



junho a agosto de 2012

Imobiliário

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2012. D.R. n.º 132, Série I de 2012-07-10](#)

Suspende, pelo prazo de dois anos, o disposto nos artigos 25.º, 48.º, 50.º e 53.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Cascais e nos artigos 81.º e 82.º do Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Cascais (Cidadela)-Forte de São Julião da Barra, numa área localizada na freguesia de Carcavelos, concelho de Cascais, estabelece medidas preventivas pelo mesmo período e para a mesma área e altera a delimitação da Reserva Agrícola Nacional do Município de Cascais

[Decreto-Lei n.º 159/2012. D.R. n.º 142, Série I de 2012-07-24](#)

Regula a elaboração e a implementação dos planos de ordenamento da orla costeira e estabelece o regime sancionatório aplicável às infrações praticadas na orla costeira, no que respeita ao acesso, circulação e permanência indevidos em zonas interditas e respetiva sinalização

[Lei n.º 30/2012. D.R. n.º 157, Série I de 2012-08-14](#)

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

[Lei n.º 31/2012. D.R. n.º 157, Série I de 2012-08-14](#)

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

[Lei n.º 32/2012. D.R. n.º 157, Série I de 2012-08-14](#)

Procede à primeira alteração ao [Decreto-Lei n.º 307/2009](#), de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana

[Portaria n.º 240/2012. D.R. n.º 155, Série I de 2012-08-10](#)

Aprova o modelo da participação de rendas e o respetivo anexo 1, bem como as correspondentes ¹

¹ Ofício-Circulado do Portal das Finanças: [Ofício-Circulado n.º 40106/2012 - 10/08 - IMI - Participação de rendas - artigo 15.º-N, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11 ; Portaria n.º 240/2012, de 10/08](#)

[Aviso n.º 8402/2012. D.R. n.º 119, Série II de 2012-06-21](#)

Município de Loures
Área de Reabilitação Urbana de Moscavide

[Aviso n.º 8453/2012. D.R. n.º 120, Série II de 2012-06-22](#)

Município de Loures
Área de reabilitação urbana

I SÉRIE DR

II SÉRIE DR

REABILITAÇÃO

URBANA

[Aviso n.º 9976/2012. D.R. n.º 142, Série II de 2012-07-24](#)

Município do Barreiro
Delimitação Barreiro antigo

[Aviso n.º 9065/2012. D.R. n.º 127, Série II de 2012-07-03](#)

Município de Loures
Área de reabilitação urbana de Moscavide e respetiva estratégia de reabilitação

[Aviso n.º 9159/2012. D.R. n.º 128, Série II de 2012-07-04](#)

Município de Loures
Área de reabilitação urbana de Sacavém e respetiva estratégia de reabilitação

[Aviso n.º 9562/2012. D.R. n.º 134, Série II de 2012-07-12](#)

Município do Porto
Aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana do Centro Histórico do Porto

[Edital n.º 651/2012. D.R. n.º 137, Série II de 2012-07-17](#)

Município de Faro
Aprovação delimitação da área de reabilitação urbana e estratégia de reabilitação urbana simples para a zona correspondente ao denominado «Bairro Ribeirinho»

[Aviso n.º 10548/2012. D.R. n.º 151, Série II de 2012-08-06](#)

Município de Coimbra
Publicação da 4.ª alteração do PDM de Coimbra

PDM

[Aviso n.º 11622/2012. D.R. n.º 168, Série II de 2012-08-30](#)

Município de Lisboa
Aprovação da revisão do Plano Diretor Municipal de Lisboa

PLANO DE

[Aviso n.º 9618/2012. D.R. n.º 135, Série II de 2012-07-13](#)

Município de Grândola
Plano de pormenor da UNOP 4 - Tróia

PORMENOR

[Decisão da Comissão, de 2 de julho de 2012, que altera a Decisão C\(2009\) 770 da Comissão, relativa à adoção do texto integral do documento de referência sobre as melhores técnicas disponíveis para a eficiência energética](#)

JOUE

[Acórdão do TRC de 22.05.2012](#)

Descritores: ARRENDAMENTO
RENDA
EXCEÇÃO DE NÃO CUMPRIMENTO
RESOLUÇÃO

Resumo: 1. Nas situações em que o senhorio não tenha realizado no local arrendado obras a seu cargo, o arrendatário, enquanto se mantiver no gozo do imóvel, não poderá utilizar a exceção de não cumprimento do contrato para se recusar a pagar a renda, em consequência daquele facto, apenas podendo efetuar a redução da renda na medida proporcional à privação ou diminuição do gozo.

