



março a maio de 2013

## Imobiliário

[Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo n.º 3/2013. D.R. n.º 44, Série I de 2013-03-04](#)

### Supremo Tribunal Administrativo

Uniformiza a jurisprudência nos seguintes termos: O conceito de «instalação», para efeitos dos benefícios a que se reporta o n.º 1 do art. 20.º, do [Decreto-Lei n.º 423/83](#), de 5 de Dezembro, reporta-se à aquisição de prédios (ou de frações autónomas) para construção de empreendimentos turísticos, depois de devidamente licenciadas as respetivas operações urbanísticas, visando beneficiar as empresas que se dedicam à atividade de promoção/criação dos mesmos e não os adquirentes de frações autónomas em empreendimentos construídos/instalados em regime de propriedade plural, uma vez que esta tem a ver com a «exploração» e não com a «instalação»

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 24/2013. D.R. n.º 74, Série I de 2013-04-16](#)

### Presidência do Conselho de Ministros

Aprova o Plano Estratégico Nacional para o Turismo para o desenvolvimento do turismo no período 2013 - 2015 e cria a Comissão de Orientação Estratégica para o Turismo

[Portaria n.º 199/2013. D.R. n.º 105, Série I de 2013-05-31](#)

### Ministérios das Finanças e da Economia e do Emprego

Sujeita ao pagamento de taxas, destinadas a cobrir os encargos com a gestão do sistema de licenciamento e registo das empresas de mediação imobiliária e revoga a [Portaria n.º 1328/2004](#), de 19 de outubro

## I SÉRIE DR

[Aviso n.º 5369/2013. D.R. n.º 78, Série II de 2013-04-22](#)

### 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 outubro, novembro e dezembro de 2012, para efeito de aplicação das fórmulas de revisão de preços a que se refere o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 6/2004, de 6 de janeiro

## II SÉRIE DR

### INCI

[Aviso n.º 5015/2013. D.R. n.º 72, Série II de 2013-04-12](#)

PDM

**Município de Lisboa**

Abertura do período de discussão pública da proposta de alteração simplificada do Plano Diretor Municipal de Lisboa

---

[Aviso n.º 3122/2013. D.R. n.º 44, Série II de 2013-03-04](#)

PLANO DE  
PORMENOR

**Município de Cascais**

Alteração dos termos de referência do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul

[Edital n.º 315/2013. D.R. n.º 65, Série II de 2013-04-03](#)

**Município de Faro**

Discussão pública do Plano de Pormenor do Sítio da Má Vontade e Pontes de Marchil

[Aviso n.º 5763/2013. D.R. n.º 84, Série II de 2013-05-02](#)

**Município de Lisboa**

Elaboração do Plano de Pormenor Alvalade XXI

---

[Aviso n.º 5148/2013. D.R. n.º 74, Série II de 2013-04-16](#)

PLANO DE  
URBANIZAÇÃO

**Município de Lisboa**

Abertura do período de discussão pública da proposta de alteração do plano de urbanização do Alto do Lumiar

---

[Regulamento n.º 78/2013. D.R. n.º 48, Série II de 2013-03-08](#)

REGULAMENTO

**Município de Cascais**

Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Cascais

[Aviso n.º 5147/2013. D.R. n.º 74, Série II de 2013-04-16](#)

**Município de Lisboa**

Alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa

---

---

## [Acórdão do TRP de 12.03.2013](#)

**Processo:** 8370/11.9TBMTS-A.P1

**Descritores:** Contrato De Arrendamento  
Contrato De Duração Limitada  
Pressupostos

### **Sumário:**

I - Os contratos de duração limitada previstos no art.º 26º, n.º3, do NRAU, são os contratos de arrendamento urbanos celebrados com prazo efetivo, sejam para habitação (98º do RAU), sejam para comércio ou indústria, para o exercício de profissões liberais ou para outros fins não habitacionais (117º, 121º e 123º, n.º1, do RAU), prazo este que não pode ser inferior a cinco anos e há-de resultar expressa e inequivocamente do texto do contrato, assinado pelo senhorio e pelo inquilino (art.ºs 98º e 117º do RAU).

II - Não obstante sujeito ao regime do NRAU, o contrato de arrendamento para comércio celebrado na vigência do D.L. 257/95, de 30/9, em que as partes não convencionaram qualquer prazo é um contrato sem duração limitada e, como tal, não comporta a livre denúncia do senhorio, por inaplicabilidade da vigente alínea c) do artigo 1101º do Código Civil.

