



## IMOBILIÁRIO

## I SÉRIE

### [Declaração de Retificação n.º 41/2013, de 17 de outubro](#)

Retifica o [Decreto-Lei n.º 118/2013](#) de 20 de agosto, do Ministério da Economia e do Emprego, que aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços, e transpõe a Diretiva [2010/31/UE](#), do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios, publicado no Diário da República n.º 159, 1.ª Série, de 20 de agosto de 2013

### [Portaria n.º 349-A/2013, de 29 de novembro](#)

Determina as competências da entidade gestora do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), regulamenta as atividades dos técnicos do SCE, estabelece as categorias de edifícios, para efeitos de certificação energética, bem como os tipos de pré-certificados e certificados SCE e responsabilidade pela sua emissão, fixa as taxas de registo no SCE e estabelece os critérios de verificação de qualidade dos processos de certificação do SCE, bem como os elementos que deverão constar do relatório e da anotação no registo individual do Perito Qualificado (PQ)

### [Portaria n.º 349-B/2013, de 29 de novembro](#)

Define a metodologia de determinação da classe de desempenho energético para a tipologia de pré-certificados e certificados SCE, bem como os requisitos de comportamento técnico e de eficiência dos sistemas técnicos dos edifícios novos e edifícios sujeitos a grande intervenção

### [Portaria n.º 349-C/2013, de 2 de dezembro](#)

Estabelece os elementos que deverão constar dos procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia de operações urbanísticas de edificação, bem como de autorização de utilização

### [Portaria n.º 349-D/2013, de 2 de dezembro](#)

Estabelece os requisitos de conceção relativos à qualidade térmica da envolvente e à eficiência dos sistemas técnicos dos edifícios novos, dos edifícios sujeitos a grande intervenção e dos edifícios existentes

### [Portaria n.º 352/2013, de 4 de dezembro](#)

Estabelece os fatores de correção extraordinária das rendas para o ano de 2014

[Portaria n.º 353/2013, de 4 de dezembro](#)

Fixa, para vigorar no ano de 2014, os preços da habitação por metro quadrado, consoante as zonas do País, para efeitos de cálculo da renda condicionada

[Lei n.º 81/2013, de 6 de dezembro](#)

Transição das freguesias no âmbito da reorganização administrativa operada pelas Leis n.º [56/2012](#), de 8 de novembro e [11-A/2013](#), de 28 de janeiro

[Decreto-Lei n.º 163/2013, de 6 de dezembro](#)

Estabelece as condições de concessão de empréstimos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., ao abrigo de acordos de colaboração no âmbito do PROHABITA - Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, quando as verbas a utilizar para o efeito sejam provenientes do Banco Europeu de Investimento

[Portaria n.º 358-A/2013, de 12 de dezembro](#)

Aprova o modelo da participação de rendas previsto no n.º 7 do artigo 15.º-N do [Decreto-Lei n.º 287/2003](#), de 12 de novembro, aditado pela [Lei n.º 60-A/2011](#), de 30 de novembro, e alterado pela [Lei n.º 64/2012](#), de 20 de dezembro, e o respetivo anexo 1, bem como as correspondentes instruções de preenchimento

[Lei n.º 83-B/2013, de 31 de dezembro](#)

Aprova as Grandes Opções do Plano para 2014

[Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro](#)

Orçamento do Estado para 2014

---

[Aviso n.º 11092/2013, de 5 de setembro](#)

Alteração do Plano de Pormenor da Quinta da Fonte em Carnaxide

II SÉRIE

[Aviso n.º 11260/2013, de 9 de setembro](#)

Alterações ao Plano Diretor Municipal de Loures na área do concelho de Odivelas

PDM E PP

[Aviso n.º 11342/2013, de 10 de setembro](#)

Revisão do Plano Diretor Municipal de Loures - abertura do período de discussão pública

[Aviso n.º 15434/2013, de 19 de dezembro](#)

Alteração do Plano Diretor Municipal de Lisboa

[Despacho \(extrato\) n.º 15793-C/2013, de 3 de dezembro](#)