2. Se o arrendatário deixar de satisfazer na totalidade a renda devida quando o máximo a que teria direito seria suspender o respetivo pagamento em medida proporcionada à privação parcial do gozo, a conclusão a extrair não pode ser outra senão a de que incorreu em mora, com as inerentes consequências, nomeadamente, a eventual resolução do contrato e a entrega do prédio arrendado.

3. O locatário só pode suspender o pagamento da totalidade da renda quando se trate de não cumprimento do locador que exclua totalmente o gozo da coisa.

[Acórdão do STJ de 12.06.2012](#)

Descritores: ARRENDAMENTO PARA COMÉRCIO OU INDÚSTRIA
APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO
DURAÇÃO
INTERPRETAÇÃO DA DECLARAÇÃO NEGOCIAL
NULIDADE
DENÚNCIA

Resumo: 1. Aplica-se a lei vigente à data da celebração de um contrato de arrendamento para determinar o sentido das declarações negociais e para aferir a sua validade.

2. Estando assente que, na vigência do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei nº 329-B/90, de 15 de Outubro, as partes celebraram um contrato de arrendamento de duração limitada para o exercício de uma determinada indústria, é nula a cláusula que prevê a duração efetiva de um ano, uma vez que, por norma imperativa, não era permitido estipular um prazo inferior a cinco anos.

3. À luz da regra definida pelo artigo 292º do Código Civil, não tendo sequer sido alegado que o contrato não teria sido celebrado “sem a parte viciada”, a nulidade de tal cláusula não implicou a nulidade do contrato.

4. Ora, assente que as partes celebraram um contrato de duração limitada, deve entender-se que vale o prazo mínimo previsto na lei, cinco anos.

5. Vigorando o contrato quando entrou em vigor o Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2996, de 27 de Fevereiro, é-lhe aplicável o regime de oposição à renovação que nele se prevê.

[Acórdão do TRP de 24.05.2012](#)

Descritores: CONTRATO-PROMESSA
NULIDADE
RESOLUÇÃO

Resumo: I - A falta de assinatura de um contrato-promessa referente a contrato para o qual a lei exija documento autêntico ou particular não acarreta a invalidade quando foi parcialmente cumprido criando na outra parte a convicção de que não seria invocada a sua nulidade. II - A nulidade mista ou atípica decorrente da inobservância dos requisitos estabelecidos no n.º 3 do art.º 410.º do Código Civil não pode ser invocada por terceiros nem declarada oficiosamente pelo tribunal e é irrenunciável III - A invocação pelo promitente-comprador da nulidade decorrente da falta de reconhecimento de assinaturas pode constituir abuso de direito IV - A falta de licença de utilização ou construção é sanável mediante a apresentação ou obtenção posterior da respetiva licença. V – O agravamento do valor da prestação do empréstimo não é fundamento de resolução do contrato VI - O recebimento, pelo promitente-vendedor, da fração prometida vender não significa aceitação da resolução do contrato-promessa pelo promitente-comprador efetuada mediante declaração, visto que é ao tribunal que compete declarar se o direito à resolução existe e foi corretamente exercido e a entrega sempre seria devida.

JURISPRUDÊNCIA
NACIONAL

ARRENDAMENTO

COMPRA E

VENDA

[Acórdão do TRE de 14.06.2012](#)

Descritores: CONDIÇÃO RESOLUTIVA
CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA
EMPRÉSTIMO BANCÁRIO

Resumo: Para se verificar a condição resolutive a que as partes submeteram um contrato-promessa de compra e venda, segundo a qual ficou convencionado que a A. iria recorrer a financiamento bancário e que, se este não lhe fosse concedido, a Ré devolveria o sinal sem qualquer custo ou indemnização, basta a prova pela A. de que solicitou o empréstimo bancário e que o mesmo lhe foi recusado.

