica muito difícil

[Lei n.º 59/2012. D.R. n.º 217, Série I de 2012-11-09](#)

**Assembleia da República**

Cria salvaguardas para os mutuários de crédito à habitação e altera o [Decreto-Lei n.º 349/98](#), de 11 de novembro

[Lei n.º 60/2012. D.R. n.º 217, Série I de 2012-11-09](#)

**Assembleia da República**

Altera o Código de Processo Civil, modificando as regras relativas à ordem de realização da penhora e à determinação do valor de base da venda de imóveis em processo de execução

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 92/2012. D.R. n.º 217, Série I de 2012-11-09](#)

**Presidência do Conselho de Ministros**

Suspende parcialmente o Plano de Ordenamento da Orla Costeira entre Sines e Burgau e o Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, pelo prazo de dois anos, com vista à instalação do Posto de Observação da Ponta da Galhofa, integrado no projeto de âmbito nacional Sistema Integrado de Vigilância, Comando e Controle da costa portuguesa

## II SÉRIE DR

[Aviso n.º 12912/2012. D.R. n.º 188, Série II de 2012-09-27](#)

### **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 2013

INE -  
COEFICIENTE DE  
ATUALIZAÇÃO  
ANUAL DE  
RENDA

[Aviso n.º 14013/2012. D.R. n.º 204, Série II de 2012-10-22](#)

### **Ministério da Economia e do Emprego - Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P.**

Fixa os índices ponderados de custos de mão-de-obra, materiais e equipamentos de apoio referentes aos meses de abril, maio e junho de 2012, para efeito de aplicação das fórmulas de revisão de preços

INCI

[Aviso n.º 16076/2012. D.R. n.º 231, Série II de 2012-11-29](#)

### **Município de Coimbra**

Abertura do período de discussão pública dos projetos de delimitação das áreas de reabilitação urbana - Coimbra Baixa e Coimbra Rio e respetivos projetos de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio

REABILITAÇÃO  
URBANA

[Aviso n.º 12952/2012. D.R. n.º 188, Série II de 2012-09-27](#)

### **Município de Faro**

Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM): Relatório do Estado do Ordenamento do Território (REOT) – 2010

PDM

[Aviso n.º 13096/2012. D.R. n.º 190, Série II de 2012-10-01.](#)

### **Município de Loures**

Retificação do Plano Diretor Municipal de Loures, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 97.º-A do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual

[Aviso n.º 14332/2012. D.R. n.º 207, Série II de 2012-10-25](#)

### **Município do Porto**

Alteração ao Plano Diretor Municipal do Porto

[Aviso n.º 16088/2012. D.R. n.º 231, Série II de 2012-11-29](#)

### **Município da Maia**

Discussão pública da proposta da primeira alteração ao Plano Diretor Municipal da Maia

---

[Aviso n.º 12598/2012. D.R. n.º 183, Série II de 2012-09-20](#)

**Município de Alcácer do Sal**

Plano de pormenor de Brejos da Carregueira

PLANO DE  
PORMENOR

[Aviso n.º 14423/2012. D.R. n.º 208, Série II de 2012-10-26](#)

**Município do Seixal**

Elaboração de plano de pormenor

[Aviso n.º 15766/2012. D.R. n.º 226, Série II de 2012-11-22](#)

**Município de Lisboa**

Elaboração do Plano de Pormenor da Quinta do Olival e Casal dos Abrantes, tendo aprovado os termos de referência que fundamentam a sua oportunidade, fixam os respetivos objetivos e estabelecem o prazo de 300 dias para a sua elaboração

[Aviso n.º 15767/2012. D.R. n.º 226, Série II de 2012-11-22](#)

**Município de Lisboa**

Elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Torrinha, tendo aprovado os termos de referência que fundamentam a sua oportunidade, fixam os respetivos objetivos e estabelecem o prazo de 300 dias para a sua elaboração

---

[Regulamento n.º 395/2012. D.R. n.º 178, Série II de 2012-09-13](#)

**Município de Odivelas**

Regulamento Municipal da Edificação e da Urbanização

REGULAMENTO  
DE EDIFICAÇÃO E  
URBANIZAÇÃO

---

[Aviso n.º 13293/2012. D.R. n.º 193, Série II de 2012-10-04](#)

