



## IMOBILIÁRIO

### [Portaria n.º 226/2013. D.R. n.º 133, Série I de 2013-07-12](#)

**Presidência do Conselho de Ministros e Ministérios das Finanças, da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território e da Solidariedade e da Segurança Social**

Aprova os modelos de pedido de emissão da declaração e de declaração relativos ao rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar do arrendatário, estabelecendo ainda os procedimentos de entrega do pedido e de emissão da declaração

### [Decreto-Lei n.º 120/2013. D.R. n.º 160, Série I de 2013-08-21](#)

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

Aprova o regime excecional de extensão de prazos previstos para a execução de obras, a caducidade de licença ou admissão de comunicação prévia e a apresentação de requerimento do respetivo alvará de licenciamento ou de autorização de utilização, previstos nos artigos 58.º, 59.º, 71.º e 76.º do [Decreto-Lei n.º 555/99](#), de 16 de dezembro

I SÉRIE DR

---

### [Aviso n.º 7804/2013. D.R. n.º 114, Série II de 2013-06-17](#)

**Município de Óbidos**

Alteração do PDM de Óbidos na área do Bom Sucesso

II SÉRIE DR

PDM

### [Aviso n.º 9393/2013. D.R. n.º 139, Série II de 2013-07-22](#)

**Município de Oeiras**

Período de discussão pública da revisão do Plano Diretor Municipal de Oeiras

### [Aviso n.º 9592/2013. D.R. n.º 142, Série II de 2013-07-25](#)

**Município de Oeiras**

Período de discussão pública referente à aprovação da proposta do Plano de Pormenor da Margem Direita da Foz do Rio Jamor, concelho de Oeiras

### [Aviso n.º 9642/2013. D.R. n.º 143, Série II de 2013-07-26](#)

**Município de Lisboa**

Aprovação do Plano de Pormenor de Palma de Baixo

[Aviso n.º 9869/2013. D.R. n.º 148, Série II de 2013-08-02](#)

**Município de Aljezur**

Elaboração do plano de pormenor da área de intervenção específica da Paisagem Oceano (loteamento Paisagem Oceano)

---

[Edital n.º 668/2013. D.R. n.º 128, Série II de 2013-07-05](#)

**Município de Faro**

Novo Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro

[Regulamento n.º 242/2013. D.R. n.º 128, Série II de 2013-07-05](#)

**Município de Lisboa**

Regulamento Municipal para Reversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal

[Edital n.º 751/2013. D.R. n.º 142, Série II de 2013-07-25](#)

**Município de Faro**

Alteração ao regulamento e tabela de taxas do Município de Faro

REGULAMENTO

---

[Acórdão do TRP de 04.07.2013](#)

**Processo:** 1477/12.7TJPRT.P1

**Descritores:** Arrendamento Para Fins Não Habitacionais

Denúncia

**Sumário:** I - No contrato de arrendamento urbano para fim não habitacional em que as partes estabelecem prazo certo de duração do contrato mas não estabelecem a antecedência mínima que o arrendatário tem de respeitar quando pretende denunciar o contrato dentro daquele prazo de duração, vigora o disposto no art. 1110.º n.º 2 do Código Civil, sendo aquela antecedência mínima de 1 ano em relação ao termo pretendido para o contrato. II - Esse entendimento é válido tanto para os contratos celebrados na vigência do Regime de Arrendamento Urbano e que são denunciados na vigência do Novo Regime de Arrendamento Urbano, como para os contratos celebrados após a entrada em vigor do Novo Regime de Arrendamento Urbano.

JURISPRUDÊNCIA  
NACIONAL

ARRENDAMENTO

[Acórdão do TRP de 04.07.2013](#)

**Processo:** 858/12.0TJPRT.P1

**Descritores:** Arrendamento Urbano

Resolução do Contrato

Excepção de não Cumprimento

**Sumário:** I - A excepção de não cumprimento do contrato tem como pressuposto a correspectividade das prestações a que as partes estão vinculadas. II - No contrato de arrendamento existe correspectividade entre a prestação do senhorio de proporcionar ao inquilino o gozo da coisa locada e a prestação do inquilino de pagar o valor da renda. III - Para que o inquilino possa deixar de pagar a renda com base na excepção de não cumprimento do contrato pelo senhorio, tem de alegar e provar que ficou privado do gozo do locado e que existe um nexo de causalidade entre a privação desse gozo e a falta de pagamento da renda. IV - Não existe privação do gozo da coisa locada se o inquilino continua a utilizá-la para sua habitação permanente, ainda que sem condições de habitabilidade.

