



março a maio de 2012

Leonor Brito
lab@vda.pt

IMOBILIÁRIO

LEGISLAÇÃO NACIONAL

[Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/A. D.R. n.º 44, Série I de 2012-03-01](#)

Estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos

[Portaria n.º 106/2012. D.R. n.º 77, Série I de 2012-04-18](#)

Regula o regime de financiamento da avaliação geral de prédios urbanos

[Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/M. D.R. n.º 79, Série I de 2012-04-20](#)

Define o regime jurídico da gestão dos bens imóveis do domínio privado da Região Autónoma da Madeira

[Portaria n.º 119/2012. D.R. n.º 84, Série I de 2012-04-30](#)

Fixa as classes de habilitação contidas nos alvarás das empresas de construção, bem como os valores máximos de obra que cada uma delas permite realizar, e revoga a [Portaria n.º 57/2011](#), de 28 de janeiro

[Portaria n.º 138/2012. D.R. n.º 93, Série I de 2012-05-14](#)

Primeira alteração à [Portaria n.º 517/2008](#), de 25 de junho, que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local

[Declaração de Retificação n.º 27/2012. D.R. n.º 105, Série I de 2012-05-30](#)

Retifica a [Portaria n.º 119/2012](#), de 30 de abril, do Ministério da Economia e do Emprego, que fixa as classes de habilitação contidas nos alvarás das empresas de construção, bem como os valores máximos de obra que cada uma delas permite realizar, e revoga a [Portaria n.º 57/2011](#), de 28 de janeiro, publicada no Diário da República, 1.ª série, n.º 84, de 30 de abril de 2012

Plano Diretor Municipal

[Aviso n.º 4272/2012. D.R. n.º 55, Série II de 2012-03-16](#)

Correções ao Plano Diretor Municipal do Porto

Plano de Pormenor

[Aviso n.º 5611/2012. D.R. n.º 77, Série II de 2012-04-18](#)

Aprovação do Plano de Pormenor do Parque Mayer

I SÉRIE

II SÉRIE

Reabilitação Urbana

[Aviso n.º 3891/2012. D.R. n.º 51, Série II de 2012-03-12](#)

Abertura do período de discussão pública - projeto de delimitação da área de reabilitação urbana do centro histórico do Porto

[Aviso n.º 4112/2012. D.R. n.º 53, Série II de 2012-03-14](#)

Discussão pública da delimitação da área de reabilitação urbana e estratégia de reabilitação urbana simples para a zona correspondente ao denominado «Bairro Ribeirinho»

[Aviso n.º 5876/2012. D.R. n.º 82, Série II de 2012-04-26](#)

Aprovação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Lisboa, com a fundamentação constante da Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011-2024

Plano de Urbanização

[Aviso n.º 5612/2012. D.R. n.º 77, Série II de 2012-04-18](#)

Abertura de um período de discussão pública da Proposta de Alteração ao Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Mouraria

[Aviso n.º 5613/2012. D.R. n.º 77, Série II de 2012-04-18](#)

Abertura de um período de discussão pública da Proposta de Alteração ao Plano de Urbanização do Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica

[Aviso n.º 5742/2012. D.R. n.º 80, Série II de 2012-04-23](#)

Abertura de um período de discussão pública da proposta de alteração ao Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Madragoa

[Aviso n.º 5743/2012. D.R. n.º 80, Série II de 2012-04-23](#)

Abertura de um período de discussão pública da proposta de alteração ao Plano de Urbanização do Núcleo Histórico de Alfama e da Colina do Castelo

LEGISLAÇÃO COMUNITÁRIA

[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 (1)

JOUE

[Orientações que acompanham o 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 estabelecendo o quadro para uma metodologia comparativa para o cálculo dos níveis ótimos de rentabilidade dos requisitos mínimos de desempenho energético dos edifícios e das componentes de edifícios

Acórdão do TRL de 01.03.2012

Descritores:

- > Arrendamento para Comércio ou Indústria
- > Denúncia de Contrato
- > Alteração do Pacto Social
- > Capital Social
- > Transmissão de Quota

Resumo:

A alínea b) do n.º 6 do art.º 26º da Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro deverá ser interpretada no sentido da sua aplicação a todas as situações em que se verifique uma alteração de mais de 50% da titularidade do capital social da sociedade inquilina, resultante de transmissão inter vivos, mesmo não tendo havido entrada de novos sócios.