## [Acórdão do TRP de 05.03.2013](#)

**Processo:** 417/10.2TBVPA.P1

**Descritores:** Arrendamento Para Comércio Ou Indústria  
Obras Da Responsabilidade Do Arrendatário

### **Sumário:**

I - A obrigação genérica de assegurar o gozo da coisa locada por lei imposta ao locador (art.º 1031.º, al. b) do Código Civil) integra uma dupla perspetiva complementar: a obrigação de quem arrenda se abster de atos que impeçam ou diminuam esse gozo mas também, necessariamente, o ónus ativo de efetuar obras de conservação e reparação essenciais ao referido gozo, assegurando que o mesmo ocorra.

II - No arrendamento para fins comerciais, em regra, deve ser o locatário comerciante ou industrial a arcar com o pagamento integral de despesas com as reparações essenciais ao exercício da sua atividade, conquanto as mesmas já não se integrem no simples e normal gozo do prédio dado em locação.

III - Inserem-se nessa categoria de encargos necessários ao desenvolvimento da exploração de índole comercial aqueles que respeitam a remodelações impostas pelas autoridades administrativas como condicionantes do exercício da atividade de exploração turística mantida no locado.

IV As obras referidas devem ser classificadas como obras de beneficiação do locado, nos termos do n.º 4 do art.º 11.º do RAU, e afastam-se do conceito de obras de conservação ordinária ou extraordinária a que aludem os n.ºs 2 e 3 do mesmo artigo.

V - O instituto processual da litigância de má-fé reveste natureza pública e não tem que ser necessariamente acionado naquelas situações em que as propostas negociais de transação de uma das partes, em sede prévia ao desencadear de um processo judicial, não coincidam com a respetiva posição processual, uma vez intentada a ação respetiva em tribunal.

**Acórdão do TRC de 05.03.2013**

**Processo:** 1555/09.0TBLRA.C1

**Descritores:** Arrendamento  
Caducidade  
Perda Da Coisa Locada  
Obras De Conservação

**Sumário:**

1. - A caducidade do contrato de locação, nos termos do art.. 1051º, al. e) do C.Civil, ocorrendo no caso de perda da coisa locada, verifica-se mormente em casos de impossibilidade superveniente quanto ao próprio objeto do contrato que pura e simplesmente deixou de existir, não em casos em que o Município impõe ao senhorio a realização de obras face ao estado de degradação do imóvel, mas cujo gozo o locatário ainda mantém.

2.- Nestes termos, a perda da coisa locada difere da simples privação temporária do locado que determina a simples suspensão da vida do contrato e difere, precisamente porque no segundo caso, o espaço físico do arrendado continua a existir, mas por alguma ponderosa razão não é possível temporariamente exercer nesse mesmo espaço a finalidade contratada, enquanto que na primeira situação (a perda da coisa) é o próprio espaço físico do arrendamento que desaparece.

3.- No atual quadro legislativo (NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006 de 27-02, aplicável ao caso vertente por força do art.. 59º do mesmo) é obrigação do senhorio proceder a todas e quaisquer obras (art.. 1111º do C.Civil no que respeita aos arrendamentos para fins não habitacionais e no art.. 1074º para os demais), sendo certo que numa e noutra das disposições, tem sempre em princípio o senhorio que efetuar as obras de conservação ordinária ou extraordinárias necessárias para assegurar o gozo do locado pelo arrendatário.

4.- Complementando o regime desse diploma, foi na sequência publicado o DL n.º 157/2006 de 8 de Agosto, igualmente aplicável aos contratos de arrendamento anteriores ao RAU (para fins habitacionais) ou ao DL n.º 257/95 (para fins não habitacionais) o qual prevê os diversos tipos de intervenção em caso de recusa ou impossibilidade de realização pelo senhorio, a cargo quer dos Municípios quer do próprio arrendatário.

5.- Por força deste aplicável quadro normativo, o senhorio tem duas possibilidades em face da notificação que recebeu do Município para realizar obras: ou denuncia o contrato (com direito a indemnização do arrendatário), ou suspende o mesmo, atribuindo ao inquilino um espaço transitório enquanto durarem as obras de remodelação/restauro profundo (cf. arts. 4º a 10º e 26º do citado DL n.º 157/2006).

---

### [Acórdão do STJ de 12.03.2013](#)

## COMPRA E VENDA

**Processo:** 1664/05.4TBCVL.C2.S1

**Descritores:** Contrato-Promessa de Compra e Venda  
Bem Imóvel  
Tradição da Coisa  
Incumprimento Definitivo  
Direito de Retenção  
Acção Executiva

#### **Sumário:**

I - O promitente-comprador que obteve por traditio do promitente-vendedor o uso e fruição do imóvel, traditio que lhe confere legitimidade para gozar e fruir do imóvel enquanto o contrato-promessa não for resolvido por causa que lhe seja imputável, passa a gozar do direito de retenção, de acordo com o disposto no art.. 755.º, n.º 1, al. f), do CC, sobre essa coisa imóvel, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos termos do art.. 442.º do CC.