Procede à publicação dos modelos associados aos diferentes tipos de pré-certificado e certificado do sistema de certificação energética (SCE) a emitir para os edifícios novos, sujeitos a grande intervenção e existentes

[Despacho \(extrato\) n.º 15793-J/2013, de 3 de dezembro](#)

Procede à publicação das regras de determinação da classe energética

OUTROS

[Acórdão do TRP de 09.09.2013](#)

**Processo:** 3552/12.9TTSTS-B.P1

**Descritores:** Oposição

Exceção  
Ónus de Alegação  
Denúncia  
Confirmação  
Poderes de Administração  
Imóvel Arrendado  
Estado Civil dos Senhorios

ARRENDAMENTO

**Sumário:**

I - No caso de arrendamento feito por ambos os cônjuges, se a qualquer deles for lícito denunciar o contrato por se tratar de ato de administração ordinária, só o cônjuge autor dessa declaração deve subscrever a comunicação.

II - Para relevar a ineficácia da comunicação, necessário se torna que se haja alegado que o cônjuge que subscreveu a confirmação da denúncia não dispunha de poderes de administração bastantes para esse efeito.

[Acórdão do TRG de 12.09.2013](#)

**Processo:** 1091/08.1TBBERG-A.G1

**Descritores:** Arrendamento para comércio ou indústria

Revogação  
Declaração tácita  
*Venire contra factum proprium*

**Sumário:**

I - A revogação real do contrato de arrendamento para atividade comercial assenta num acordo entre o senhorio e o arrendatário, a que acresce a execução imediata, com dispensa de escrito, mesmo que o contrato exija essa forma.

II - Incumbe ao réu o ónus da prova por ter alegado essa forma de extinção que terá de resultar de factos concludentes.

III - Entende-se que são factos concludentes, “todos aqueles nos quais se possa apoiar uma ilação para se constituir o significado do comportamento, sendo este o resultado da ilação”.

IV – Se da matéria de facto apurada não resulta que o senhorio, ou o seu representante, se tenham comportado de forma a criar no locatário, a expectativa de que o contrato tinha cessado, não se pode afirmar que houve violação dos princípios da boa-fé ou confiança ou, dito de outro modo, o comportamento do senhorio não configura um abuso de direito, nomeadamente na vertente de *venire contra factum proprium*.

COMPRA E VENDA

[Acórdão do STJ de 17.09.2013](#)

**Processo:** 5002/06.0TBSTB.E1.S1

**Descritores:** Contrato-promessa de Compra e Venda

Incumprimento definitivo  
Escritura pública  
Exceção de não cumprimento

Sinal  
Obrigações recíprocas  
Carácter sinalagmático

#### Sumário:

I - Ao incumprimento definitivo do contrato-promessa de compra e venda, decorrente da falta de celebração da escritura, por parte da promitente-vendedora, após válida interpelação admonitória dos promitentes-compradores, não pode aquela opor a exceção de não cumprimento do contrato decorrente da falta de constituição do reforço do sinal, por não existir corresponsabilidade e interdependência entre as respetivas obrigações.

II - A exceção de inadimplência é apenas um meio de assegurar o respeito pelo princípio do cumprimento simultâneo das obrigações sinalagmáticas, as quais, no quadro contratual, se restringem às obrigações principais, ou seja, aquelas que prosseguem diretamente o interesse de cada um dos contraentes, de acordo com a fisionomia (direitos/deveres) que a lei aponta na sua definição do contrato.

III - Principais, no clausulado do contrato-promessa em causa, são, nomeadamente, as obrigações dos declarantes de procederem à emissão da declaração negocial integradora do contrato-prometido, compreendendo neste o programa obrigacional dele decorrente.

IV - O sinal ou o seu reforço são, por natureza, acessórios, pois se limitam, por um lado, a constituir prova da celebração do contrato e, por outro lado, a estabelecer uma garantia de seu cumprimento, representando a liquidação prévia dos prejuízos pelo seu incumprimento.