[Acórdão do TRL de 16.05.2013](#)

Processo: 351/08.6 TVLSB.L1-6

**Descritores: Contrato de Arrendamento**

Arrendamento de Duração Limitada

Denúncia de Contrato

**Sumário:** 1. No âmbito do regime instituído pelo RAU (Decreto Lei 321-B/90, de 15 de Outubro e Decreto Lei 257/95, de 30 de Setembro) as partes de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais podiam convencionar a existência de um prazo de duração efectiva do contrato, sendo essa uma cláusula característica dos contratos de arrendamento de duração limitada; 2. Nesse tipo de contratos o legislador previu a possibilidade da sua cessação por parte do senhorio, no termo do prazo convencionado, sem as limitações existentes para os contratos sem prazo convencionado; Em contrapartida permitiu também ao inquilino a denúncia do contrato sem alegação de fundamento e a todo o tempo. 3. Tendo as partes convencionado um prazo de duração efectiva inicial do contrato de arrendamento são aplicáveis ao contrato as regras relativas ao contrato de duração limitada, mesmo quando as partes tenham exarado no texto do contrato não se tratar de um contrato de duração limitada. 4. As dúvidas que uma cláusula com esse teor suscitam acerca da vontade real das partes contratantes devem ser resolvidas atribuindo à estipulação o sentido que conduza ao maior equilíbrio do programa das prestações contratuais. 5. Nos contratos de arrendamento de duração limitada previstos no RAU a cláusula que impeça o arrendatário de exercer o direito de denúncia a todo o tempo e sem fundamento contraria norma imperativa e não produz qualquer efeito.

---

[Acórdão do TRC de 21.05.2013](#)

Processo:: 37/09.4TBCVL.C1

**Descritores: Contrato Promessa De Compra E Venda**

Coisa Imóvel Documento

Resolução Do Contrato

**Sumário:** I – A exigência legal de documento particular no contrato promessa de compra e venda de bem imóvel não significa a imposição da unicidade material desse documento, pelo que não se torna indispensável a concentração das declarações negociais e das assinaturas das partes outorgantes num único documento material.

II - A resolução do contrato promessa e a conseqüente perda do sinal (art.442º C) pressupõe o incumprimento definitivo.

III - Para a resolução de um contrato com fundamento na perda de interesse do credor (art.808º, nº 2 C.Civil) só releva a perda que seja “consequência da mora” numa relação de causalidade adequada entre o desaparecimento do interesse do credor na prestação e a mora.

IV - A recusa antecipada de cumprimento pelo devedor constitui uma modalidade de incumprimento definitivo, devendo ser categórica e inequívoca, e pode ser expressa ou tácita

COMPRA E  
VENDA

---

[Acórdão do STJ de 04.07.2013](#)

Processo:63/10.0TJLSB.L1.S1

**Descritores: Propriedade Horizontal**

Partes Comuns

Título Constitutivo

**Sumário:** I-O vão de telhado não é identificável com os conceitos de telhado ou terraço de cobertura, pois que não representa a estrutura de cobertura em si mesma e com a específica função de tapagem superior do edifício, mas um espaço ou área a que é possível dar determinadas utilizações, usualmente de armazenamento, mas sem que se exclua o próprio alojamento habitacional.

II- Em edifício submetido ao regime de propriedade horizontal, o sótão ou vão de telhado

PROPRIEDADE  
HORIZONTAL

não é de considerar parte imperativamente comum, mas apenas presuntivamente comum.