Acórdão do TRL de 08.05.2012

Descritores:

- > Arrendamento
- > Resolução do Contrato
- > Sentença
- > Trânsito em Julgado
- > Rendas

Resumo:

I – Com o trânsito em julgado da sentença que declare resolvido o contrato de arrendamento celebrado entre as partes, os efeitos jurídicos dessa decisão impõe-se às partes desse contrato, ainda que a locatária se encontre insolvente.

II – Findo o contrato de arrendamento, sem que a coisa locada tenha sido entregue ao locador, não podemos falar em rendas vencidas, porque só há rendas se houver contrato de arrendamento. Do que se trata é apenas de um direito de indemnização do locador, pela ocupação indevida do espaço por parte do ex-locatário, com o conseqüente atraso na entrega do locado ao senhorio, e a que a lei concede relevância para efeitos de equilíbrio de prestações entre as partes envolvidas. Esse equilíbrio encontra uma melhor expressão indemnizatória na referência à renda que vigorava entre as partes até ao momento da cessação do contrato de arrendamento.

III – Com o trânsito em julgado da sentença que declarou resolvido o contrato de arrendamento dos autos, operada em 13 de Outubro de 2009, extinguiu-se a garantia bancária prestada em que o senhorio, ora exequente, figurava como beneficiária, não lhe podendo ser exigida a satisfação da indemnização devida pela não entrega atempada do locado, quantias estas que, diga-se, apenas se venceram após o trânsito em julgado daquela sentença.

IV – A satisfação do pagamento desta indemnização sempre teria de ser encontrada pelo senhorio junto da massa falida, em sede da acção de insolvência, nos termos do disposto nos artigos 46.º e 51.º do CIRE, tanto mais que a não entrega do locado ao senhorio, no momento próprio, decorreu unicamente de decisão tomada pela administradora da massa insolvente.

Acórdão do TRE de 08.03.2012

Descritores:

- > Contrato-Promessa
- > Incumprimento Definitivo
- > Devolução do Sinal em Dobro

Resumo:

1 – O carácter definitivo do incumprimento do contrato promessa verifica-se tanto nas situações em que em consequência da mora do devedor o credor perde o interesse na prestação como naquelas em que, estando o devedor em mora, o credor fixar um prazo

razoável para cumprir (prazo admonitório) e aquele continuar a não realizar a prestação, como ainda naquelas em que o devedor demonstrar inequivocamente ao credor que não pretende cumprir o contrato (recusa de cumprimento), seja por declaração nesse sentido seja por comportamento revelador desse sua disposição.

2 – O promitente vendedor que comunica aos promitentes compradores a sua não comparência ao acto de escritura por estes marcado no notário dizendo-lhes que poderiam ainda marcar nova escritura pública para data posterior mas celebrando-se para o efeito novo contrato promessa por o já celebrado ter sido rescindido, revela inequivocamente a sua vontade de não cumprir o contrato prometido, pelo que em relação a este não pode falar-se em mora mas sim em incumprimento definitivo.

Acórdão do TRL de 17.04.2012

Descritores:

- > Contrato-promessa de compra e venda
- > Resolução do contrato
- > Erro sobre a base do negócio
- > Pressupostos
- > Anulabilidade
- > Sinal
- > Restituição

Resumo:

I – O erro pode referir-se à pessoa do declaratório, ao objecto de negócio, aos motivos do negócio ou à base do negócio.

II – No que concerne à base do negócio (que é o que se discute nos autos) ela “*será, então, uma representação duma das partes, conhecida pela outra e relativa a certa circunstância basilar atinente ao próprio contrato e que foi essencial para a decisão de contratar*”, ocorrendo erro sobre a base do negócio quando “*os elementos essenciais para a formação da vontade do declarante e conhecidos da outra parte, os quais, por não corresponderem à realidade, tornam a exigência do cumprimento do negócio concluído gravemente contrário aos princípios da boa-fé*”.

III – Pretendendo o promitente comprador vir a adquirir dois lotes para construção, tendo por certo que neles poderia começar a construir no início de OUT2007, e tendo sido nesse pressuposto, conhecido da promitente vendedora, que formulou a vontade de celebrar com ela os contratos promessa, uma vez que tal circunstância não se veio a verificar, incorreu o primeiro em erro sobre a base do negócio.

IV – Mas, para ser relevante, importa que o promitente-comprador em erro sofra uma lesão, ou seja, que a exigência das obrigações que assumiu afecte gravemente os princípios da boa-fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato (artigos 252º, nº 2 e 437º, nº 1, do CCiv).