[Acórdão do STJ de 29.05.2012](#)

Descritores: VENDA DE COISA DEFEITUOSA
DIREITO A REPARAÇÃO
RESPONSABILIDADE
DONO DA OBRA
EMPREITADA

EMPREITADA

Resumo: O empreiteiro é responsável perante o terceiro adquirente do edifício por ele construído, pelos defeitos resultantes de vício de construção ou erros na execução de trabalhos apresentados pela obra, nos mesmos termos em que responde perante o dono da obra com quem celebrou o contrato de empreitada.

A responsabilidade do empreiteiro, mesmo no caso de serem aparentes os vícios ou notória a má execução do contrato de empreitada, só é excluída se tiver havido da parte do dono da obra concordância expressa com a obra executada.

Não obedece ao regime de solidariedade passiva resultante da lei a responsabilidade do empreiteiro e do dono da obra perante o terceiro adquirente do imóvel defeituoso, construído por aquele e vendido por este.

[Acórdão do TRG de 31.05.2012](#)

Descritores: CONTRATO DE EMPREITADA
FORMA
NULIDADE

Resumo: I – A não redução a escrito do contrato de empreitada cujo valor ultrapasse 10% do limite fixado para a classe 1 gera a sua nulidade .II – Tal nulidade, que se presumia imputável à empresa adjudicatária (empreiteiro) na primitiva redação do nº 2 do art. 29º do DL nº 12/2004, de 9 de Janeiro, com as alterações introduzidas àquele preceito pelo art. 7º do DL 18/2008, de 29 de Janeiro, deixou de poder ser invocada pelo empreiteiro nos termos do novel nº 4 do art. 29º. III – O referido nº 4 é aplicável a todos os contratos de empreitada que padeçam da referida nulidade, ainda que celebrados anteriormente à sua entrada em vigor (art. 12º, nº 2, 2ª parte, do Código Civil). IV – O regime especial consagrado no nº 4 do referido artigo 29º da Lei 12/2004 instituiu uma categoria de nulidade atípica, a qual apenas pode ser invocada pelo dono da obra, não sendo também de conhecimento oficioso.

[Acórdão do TRL de 14.06.2012](#)

Descritores: CONTRATO DE MEDIAÇÃO
REMUNERAÇÃO
CONCLUSÃO DO CONTRATO
CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE
ÓNUS DA PROVA
ANULAÇÃO
ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

MEDIAÇÃO

Resumo: 1.. Sendo o contrato de mediação imobiliária um típico contrato de prestação de serviços, em regra a remuneração relativa à atividade de mediação imobiliária só é devida com a perfeição do negócio visado pela mediação 2. No caso de ter sido acordada exclusividade na mediação entre a mediadora e o cliente a remuneração é, porém, devida, independentemente da conclusão do negócio visado pela mediação, se a não concretização deste negócio se ficar a dever a causa imputável ao cliente e 3. Em qualquer caso o direito à remuneração pressupõe que a mediadora cumpra a sua prestação contratual e pratique atos de mediação e promoção adequados e suficientes à conclusão do negócio; 4. Incumbe à mediadora a prova dos elementos constitutivos do direito a remuneração e da relação de causalidade entre os atos de promoção e mediação levados a cabo e a perfeição do negócio visado; 5. A simples inserção em página on-line da mediadora de anúncio de intenção de venda de uma fração de um imóvel e o acompanhamento de uma visita por parte de um terceiro interessado, sem que se demonstre a realização de qualquer outro ato de promoção e mediação imobiliária não são, em si mesmos, suficientes nem causais da determinação das partes à conclusão do negócio; 6. Nessas circunstâncias, tendo o contrato de mediação sido “anulado” por decisão unilateral do cliente, mesmo que o contrato visado venha a ser posteriormente celebrado entre o cliente e o terceiro a quem a mediadora acompanhou na visita á fração, não é devida a remuneração da mediadora por inexistir relação de causalidade entre os atos de promoção e mediação levados a cabo e conclusão do negócio visado 7. Não há lugar á restituição por enriquecimento sem causa quando a lei faculta ao lesado meio de obter o ressarcimento dos danos alegadamente sofridos; 8. Não se demonstrando que a atividade desenvolvida pela mediadora foi determinante da conclusão do negócio visado pela mediação não existe enriquecimento do cliente à custa da mediadora na medida da remuneração acordada.

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