**Município de Lisboa**

Alteração ao Regulamento Municipal de Taxas Relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas

REGULAMENTO

[Edital n.º 898/2012. D.R. n.º 200, Série II de 2012-10-16](#)

**Município de Cascais**

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

[Edital n.º 818/2012. D.R. n.º 175, Série II de 2012-09-10](#)

**Município de Faro**

Alteração ao Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Faro

---

[Retificação do Regulamento Delegado \(UE\) n.º 244/2012](#) da Comissão, de 16 de janeiro de 2012, que complementa a Diretiva 2010/31/UE do Parlamento Europeu e do Conselho relativa ao desempenho energético dos edifícios, através do estabelecimento de um quadro metodológico comparativo para o cálculo dos níveis ótimos de rentabilidade dos requisitos mínimos de desempenho energético dos edifícios e componentes de edifícios ( [JO L 81 de 21.3.2012](#))

JOUE

[Diretiva 2012/27/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de outubro de 2012, relativa à eficiência energética, que altera as Diretivas 2009/125/CE e 2010/30/UE e revoga as Diretivas 2004/8/CE e 2006/32/CE](#)

A presente diretiva estabelece um quadro comum de medidas de promoção da eficiência energética na União, a fim de assegurar a realização do grande objetivo da União que consiste em atingir 20 % em matéria de eficiência energética até 2020, e de preparar caminho para novas melhorias nesse domínio para além dessa data.

Estabelece regras destinadas a eliminar os obstáculos no mercado da energia e a ultrapassar as deficiências do mercado que impedem a eficiência no aprovisionamento e na utilização da energia, e prevê o estabelecimento de objetivos nacionais indicativos em matéria de eficiência energética para 2020.

---

[Acórdão do STJ de 11.09.2012](#)

**Processo:** 399/11.3TVLSB.L1.S1

**Descritores:** Contrato de Arrendamento

Denúncia

Cessão de Quota

**Sumário:**

- I. A cessão de quotas por atos *inter vivos* representativa de mais de 50% do capital social da sociedade arrendatária, ocorrida depois da entrada em vigor da Lei nº 6/2006, de 27/02 (NRAU), confere ao senhorio o direito de denúncia do mesmo contrato de arrendamento, nos termos do art. 1101º, al.c) do Cód. Civil, por aplicação do disposto no nº 6 , al. b) do art. 26º da aludida Lei nº 6/2006.
- II. A circunstância de a cessão de quotas não implicar a entrada de novos sócios por a cessão haver ocorrido através da cedência da maioria do capital por parte de sócios que assim saem da sociedade e cedendo aquelas quotas aos sócios anteriormente minoritários, não é impeditiva da aludida faculdade de denúncia.

[Acórdão do TRG de 13.09.2012](#)

**Processo:** 2730/09.2TBFLG.G1

**Descritores:** Contrato de Arrendamento

Declaração Negocial

Abuso de Direito

**Sumário:**

1. Atenta a redação da cláusula 9ª do contrato e coincidindo a assinatura do R. enquanto representante da pessoa coletiva (sócio-gerente da 1ª R.) com a do R. enquanto pessoa singular, uma vez que assinatura aposta corresponde ao nome do R. – A. – qualquer declaratório normal colocado no lugar do real declaratório concluiria que o apelante ao apôr a sua assinatura no contrato quis vincular a 1ª R. enquanto seu legal representante, como arrendatária e a si próprio, como pessoa singular, como fiador da 1ª R..
2. O abuso de direito deve ser conhecido oficiosamente desde que a questão não tenha sido já apreciada nos autos e a decisão tenha transitado em julgado.
3. A atuação do R. tanto no período pré-negocial como no próprio ato de redução do contrato a escrito, manifestando sempre a vontade de se constituir fiador da R. e o teor da redação da cláusula 9ª de que o R. tinha conhecimento, sabendo inclusive que a mesma era um requisito necessário para que a A. celebrasse com a 1ª R. o contrato de arrendamento, criou, necessariamente, na A. confiança no sentido de que o R. se iria obrigar no contrato de acordo de acordo com a vontade manifestada e pretendida por ambas as partes. E esse circunstancialismo conduziu ao investimento nessa confiança, pelo que a A. celebrou com a 1ª R. o contrato de arrendamento. Consequentemente, o exercício do direito que a R. se propõe nesta ação é abusivo, constituindo abuso de direito na modalidade de venire contra factum proprium – pelo que sempre haveria que impor a sua paralisação