V - Entre o sinal ou o seu reforço e aquela obrigação de proceder à emissão da declaração negocial integradora do contrato-prometido, não há qualquer tipo de corresponsabilidade ou interdependência funcional, as quais são estritamente necessárias para a invocação da *exceptio non adimpleti contractus*.

#### [Acórdão do TRL de 05/12/2013](#)

**Processo:** 1422/08.4TVLSB.L1-2

**Descritores:** Compra e Venda  
Incumprimento do Contrato  
Responsabilidade Pré-Contratual  
Dever de Informar  
Redução do Preço  
Cláusula Penal  
Cláusula Contratual Geral

#### Sumário:

I – Se mesmo tendo em conta o subjacente princípio da boa-fé não resulta dos factos provados que a R. não tenha cumprido integralmente aquilo a que, pelos contratos celebrados com as AA., se obrigara, não se podendo considerar aquela vinculada por obrigações que não constam dos referidos contratos, inexistente defeituoso cumprimento do contrato gerador da obrigação de indemnizar.

II – No âmbito do art. 227 do CC – aplicável tanto no caso de se interromperem as negociações como no de o contrato se realizar – haverá que salientar os deveres de informação, lealdade e sigilo, sendo que para determinar se o ato da parte que negociou ou celebrou o contrato é ilícito é necessário saber se sobre ela impendia um dever jurídico que foi violado.

III - A *culpa in contrahendo* funcionará quando a violação desses deveres conduza à frustração da confiança criada na contraparte.

IV – Os deveres de informação tanto podem ser violados por ação, com indicações inexatas, como por omissão, pelo silêncio quanto a elementos que a contraparte tinha interesse objetivo em conhecer.

V - Não se tendo apurado que a R. haja prestado às AA. informação inexata, nem que soubesse da importância para as AA. de um determinado elemento – de que, aliás, estas agindo com diligência e prudência poderiam ter solicitado esclarecimento – não lograram as AA. demonstrar que a R., na sua atuação prévia à celebração dos contratos, por acção ou omissão, violou um dever jurídico que sobre ela recaía frustrando a confiança das AA..

VI – Dos factos provados não resulta que os lotes de terreno vendidos pela R. às AA. sofram de vício ou sejam desconformes relativamente ao que foi acordado.

VII – No caso dos autos não se encontram provados factos que sustentem a conclusão de ter ocorrido uma modificação anormal das circunstâncias que constituíram a base do negócio e em que ambas as partes fundaram a decisão de contratar, além de que, em regra a resolução ou modificação previstas no art. 437 do CC somente operarão (verificados que sejam os respetivos pressupostos) anteriormente ao contrato se encontrar integralmente cumprido.

VIII - As AA. não viram eliminada a sua liberdade de estipulação quanto aos negócios em referência nos autos, não se estando perante clausulado cujo conteúdo previamente elaborado as AA. não pudessem influenciar, pelo que não se encontra submetido ao regime da LCCG.

IX - O poder conferido pelo art. 812 do CC constituirá uma forma de controlar o exercício do direito à pena, impedindo atuações abusivas do credor: ainda que ela haja sido estipulada em termos razoáveis, será abusivo, porque contrário à boa-fé, exigir o cumprimento integral de uma pena que as circunstâncias presentes mostram ser manifestamente excessiva, em termos de ofender a equidade - ao reduzir a pena o tribunal corrige o excesso.

X - Desconhecendo-se em que data concreta deveriam estar concluídas as obras de construção dos edifícios e, logo, a data a partir da qual teria lugar a aplicação da penalidade estipulada, os factos apurados são insuficientes para que o pedido reconvençional possa proceder.

---

### [Acórdão do TRP de 09.09.2013](#)

**Processo:** 6734/09.7TBVFR.P1

**Descritores:** Condomínio

Disposição de coisa comum

Oneração

Consentimento

### **Sumário:**

I - Quanto à disposição ou oneração (total ou parcial) da coisa comum, a lei subordina a sua validade ao consentimento de todos os condóminos; na falta desse consentimento, esse ato é ineficaz em relação aos condóminos/consortes que nele não consentiram (cf. artigos 1405.º, n.º 1 e 1408.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil).