V – Concluindo-se pela relevância do erro sobre a base do negócio, integra ele causa de anulabilidade do mesmo, não obstando à respectiva decretação o facto de a Autora ter pedido a resolução, pois que não só os termos em que o pedido é formulado são susceptíveis, enquanto declaração de vontade, de interpretação, valendo como o efectivo efeito jurídico que com a acção se pretende obter (no caso a desvinculação do contrato), independentemente de qualificação, à qual, aliás, o tribunal não se encontra sujeito.

Acórdão do TRC de 24.04.2012

Descritores:

- > Contrato-promessa
- > Perda de interesse na prestação
- > Resolução
- > Cláusula resolutiva expressa

Resumo:

I – A perda do interesse na prestação não pode basear-se numa simples mudança de vontade de o promitente-comprador já não querer habitar a fracção predial objecto do contrato-promessa;

II – Não produz efeitos como cláusula resolutiva expressa ou convencional, por

indeterminabilidade, aquela em que se dispôs que “por incumprimento definitivo considera-se, para todos os efeitos, a conduta de outorgante violadora das disposições do presente contrato que não seja sanada no prazo de 15 dias após notificação para o efeito pela contraparte”;

III – Os interessados não estavam assim dispensados do cumprimento dos requisitos da resolução legal – interpelação admonitória e prova da perda do interesse na prestação.

Acórdão do TRP de 23.02.2012

EMPREITADA

Descritores:

- > Contrato de Empreitada
- > Responsabilidade do Empreiteiro
- > Início da Contagem de Prazo

Resumo:

I – O empreiteiro responde perante os terceiros adquirentes do imóvel designadamente cabendo-lhe eliminar os respectivos defeitos.

II – O prazo de cinco anos estabelecido no art. 1225º, nº 1, do CC fixa o período em que o defeito da obra se deve manifestar e não a data limite para o exercício dos direitos por parte do proprietário da coisa.

III – No que concerne às partes comuns de edifício construído em propriedade horizontal o início do prazo estabelecido no nº 1 do art. 1225º do CC começa a correr, salvo acto expresso de transmissão dos poderes de administração das partes comuns do edifício do construtor/vendedor para os órgãos de administração do condomínio, na data em que a administração de condóminos elege o administrador do condomínio.

IV – No que respeita aos defeitos atinentes a cada uma das fracções autónomas o início do sobredito prazo ocorrerá com a sua entrega ao condómino adquirente (ao primeiro adquirente da fracção em causa).

V – O ónus da prova da caducidade do referido prazo compete ao construtor / vendedor.

Acórdão do STJ de 19.04.2012

Descritores:

- > Empreitada
- > Cumprimento Defeituoso
- > Denúncia
- > Eliminação dos Defeitos
- > Urgência
- > Indemnização

Resumo:

I - O dono da obra ou terceiro adquirente que se considere lesado pelo empreiteiro com a defeituosa execução daquela, para se ressarcir, terá de respeitar, em princípio, a prioridade dos direitos consagrados nos artigos 1221º e 1222º do CCivil, podendo cumulá-los com um pedido de indemnização nos termos gerais de harmonia com o preceituado no artigo 1223º, caso o empreiteiro se constitua em mora no cumprimento da obrigação dali decorrente quando os defeitos não forem eliminados apesar de ter sido compelido a tal, ou no caso de não ter sido construída obra nova e/ou o preço não tenha sido reduzido, nem resolvido o contrato.

II - A situação em que os terceiros adquirentes, se podem legalmente substituir à empreiteira, mandando efectuar as reparações tidas por convenientes, só é admissível num cenário de manifesta urgência, pois esta é a única situação em que a doutrina e a jurisprudência admitem que o credor, directamente e sem o recurso aos Tribunais, proceda à eliminação dos defeitos, vindo posteriormente exigir ao empreiteiro a satisfação do que despendeu.

III - É que a acção directa em defesa de um direito só é legalmente admissível, nos termos do artigo 336º do CCivil, quando for indispensável, aferindo-se esta indispensabilidade por uma concomitante situação de impossibilidade de, em tempo útil, o seu titular não poder recorrer aos meios coercivos normais, para evitar a inutilização prática desse direito, devendo, nestas circunstâncias, serem expressamente alegados os elementos factuais justificativos do meio utilizado.

Descritores:

- > Propriedade Horizontal
- > Locatário Financeiro
- > Legitimidade

Resumo:

O locatário financeiro de fracções autónomas de um prédio constituído em propriedade horizontal tem legitimidade para impugnar as deliberações tomadas na respectiva assembleia de condóminos.

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 - 2ºC
9000-061 Funchal Portugal
madeira@vda.pt