---

## Acórdão do STJ de 13.09.2012

**Processo:** 4339/07.6TVLSB.L1.S2

**Descritores:** Contrato-Promessa  
Resolução do Contrato-Promessa  
Incumprimento Definitivo  
Mora  
Perda do Interesse do Credor  
Matéria de Facto  
Presunção de Culpa

COMPRA  
VENDA E

### **Sumário:**

1. A resolução do contrato-promessa, por via da lei, só poderá ocorrer se estivermos perante uma impossibilidade culposa do cumprimento da prestação ou se houver um incumprimento definitivo (arts 808.º e 801.º, nº 2 do CC). Não podendo, assim, o credor resolver o contrato em consequência da simples mora do devedor.
2. Haverá incumprimento definitivo, além do mais, por via dos mecanismos previstos no art. 808.º do CC, ou seja, pela ultrapassagem do prazo suplementar razoável fixado na interpelação admonitória feita pelo credor da prestação em falta ou pela perda objetiva do interesse, por banda deste, na celebração do contrato prometido, em consequência da mora do faltoso.
3. Não obedecendo a determinação da perda do interesse do credor a qualquer normativo legal, não tendo a mesma de ser feita na base de uma norma de direito aplicável, mas sim com apelo à valoração efetuada pelo homem comum, pelo comum das pessoas, constitui a mesma determinação da matéria de facto, insindicável por este Supremo Tribunal de Justiça, do conhecimento exclusivo da Relação.
4. Compete ao devedor ilidir a presunção de culpa que sobre si impende no incumprimento contratual, ficando tal presunção ilidida se conseguir provar que atuou com a diligência devida (numa perspetiva de atuação diligente que a boa fé sempre supõe). Sem necessidade de alegação de factos, por banda do credor, que demonstrem a culpa do devedor.

---

## Acórdão do TRP de 27.09.2012

**Processo:** 2414/09.1TBPVZ.P1

**Descritores:** Propriedade Horizontal  
Assembleia De Condóminos  
Impugnação Das Deliberações  
Caducidade

ASSEMBLEIA  
CONDÓMINOS

### **Sumário:**

- I. O regulamento interno, resultante de deliberação da assembleia dos proprietários lojistas de um centro comercial, tem natureza meramente obrigacional e constitui realidade jurídica distinta do estatuto do condomínio e seu regulamento
- II. É da competência da assembleia de condóminos a deliberação relativa à elaboração de um regulamento do condomínio.
- III. O direito de os condóminos ausentes da assembleia geral impugnarem as deliberações nelas tomadas, por contrárias à lei ou aos regulamentos, caduca no prazo de 60 dias contados sobre a data das deliberações, independentemente da sua comunicação.

---

## Acórdão do TRL de 18.10.2012

EMPREITADA

**Processo:** 8881/11.6TBCSC-A.L1-8

**Descritores:** Providência Cautelar Não Especificada  
Contrato De Empreitada  
Empreiteiro  
Direito De Retenção

### **Sumário:**

- I. No contrato de empreitada, é lícito ao empreiteiro reter a obra até pagamento do preço devido pelo dono da obra.
- II. O direito de retenção confere ao empreiteiro a posse correspondente a esse direito real, a qual lhe permite conservar a coisa em seu poder recusando-se a restituí-la ao respetivo dono, até que esteja garantido o seu crédito, conferindo ainda ao seu titular o pagamento preferencial pelo valor da coisa.
- III. É legítimo ao empreiteiro que goza do direito de retenção impedir a entrada na obra por parte do dono da obra ou de outrem ao seu serviço, para realizar vistorias ou fiscalizar a obra.
- IV. Neste caso, o meio adequado para o dono obter meios de prova para uma futura ação a intentar contra o empreiteiro é a realização de prova pericial, a requerer através de produção antecipada de prova, verificados os seus requisitos e não através de uma providência cautelar não especificada.