II - O direito de retenção não deixa de subsistir, proporcionando, assim, ao promitente-comprador a faculdade de instaurar execução, nos mesmos termos que o pode fazer o credor hipotecário, de acordo com o disposto no art.. 759.º, n.º 1, do CC, ainda que, no momento do incumprimento definitivo do contrato-promessa, não estivesse a ocupar o imóvel por dele se ter apropriado o promitente-vendedor contra a vontade e sem o conhecimento do promitente-comprador.

### [Acórdão do STJ de 12.03.2013](#)

**Processo:** 6560/09.3TVLSB.L1.S1

**Descritores:** Contrato-Promessa De Compra E Venda  
Resolução Do Negócio  
Cláusula Resolutiva

#### **Sumário:**

I - Aposta num contrato-promessa de compra e venda uma cláusula cujo conteúdo consista apenas na referência genérica e indeterminada ao “incumprimento da obrigação de celebrar o contrato prometido nos termos acordados” como fundamento do direito à sua resolução, deve entender-se como uma simples «cláusula de estilo» que se limita a remeter para a regulamentação legal de resolução por incumprimento, logo desprovida de utilidade enquanto fonte convencional de legitimação do exercício do direito potestativo da destruição do contrato.

II - A mesma cláusula satisfará, porém, os requisitos de qualificação como cláusula resolutiva expressa eficaz, invocável como fonte da resolução convencional se, a par da referência genérica ao “incumprimento da obrigação de celebrar o contrato prometido”, nela se identificam concretos e específicos inadimplementos, como “a não comparência na escritura de compra e venda na data, hora e local marcados ou a não entrega de todos os documentos necessários”.

## Acórdão do TRG de 18.04.2013

## PROPRIEDADE HORIZONTAL

**Processo:** 463/12.1TBGMR.G1

**Descritores:** Propriedade Horizontal  
Assembleia De Condóminos  
Compropriedade  
Votação

### **Sumário:**

I. Determina o artº 1418º, do Código Civil, se especificarem no título constitutivo as várias frações do edifício constituído em propriedade horizontal, individualizando-se cada uma, e que a cada fração, será fixado um valor expresso em percentagem ou permissão do valor total do prédio.

II. Pertencendo a propriedade da fração D), em referência, em compropriedade, a vários titulares, sendo necessária a atuação conjunta desses comproprietários, ou estando a atuação conjunta sujeita a deliberação, tal atuação será determinada de acordo com a maioria legal formada nos termos dos artº 1407º-nº1 e 925º do Código Civil, não sendo válidos quaisquer atos realizados pelo comproprietário contra a oposição da maioria legal, tal como estipula, ainda, a lei, nos termos do nº3 do artº 1407º do Código Civil, nos termos do qual “Os atos realizados pelo comproprietário contra a oposição da maioria legal dos consortes são anuláveis e tornam o autor responsável pelo prejuízo a que der causa “.

## Acórdão do TRL de 02.05.2013

**Processo:** 2917/09.8TBMTJ.L2-6

**Descritores:** Assembleia De Condóminos  
Acção De Anulação De Deliberação Social  
Caducidade

### **Sumário:**

1. O art.. 1433º, nº 1, do Código Civil, segundo o qual são anuláveis as deliberações da assembleia contrárias a regulamentos anteriormente aprovados, a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado, é inaplicável às deliberações que violem preceitos de natureza imperativa e às deliberações que tenham por objeto assuntos que exorbitam da esfera de competência da assembleia dos condóminos.

2. Estas deliberações, estão sujeitas ao regime da nulidade e podem ser impugnadas a todo o tempo, nos termos do art.. 286º do Código Cível.

3. O modo de repartição das despesas pelas diversas frações constitui matéria de interesse meramente particular, sendo legítima, em face do art.. 1424º do CC, a fixação de critérios diversos dos assentes no valor das frações, sendo de aplicar o prazo previsto no art.. 1433º CCivil.

4. A ampliação do pedido representa uma modificação quantitativa de ampliação do objeto, que permanece idêntico quanto à sua identidade. O autor, causa de pedir e o pedido são ainda aqueles que foram inicialmente apresentados ou formulados. Mantêm-se, quanto a esse objeto, os efeitos decorrentes da pendência da ação.

5. Improcedendo o pedido inicial (v.g. por ocorrência da exceção peremptória de caducidade do direito de ação), não pode ser admitida a ampliação do pedido primitivo, uma vez que este sucumbiu perante a verificação da mencionada exceção

### Acórdão do STJ de 08.05.2013

**Processo:** 6686/07.8TBCSC.L1.S1

**Descritores:** Responsabilidade Civil  
Mediação Imobiliária  
Contrato Promessa  
Sinal

#### **Sumário:**

I - O promitente vendedor que incumpriu o contrato promessa, deve devolver o sinal recebido em dobro, nos termos do art.º 442.º, do C.C..