### [Acórdão do STJ de 06.06.2013](#)

**Processo:** 8473/07.4TBCSC.L1.S1

#### **Descritores: Edifício**

Propriedade Horizontal  
Condomínio  
Partes Comuns  
Defeitos  
Acção de Condenação  
Caducidade  
Prazo de Caducidade  
Contagem de Prazos  
Direito a Reparação  
Mora  
Incumprimento Definitivo  
Resolução do Negócio

**Sumário:** I - O artigo 916.º do CC impõe ao comprador o ónus de denúncia dos defeitos da coisa ao vendedor (excluído apenas no caso de dolo do vendedor), com o qual se visa permitir-lhe adquirir conhecimento dos mesmos. II - Cabe ao comprador o ónus da prova de tal denúncia, ou de que se verificou dolo por parte do vendedor. III - Estando em causa a compra e venda de um imóvel destinado a longa duração em que o vendedor haja sido o seu construtor, é aplicável o regime do artigo 1225.º, n.os 2 e 3, e não o do artigo 916.º do CC. IV - Relativamente aos direitos do comprador o seu reconhecimento pressupõe, de forma articulada o funcionamento de três prazos: (i) um ano para a denúncia (que se conta a partir do descobrimento dos defeitos); (ii) o prazo de exercício do direito (acção judícia a pedir a indemnização ou eliminação dos defeitos), de um ano a contar da denúncia e (iii) o prazo de máximo de garantia legal, que é de 5 anos a contar da entrega do imóvel, dentro dos quais terá de ser feita a denúncia. V - O prazo de garantia começa a correr a partir da entrega do imóvel ao condomínio, considerando-se que esse acto de entrega se reporta, não à data da entrega das fracções, mas à data em que foi eleita a primeira administração de condomínio. VI - Na exegese do artigo 913.º, n.os 1 e 2, do CC prevêem-se quatro tipos de situações: (i) os vícios que desvalorizam a coisa; (ii) os vícios que impeçam a realização do fim a que a coisa é destinada; (iii) falta de qualidades asseguradas pelo vendedor e (iv) falta de qualidades destinadas à realização daquele fim. VII - Os direitos conferidos ao comprador não podem ser exercidos arbitrariamente, mas numa sequência lógica: em 1.º lugar, detectado o defeito, terá de exigir ao empreiteiro a sua eliminação, se tal for possível, ou sendo excessivamente onerosa, a sua substituição, frustrando-se estas, pode ser exigida a redução do preço ou a resolução do contrato. VIII - Exceptuados os casos de acção directa ou de incumprimento definitivo do empreiteiro-vendedor (nomeadamente de recusa de realização das obras no prazo admonitório, fixado nos termos do artigo 808.º do CC), o comprador não tem o direito de se substituir ao empreiteiro (por si ou por intermédio de terceiro) na eliminação dos defeitos ou na reconstrução da obra, à custa daquele. IX - A indemnização cumula-se com qualquer destas pretensões, com vista a cobrir os danos não ressarcíveis por estes meios.

## Acórdão do TRL de 30.05.2013

Processo: 424/09.8TVLSB.L1-2

EMPREITADA

### Descritores: Contrato de Empreitada

Desistência da Empreitada

Resolução do Contrato

Nulidade de Sentença

Má Fé

**Sumário:** 1 - Existe desistência da empreitada se em face do sentido razoável dos acontecimentos pode-se aferir que a conduta do dono da obra foi presidida por uma vontade de querer renunciar ao vínculo contratual com o empreiteiro, abstendo-se de o cumprir. 2- Ou seja ainda, aquilo que um declaratório normal face às circunstâncias do caso e, como tal, no lugar do empreiteiro, pode deduzir. 3- Também se se concluir que carecia o dono da obra legitimidade para exercer o direito de resolução e tendo pretendido formular declaração em conformidade nunca ela poderia produzir efeitos por falta de fundamento legal. 4- O estatuído no artº 808º do CC em princípio não é prescindido (salvo se a eliminação for impossível ou a ela se recusar o empreiteiro) no exercício do direito à resolução do contrato, nos termos do artº 1222º, nº 1 do CC (Vaz Serra, RLJ, 105º, 288). 5- Para o dono da obra a desistência da empreitada acarreta, como se renunciasse, a impossibilidade de peticionar indemnização por factos resultantes de mero incumprimento contratual ou de exigir qualquer conduta que se reconduza ao afastamento das consequências desse incumprimento.

---

#### 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