---

## Acórdão do TRL de 04.10.2012

MEDIAÇÃO

**Processo:** 6916/10.9TBOER.L1-2

**Descritores:** Contrato de Mediação Imobiliária  
Incumprimento  
Remuneração  
Indemnização

### **Sumário:**

- I. Para que a sociedade mediadora possa receber a remuneração ao abrigo da alínea a), do nº 2, do artigo 18º do Decreto-Lei nº 211/2004, esta tem de estar em condições de poder concluir o negócio, mas o mesmo não se concretiza, ou por recusa do cliente da mediadora em fazê-lo, ou por destruição do imóvel objeto da mediação, por culpa imputável ao cliente da empresa ou por qualquer outra situação a este cliente imputável.
- II. Não basta, o cliente ter vendido o imóvel, com ou sem a intervenção de outra mediadora, uma vez que a venda do imóvel, só impede que a sociedade de mediação com a qual foi feito o contrato, em regime de exclusividade, a partir dali deixe de continuar a promover a angariação.
- III. Para se aplicar a alínea a), do nº 2, do artigo 18º, do Decreto-Lei nº 211/2004, a empresa mediadora já tem de ter objetivamente uma situação concreta para a conclusão do negócio, o qual não se fecha, ou celebra, por culpa imputável ao cliente da mediadora.
- IV. O facto de o cliente ter vendido o imóvel antes do termo do contrato de mediação que tinha celebrado com a mediadora, em regime de exclusividade, sem que tivesse comunicado a esta e com o recurso a intervenção de outra empresa mediadora apenas configura uma violação contratual.
- V. Esta violação contratual não dá lugar ao pagamento da remuneração, mas sim de uma indemnização pelos prejuízos causados.



## Acórdão do TRC de 02.10.2012

**Processo:** 272/09.5TBGVA.C1

**Descritores:** Contrato Atípico  
Cessão De Exploração

### **Sumário:**

- I. O Contrato de Cessão de Apartamento para Exploração Turística é um contrato atípico, regulado segundo os termos contratualmente definidos pelos respetivos contraentes.
- II. Porém, nessa regulamentação não nos podemos alhear do que preceitua o Dec. Lei nº 167/97, de 04/06, pelo menos no que respeita às regras imperativas deste diploma e na regulação das situações que não encontrem solução plasmada no texto do contrato.
- III. Através deste tipo de contrato dá-se, para exploração para fins turísticos no regime hoteleiro, por determinado prazo e mediante remuneração mensal, um imóvel mobilado e devidamente apetrechado para o dito fim.

## CESSÃO DE APARTAMENTO PARA EXPLORAÇÃO TURÍSTICA

## Acórdão do TRG de 09.10.2012

**Processo:** 1097/09.3TBVCT.G1

**Descritores:** Cessão de Exploração de Estabelecimento Comercial  
Incumprimento Definitivo  
Lucro Cessante  
Abuso de Direito  
Litigância de Má Fé  
Impugnação da Matéria de Facto

### **Sumário:**

1. Não há abuso de direito, na modalidade de *venire contra factum proprium*, quando desde o início do contrato de locação de estabelecimento comercial que funciona sem licença, o locatário mostra ao locador interesse em que a licença seja obtida e, na inércia deste, apesar da assunção do compromisso, cerca de meio anos depois, lhe comunica que considerará o contrato definitivamente não cumprido e resolvido se a licença não for obtida em 180 dias, decorrendo esse prazo sem que o locador tivesse justificado a sua inércia junto do A.
2. Por regra, não há direito a indemnização por lucros cessantes (incluídos no interesse contratual positivo) a favor do credor que optou por resolver o contrato.
3. O facto de uma das partes obter ganho de causa não significa que não possa ser condenada como litigante de má fé por conduta relacionada com alguns dos aspetos da lide.

## 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 - 2º C  
9000-061 Funchal Portugal  
madeira@vda.pt