II - Não distinguindo a lei entre atos de administração ordinária e atos que excedem o âmbito da gestão normal (v. g., inovações na coisa comum; assunção de obrigações; renovações de contratos; etc.) – cf. artigos 1407º e 1408º, do Código Civil –, afigura-se que a solução mais conforme com o espírito da lei é a que exige, para os segundos, o consentimento unânime dos comproprietários.

III - Verificados os pressupostos da responsabilidade civil, as autarquias locais respondem civilmente, perante terceiros, por violarem os seus direitos ou normas legais ou regulamentares que tutelem interesses diretos destes.

**PROPRIEDADE  
HORIZONTAL**

## [Acórdão do STJ de 02.12.2013](#)

**Processo:** 4612/05.8TVLSB.L1.S1

**Descritores:** Assembleia de Condóminos  
Propriedade Horizontal  
Compropriedade  
Garagem  
Lugares de Estacionamento  
Regulamento do Condomínio

### **Sumário:**

I- A assembleia de condóminos não tem poderes para alienar ou restringir o direito de propriedade ou o de compropriedade de cada um dos condóminos, já que, nos termos legais, cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do prédio (artigo 1420º, nº 1 do C. Civil).

II- Deste modo, ainda que houvesse tendência de uma assembleia de condóminos, por via do regulamento do condomínio, privar um ou mais condóminos da sua compropriedade sobre uma parte comum do prédio, tal desiderato seria de impossível consecução, uma vez que o regulamento do condomínio, onde se plasmam regras apenas para disciplina do uso e fruição das coisas comuns, não tem força jurídica para contrariar lei expressa nem para afetar direitos dos condóminos concedidos por lei, como é assaz consabido e evidente.

III- Se assim não fosse, deparar-nos-íamos com situações de violação inequívoca de normas legais imperativas, tanto jurídico-civis como de direito registral e, porventura, de direito constitucional, embora tal violação nunca produzisse efeitos jurídicos, posto que a alienação da totalidade ou de parte dos imóveis está sujeita à forma legalmente estipulada para a sua validade *ad substantiam*, como é do conhecimento geral, e nunca através de um simples regulamento do condomínio.

---

## **Proposta de Orçamento do Estado e das Grandes Opções do Plano para 2014**

No passado dia 15 de Outubro foram apresentadas na Assembleia da República as Propostas de Lei n.º 177/XII e n.º 178/XII, respeitantes às Grandes Opções do Plano e ao Orçamento do Estado para 2014, respetivamente, entretanto aprovadas pelas Leis n.º 83-B/2013, de 31 de dezembro e 83-C/2013, de 31 de dezembro.

> *Flash* Informativo de Imobiliário relativo ao OE 2014 [aqui](#)

## **Maior entrave ao imobiliário é a restrição ao crédito**

O maior entrave ao mercado imobiliário continua a ser a crescente restrição ao crédito, uma vez que a falta de financiamento impede a expansão deste setor.

Segundo um estudo realizado pela APEMIP - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, 84,4% das empresas inquiridas no 1º semestre de 2013, identificou a obtenção de crédito como a principal dificuldade que enfrentam.

O segundo obstáculo à atividade do setor imobiliário é a diminuição do poder de compra segundo 82,1% dos inquiridos, sendo a instabilidade do mercado de trabalho a terceira causa que impede a expansão do setor imobiliário, de acordo com 78,6% dos inquiridos.

> Mais informações [aqui](#)

## **NOTÍCIAS**

### Investidores estrangeiros estão de volta ao mercado português

Há sinais de retoma da confiança dos investidores internacionais no mercado imobiliário português, uma vez que de acordo com o *Marketbeat* Outono 2013, no primeiro semestre de 2013 foram transacionados €161.000.000,00 (cento e sessenta e um milhões de euros) em ativos de imobiliário comercial mais do que o triplo do primeiro semestre de 2012.

Em relação ao setor residencial na primeira metade de 2013, o investimento imobiliário atingiu os €230.000.000,00 (duzentos e trinta milhões de euros), o que corresponde a mais de 60% do que no semestre homólogo.

> Mais informações [aqui](#)

### Estado apoia reabilitação de edifícios para arrendamento

O IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana) está a desenvolver um novo programa de financiamento da reabilitação urbana de imóveis devolutos que se destinem a arrendamento. O financiamento será obtido junto do Banco de Investimento Europeu.

Este novo programa visa dinamizar o mercado do arrendamento e o setor da construção civil, uma vez que a promoção da reabilitação urbana permitirá atenuar os problemas decorrentes da estagnação de construções novas.

Esta iniciativa destina-se aos proprietários privados em geral, segundo Reis Campos, presidente da Confederação e do Imobiliário, são «os proprietários privados em geral, desde aqueles que têm prédios avulsos, espalhados pelas cidades, até aos grandes fundos de investimento, que têm às vezes quarteirões inteiros à espera de financiamento para serem reabilitados».

Há ainda a possibilidade deste novo programa ser também financiado pelo QREN 2014-2020, especificamente no que diz respeito a questões de eficiência energética.

O Governo indica ainda que será levado a cabo um processo de ajustamento ao nível dos benefícios fiscais existentes, de forma a incentivar os investidores a avançar com obras nos seus imóveis.

> Mais informações [aqui](#)

### BNA emite 702 títulos de desocupação em 9 meses

Segundo o Ministério da Justiça, até 30 de setembro deram entrada 2.769 requerimentos de despejo, tendo o Balcão Nacional de Arrendamento emitido 702 títulos de desocupação nos primeiros nove meses deste ano.

Destes 2.769 requerimentos que deram entrada, 1.382 foram recusados, segundo valores enviados à Lusa, embora ainda não consolidados.

> Mais informações [aqui](#)

### Fundos imobiliários dizem adeus à isenção no IMI e IMT

Com a entrada em vigor do novo Orçamento de Estado (OE) para 2014, a partir de janeiro os imóveis detidos por fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, em fundos de pensões e em fundos de poupança-reforma perdem a isenção de IMI e IMT de que beneficiavam até agora.

De acordo com a versão preliminar da proposta do OE 2014, a partir do próximo ano estes fundos passarão a suportar as taxas de imposto reduzidas para metade, ou seja, no caso do IMI passarão a ter de suportar uma taxa entre os 0,15% e os 0,25 %, que comparam com as taxas gerais aplicadas, que variam entre os 0,3% e os 0,5%.

A proposta do OE para o próximo ano inclui também um pedido de autorização para o Governo criar uma nova taxa no Imposto de Selo, até 0,3%, para incidir na generalidade das transações financeiras que se realizem em mercado secundário.

> Mais informações [aqui](#)

### Golden Visas

Portugal concedeu um total de 471 Golden Visas até ao dia 27 de dezembro, o que perfaz um investimento total de € 306,7 milhões no país. Destas 471 autorizações de residência concedidas para atividade de investimento, 272,4 são relativas a investimento imobiliário.

Os cidadãos de nacionalidade chinesa continuam a liderar a obtenção dos Golden Visas, posicionando-se à frente da Rússia, Angola e África do Sul.

> Mais informações [aqui](#)

### Médio Oriente de olhos postos nos “golden visa”

Os promotores e consultores imobiliários portugueses procuram agora captar investidores do Médio Oriente, nomeadamente dos Emirados Árabes Unidos.

Entre 19 e 25 janeiro de 2014 realizar-se-á um *road-show*, que terá lugar em alguns destes países, nomeadamente em Abu Dhabi e no Dubai, numa iniciativa organizada pela PSO Consultoria Estratégica.

Esta integra 50 imóveis, nomeadamente moradias e apartamentos, mas também unidades hoteleiras e herdades com ou sem exploração agrícola, em várias zonas do país.

O responsável adianta, ainda, que um levantamento da consultora mostra que os interessados são provenientes, maioritariamente «do Egito, Jordânia, Síria, Dubai, Doha e da Líbia». Estes são cidadãos «da classe alta e média alta, que começam a olhar para Portugal por ser o país que, neste momento, tem um dos “golden visa” mais interessantes entre a escolha atual de 10 países que oferecem residência contra investimento imobiliário (Reino Unido, Áustria, Canadá ou EUA)».

Os interessados focam-se não só em Lisboa, mas também no Algarve, onde alguns mostram intenção de investir quantias na ordem dos 15 a 20 milhões de euros, nomeadamente na compra de blocos de apartamentos, embora o valor médio de investimento rondar os 5 milhões de euros, bastante acima dos 500.000 euros que o “golden visa” exige para a obtenção de residência.

> Mais informações [aqui](#)

## Obrigatoriedade do Certificado Energético

Entrou em vigor no passado dia 1 de dezembro o Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, segundo o qual pratica uma contraordenação o proprietário ou promotor do edifício que incumprir a obrigação de obter o pré-certificado ou o certificado SCE, bem como o proprietário, promotor ou mediador que incumprir a obrigação de indicar a classificação energética do edifício em todos os anúncios publicados com vista à respetiva venda ou locação.

Esta medida abrange anúncios *online*, jornais ou mediação por imobiliárias e este documento pode chegar aos €200, consoante o imóvel, daí que algumas entidades já tenham considerado a medida excessiva, nomeadamente em casos em que a renda do imóvel anda na casa dos €300 ou € 400 e nem se sabe se será efetivamente arrendado.

Para a APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, a medida é desadequada, e muitos dos proprietários terão dificuldades em cumprir a lei.

- > *Flash* Informativo de Imobiliário e Ambiente relativo ao Novo Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE) [aqui](#)

## Oposição à Certificação Energética pela Confederação Portuguesa de Proprietários

A Confederação Portuguesa de Proprietários (CPP) enviou à imprensa um comunicado com o seguinte conteúdo:

*«...Não tem qualquer consequência que não a de onerar uma vez mais os proprietários portugueses, num momento em que milhares de imóveis voltam ao mercado, no âmbito da reforma do arrendamento, e depois de quase cem anos de rendas diminutas e congeladas...».*

Acrescenta ainda que a imposição da emissão do certificado energético traduzir-se-á *«...num acréscimo de vários milhões para os cofres do Estado e também para o das empresas de certificação energética, para quem o Governo cria um mercado de dezenas ou centenas de milhões de euros...».*

A CPP termina considerando inaceitável que *“...se exija aos proprietários portugueses um processo burocrático extremamente oneroso, mesmo antes de estes terem celebrado um contrato de arrendamento e de, portanto, poderem absorver o impacto de um investimento do qual não resulta qualquer benefício prático ou fiscal, mesmo para os imóveis que vierem a ser classificados como energeticamente eficientes...».*

- > Mais informações [aqui](#)

## Proposta de novo regime de avaliação de imóveis

A nova proposta é subscrita pelo Banco de Portugal, pelo Instituto de Seguros de Portugal e pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e estará em consulta pública até dia 15 de janeiro. Esta proposta inclui os seguintes aspetos:

- Os bancos só podem cobrar avaliações que possam ser usadas posteriormente por outras instituições financeiras;
- A portabilidade do relatório de avaliação do imóvel permite que a avaliação feita por um perito independente seja reconhecida em vários bancos;
- Os imóveis que servem de garantia do crédito devem ser avaliados pelo conceito de valor do bem hipotecado e não só pelo valor de mercado;
- A periodicidade mínima de avaliação é reduzida de 3 anos para 2 anos no setor bancário;

- De acordo com esta proposta, os bancos, seguradoras e sociedades gestoras de fundos de pensões e de investimento passam a precisar de mudar de perito avaliador depois de 2 avaliações sucessivas do mesmo imóvel;
  - Independência dos peritos avaliadores;
  - Constituição de um colégio de peritos para reconhecimento da qualificação e avaliação da experiência profissional, presidido pela CMVM.
- > Mais informações [aqui](#)

#### 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