II - O mediador imobiliário que, com negligência, contribuiu para a celebração daquele contrato, responde, a título de responsabilidade civil, solidariamente com o promitente vendedor, até o valor do sinal em singelo.

MEDIAÇÃO  
IMOBILIÁRIA

---

### Acórdão do TRP de 09.04.2013

**Processo:** 1142/08.0TBVLG.P2

**Descritores:** Direito De Habitação Turística  
Contrato De Aquisição  
Cláusulas Contratuais Gerais  
Nulidade Do Contrato

DIREITO DE  
HABITAÇÃO  
TURÍSTICA

**Sumário:** I- O contrato de aquisição de um direito de habitação turística encontra-se sujeito não só ao regime imperativo constante do DL nº 275/93, de 05.06 (regime jurídico da habitação periódica), mas também à proteção concedida ao consumidor pelo DL nº 448/85, de 25.10 (Cláusulas Contratuais Gerais) e pela Lei nº 24/96, 31.08 (Lei de Defesa do Consumidor).

II- Encontrando-se o contrato sujeito ao regime das cláusulas contratuais gerais, a invocação por parte do "aderente", de que assinou os formulários que lhe foram facultados na convicção de que o fazia enquanto mera condição necessária ao gozo do prémio que lhes havia sido adquirido, faz impender sobre o predisponente das cláusulas o ónus de prova de comunicação das cláusulas apostas no contrato das quais resultava que a assinatura de tais formulários importava a celebração de um contrato de aquisição de um direito de habitação turística, nos termos do art.. 8º, nº1, al. a) do DL 448/85).

III- Na ausência de tal prova, a exclusão das referidas cláusulas importará a nulidade do próprio contrato por indeterminação insuprível dos seus aspetos essenciais (nº2 do art.. 9º, DL 448/85).

## Acórdão do STJ de 11.04.2013

**Processo:** 2357/07.3TVLSB.L1.S1

**Descritores:** Contrato de Instalação de Lojista  
Centro Comercial  
Resolução do Negócio  
Incumprimento  
Mora  
Perda de Interesse do Credor  
Interpelação Admonitória  
Exceção de Não Cumprimento  
Benfeitorias  
Cláusula Contratual  
Cláusula Contratual Geral  
Validade

### **Sumário:**

I - No contrato de exploração de loja instalada num centro comercial, o lojista tem direito à resolução do contrato e, conseqüentemente, de fazer cessar o vínculo contratual, por não lhe ser exigível manter-se vinculado a um contrato do qual lhe advém prejuízos por causa do insucesso do centro comercial traduzido, designadamente no encerramento significativo de lojas e ausência de um determinado nível mínimo de clientela que se repercutiu na inviabilização das perspectivas de lucro do lojista, o que configura uma alteração superveniente das circunstâncias em que fundou a sua decisão de celebrar o aludido contrato de exploração, pressuposto em que assentou essa decisão.

II - E, sendo assim, não se pode falar em bom rigor que tenha havido incumprimento, por parte da entidade exploradora do centro comercial, das suas obrigações contratuais emergentes do contrato de instalação de lojista celebrado entre as partes e, daí que aquele direito de resolução não estava condicionado à prévia interpelação da Ré para fazer a sua prestação (com vista a cessar a mora) nem à demonstração por parte do lojista da perda objetiva do seu interesse na prestação (cf. art.º 808.º do CC).

III - No que concerne à exceção de não cumprimento suscitada pelo lojista( autor) na réplica para se defender do pedido reconvenicional, só podia ser oposta triunfantemente, se o contrato que unia as partes ainda estivesse em vigor, o que aqui não se verifica, porque uma das partes o havia resolvido válida e eficazmente., pelo que a exceptio non adimpleti contractus já não pode operar.

IV - A jurisprudência tem entendido pacificamente que «a cláusula do contrato de adesão segundo o qual o lojista se obriga a realizar todas as obras necessárias ao funcionamento da loja no Centro Comercial e aceita que tais obras não lhe conferem qualquer direito de indemnização ou direito de retenção pelas mesmas benfeitorias é válida: assim não tem qualquer crédito que possa opor ao seu credor não sendo admissível qualquer compensação (cfr. Ac. Rel. Porto de 6/11/2001 Relator: Afonso Correia, acessível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)), pelo que à luz cláusula 8.ª do contrato dos autos o autor não tem direito a qualquer indemnização pelas obras realizadas na loja.

## CONTRATO DE INSTALAÇÃO DE LOJISTA

### 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

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 carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos.