
Imobiliário

EM DESTAQUE | abril a junho de 2018

Pedro Ferreirinha

pf@vda.pt

Francisco Sousa Coutinho

fsc@vda.pt

Esta informação é de distribuição reservada 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 de casos concretos. VdA Legal Partners é uma rede internacional de prestação de serviços jurídicos desenvolvida pela Vieira de Almeida que integra advogados autorizados a exercer advocacia nas jurisdições envolvidas, em conformidade com as regras legais e deontológicas aplicáveis em cada uma das jurisdições.

This is a limited distribution and should not be considered to constitute any kind of advertising. The reproduction or circulation thereof is prohibited. All information contained herein and all opinions expressed are of a general nature and are not intended to substitute recourse to expert legal advice for the resolution of real cases. VdA Legal Partners is an international legal network developed by Vieira de Almeida comprising attorneys admitted in all the jurisdictions covered in accordance with the legal and statutory provisions applicable in each jurisdiction.

DR
I SERIE

DR
II SERIE

GOVERNO

ARRENDAMENTO

COMPRA E VENDA

PROPRIEDADE
HORIZONTAL

EMPREITADA

MEDIAÇÃO
IMOBILIÁRIA

CONTRATO DE
LOGISTA

REGISTO PREDIAL

I SÉRIE DR

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2018-05-02](#)

Presidência do Conselho de Ministros

Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação

[Decreto-Lei n.º 29/2018, de 2018-05-04](#)

Presidência do Conselho de Ministros

Estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

[Portaria n.º 124/2018 - Diário da República n.º 87/2018, Série I de 2018-05-07](#)

Finanças

Define os requisitos e as condições aplicáveis ao seguro de responsabilidade civil - peritos avaliadores

[Decreto-Lei n.º 37/2018, de 2018-06-04](#)

Presidência do Conselho de Ministros

Cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

[Portaria n.º 167/2018, de 2018-06-12](#)

Ambiente

Regulamenta o [Decreto-Lei n.º 29/2018](#), de 4 de maio, que estabelece o Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

[Lei n.º 25/2018, de 2018-06-14](#)

Assembleia da República

Procede à segunda alteração da [Lei n.º 31/2009](#), de 3 de julho, que aprova o regime jurídico que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização de obra e pela direção de obra, que não esteja sujeita a legislação especial, e os deveres que lhes são aplicáveis, e à primeira alteração à [Lei n.º 41/2015](#), de 3 de junho, que estabelece o regime jurídico aplicável ao exercício da atividade

II SÉRIE DR

PDM

[Declaração n.º 13/2018, de 2018-04-19](#)

Município de Lisboa

Correção Material do Plano Diretor Municipal de Lisboa

[Aviso n.º 8641/2018, de 2018-06-25](#)

Município de Cascais

Alteração do PDM de Cascais para adequação ao Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

PLANO DE PORMENOR

[Aviso n.º 4607/2018, de 2018-04-06](#)

Município de Grândola

Abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor de Intervenção em Espaço Rústico da Aberta Nova

[Aviso n.º 5240/2018, de 2018-04-18](#)

Município de Lisboa

Abertura do Período de Discussão Pública - Alteração do Plano de Pormenor 2 - Zona do Recinto da Expo'98

[Aviso n.º 5241/2018, de 2018-04-18](#)

Município de Lisboa

Abertura do Período de Discussão Pública da Alteração do Plano de Pormenor 1 - Zona Central, Plataforma Panorâmica da Zona de Intervenção

REABILITAÇÃO URBANA

[Aviso n.º 4425/2018, de 2018-04-04](#)

Município do Porto

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Baixa

[Aviso n.º 4426/2018, de 2018-04-04](#)

Município do Porto

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Massarelos

[Aviso n.º 4427/2018, de 2018-04-04](#)

Município do Porto

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Lapa

[Aviso n.º 4428/2018 de 2018-04-04](#)

Município do Porto

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Corujeira

[Aviso n.º 4429/2018, de 2018-04-04](#)

Município do Porto

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Bonfim

[Aviso n.º 4430/2018, de 2018-04-04](#)

Município do Porto

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Lordelo do Ouro

[Aviso n.º 5873/2018, de 2018-05-03](#)

Município de Lisboa

Aprovação da alteração aos limites da Área de Reabilitação Urbana de Santa Clara e da respetiva Operação de Reabilitação Urbana Sistemática

[Aviso n.º 6513/2018, de 2018-05-16](#)

Município de Cascais

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 35 - Carcavelos (Alteração) e definição da correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU)

[Aviso n.º 8376/2018, de 2018-06-20](#)

Município de Lisboa

Abertura do período de discussão pública - Operação de Reabilitação Urbana Sistemática Campo Grande - Calvanas

IMPIC

[Aviso n.º 6575/2018, de 2018-05-17](#)

Planeamento e das Infraestruturas - Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P.

Corrige os índices ponderados de custos de materiais referentes aos meses de abril, maio e junho de 2017, 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

[Aviso n.º 6576/2018, de 2018-05-17](#)

Planeamento e das Infraestruturas - Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P.

Corrige os índices ponderados de custos de materiais referentes aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2017, 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

GOVERNO

[Comunicado do Conselho de Ministros de 26 de abril de 2018](#)

Comunicado do Conselho de Ministros de 26 de abril de 2018 - Habitação

O Conselho de Ministros aprovou hoje um pacote legislativo que representa mais um passo decisivo na concretização da Nova Geração de Políticas de Habitação, lançada pelo XXI Governo no final de 2017, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida das populações, a revitalização das cidades e a promoção da coesão social e territorial.

A resolução que define o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação da Nova Geração de Políticas de Habitação foi aprovada em definitivo, integrando um conjunto de medidas que visam dar resposta aos principais problemas identificados no acesso à habitação.

Para alcançar os objetivos definidos, foram aprovados os seguintes programas:

- **1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, através do qual se pretende, mediante a concessão de apoio público, criar as condições para proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional no mercado;

- **Programa de Arrendamento Acessível**, o qual visa promover a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público;

- **Chave na Mão** - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial, que visa facilitar a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura;

- **Programa da Habitação ao Habitat**, o qual procura promover a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público e a melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

A par destes instrumentos, o Conselho de Ministros aprovou um conjunto de diplomas que vão também ao encontro do objetivo de garantir acesso à habitação a quem não tem resposta por via do mercado, nomeadamente:

- Proposta de lei que estabelece **taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou 20 anos. Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada;

- Proposta de lei que procede a **alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano**, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.

Além destas medidas, foi ainda aprovado o **regime extraordinário relativo ao abastecimento provisório de energia elétrica às habitações precárias que abrangem famílias em situação económica e social vulnerável**. São assim criadas as condições para a ligação à rede pública de distribuição de energia elétrica e para a celebração dos contratos de fornecimento de eletricidade aos fogos integrados nos núcleos de habitações precárias identificados pelas câmaras municipais.

JURISPRUDÊNCIA

ARRENDAMENTO

[Acórdão do STJ de 15.02.2018](#)

Processo: 851/10.8TBLSA-D.S1
Descritores: Contrato de Arrendamento
Bem Imóvel
Hipoteca
Venda Judicial
Caducidade
Acção Executiva

Sumário:

I - O contrato de arrendamento de bem imóvel, com hipoteca registada em data anterior, caduca com a venda judicial, nos termos do art. 824.º, n.º 2, do CC.

II - Não obstante o arrendamento não assuma a natureza de um direito real, a tese da não caducidade não é a que melhor responde às exigências de justiça, nem aos interesses teleologicamente detectáveis no art. 824.º, n.º 2, do CC, cuja ratio é a de os bens vendidos judicialmente serem transmitidos livres de quaisquer encargos.

[Acórdão do TR Porto de 30.05.2018](#)

Processo: 2678/17.7YLPRT.P1
Descritores: Oposição
Caução
Apoio Judiciário
Dispensa

Sumário:

I - A norma do art.º 10 da portaria 9/2013 de 10 de Janeiro contraria o art.º 15.º F n.º 3 do NRAU e estando em causa um conflito entre duas normas - uma lei ordinária da Assembleia da República e outra ínsita em portaria que é regulamento de fonte governamental - o mesmo apenas pode ser resolvido pela prevalência da fonte de hierarquia superior.

II - Beneficiando de apoio, na modalidade de dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo, o arrendatário está isento de demonstrar o pagamento da caução normalmente exigida como condição de admissibilidade da oposição ao pedido de despejo, deduzido com fundamento no art. 1083º/3/4 CC.

[Acórdão do TR de Coimbra de 06.03.2018](#)

Processo: 7770/16.2T8CBR.C1
Descritores: Contrato de Arrendamento
Renda
Actualização
Abuso de Direito

Sumário:

1. As circunstâncias previstas nas als. a) e b) do nº4 do art. 31º do NRAU devem ser invocadas, isoladamente ou cumulativamente, logo na resposta do arrendatário à proposta do senhorio.

2. Não concordando o senhorio com o montante da renda proposto pelo arrendatário, fixando-se no montante inicialmente proposto por aquele, o facto de senhorio demorar cerca de três anos a instaurar a ação de cobrança do diferencial respeitante aos valores em atraso não integra um abuso de direito.

[Acórdão do TR de Lisboa de 15.03.2018](#)

Processo : 6649/16.2T8LSB.L1-6
Descritores: Arrendamento Para Fins Não Habitacionais
Prazo de Denúncia do Senhorio

Sumário:

Aos arrendamentos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do NRAU em que ocorra locação do estabelecimento após a entrada em vigor da Lei 6/2006 - como sucede no caso concreto - aplica-se o art. 1101º al. c) do Código Civil que, na redacção em vigor na data em que foi enviada a carta aludida no ponto 5 dos factos provados, dispunha que o senhorio pode denunciar o contrato de duração indeterminada mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretenda a cessação.

COMPRA E VENDA

[Acórdão do STJ de 12.12.2017](#)

Processo: 441/16.1T8CSC.L1.S1

Descritores: Contrato-Promessa
Adiamento
Mora
Perda de Interesse
Incumprimento Definitivo
Resolução do Negócio
Comunicação
Acção de Reivindicação
Acção de Reivindicação

Sumário:

I - Existindo sucessivos adiamentos, por acordo das partes, quanto à data da realização do contrato prometido, o promitente fiel que não pretende adiar mais a celebração desse contrato deve tomar inequívoco que a mora da contraparte passa a ter o relevo de um incumprimento definitivo, o qual sustenta o exercício do seu direito de resolução. A resolução do contrato-promessa não é um efeito automático da existência de uma situação de incumprimento atribuível à contraparte.

II - O contraente que deixa de tolerar a mora da contraparte ou perde o interesse na celebração do contrato prometido tem de, efetivamente, comunicar à contraparte que pretende a extinção do contrato, assim exercendo o seu direito potestativo de resolução.

III - Enquanto não se verificar a resolução do contrato promessa, o promitente-vendedor não pode exigir, através de acção de reivindicação, a restituição da fração prometida vender, que voluntariamente entregou à promitente-compradora (traditio).

[Acórdão do STJ de 09.01.2018](#)

Processo: 49/13.3TBMGD-B.G1

Descritores: Contrato-Promessa de Compra e Venda
Registo
Eficácia Real
Penhora
Alienação
Escritura Pública

Sumário:

O promitente-comprador em contrato promessa de compra e venda dotado de eficácia real, que viu registada penhora depois do registo daquele contrato promessa, não está impedido de outorgar o contrato definitivo com o promitente-vendedor referente à compra e venda prometida, depois de realizada a penhora do bem, mas antes da sua venda no processo executivo, não tendo necessariamente e sempre que exercer o seu direito no âmbito da execução promovida pelo credor do promitente vendedor.

[Acórdão do STJ de 18.01.2018](#)

Processo: 620/08.5TYVNG-A.P1.S1

Descritores: Direito de Retenção
Contrato-Promessa de Compra e Venda
Propriedade Horizontal
Fracção Autónoma
Fracção Autónoma
Insolvência
Determinação do Valor

Sumário:

I - O direito de retenção conferido pelo art. 755.º, n.º 1, alínea f) do CCivil ao beneficiário da promessa de transmissão de uma fração materialmente autonomizada de um prédio ainda não constituído em propriedade horizontal tem por objeto essa fração, e não a totalidade do prédio.

II - Tendo tal prédio sido adjudicado como um todo no âmbito da liquidação em processo de insolvência, é com referência à quota-parte do valor (que poderá ser determinado com recurso à permutagem respetiva ou a qualquer outro meio legal de avaliação) da fração prometida no contexto do valor global da venda do prédio que se objetiva a garantia conferida pelo direito de retenção.

PROPRIEDADE HORIZONTAL

[Acórdão do STJ de 14.12.2017](#)

Processo:	6056/15.4T8VNG.P1.S1
Descritores:	Condomínio Elevador Administrador Abuso de Poderes de Representação Prescrição Presuntiva Poderes de Administração Poderes de Representação Despesas de Conservação de Partes Comuns Assembleia de Condóminos Contrato de Prestação de Serviço Eficácia do Negócio

Sumário:

I - Emana do disposto no art. 1430.º, n.º 1, do CC que a administração das partes comuns de um edifício constituído em propriedade horizontal cabe à assembleia de condóminos e a um administrador eleito por aquela.

II - A assembleia de condóminos dispõe de poderes para controlar, aprovar e decidir todos os actos de administração, competindo ao administrador – que pode ser por aquela exonerado e a quem presta contas (art. 1435.º, n.º 1, do CC) – dar execução às deliberações da assembleia e, bem assim, tomar todas as providências necessárias e adequadas à conservação do edifício sempre na perspectiva do interesse comum de todos os condóminos.

III - O art. 1436.º do citado Código comete ao administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia, um vasto leque de funções próprias, nomeadamente, as de: (i) realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns (al. f)); (ii) regular o uso das coisas comuns e prestação dos serviços de interesse comum (al. g)); (iii) assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio (al. l).

IV - Por actos conservatórios podem entender-se os adequados a evitar a degradação ou destruição do conjunto de elementos que integram as partes comuns do edifício constituído em propriedade horizontal, entendidas na acepção do art. 1421.º do CC.

V - A celebração de um contrato de manutenção de elevadores corresponde à satisfação de uma exigência legal decorrente do DL n.º 320/2002, de 28-12, que se prende com a manutenção e conservação de equipamentos que fazem parte integrante dos bens comuns.

VI - Assim, a sua celebração – quer se trate de um contrato de manutenção simples, quer se trate de um contrato de manutenção completa de elevadores – enquadra-se no âmbito das funções do administrador eleito pela assembleia, caindo na previsão da al. l) do art. 1436.º do CC, sem embargo de caber recurso de tal acto para a assembleia, que pode ser convocada para o efeito apenas pelo condómino recorrente (art. 1438.º do CC).

VII - Tal contrato assume, assim, carácter vinculativo para o condomínio, a não ser que o regulamento ou deliberação da assembleia expressamente impedissem a sua celebração pelo administrador ou o condomínio, ora recorrente, alegasse e viesse a provar que o contrato continha cláusulas gravosas e desproporcionadas tendo em vista a natureza dos serviços a prestar, nomeadamente, as respeitantes ao prazo de duração e aos montantes a pagar.

VIII - Ainda que assim não fosse, e mesmo que se entendesse que administradora excedeu os poderes inerentes às suas funções ao ter celebrado com a autora, empresa de manutenção de elevadores, sem conhecimento e autorização da assembleia de condóminos, dois contratos de manutenção completa dos elevadores do condomínio, pelo prazo de cinco anos, renováveis, mediante a contrapartida de € 170,00 mensais, acrescidos de IVA, contratos que substituíram os anteriores, o réu condomínio não estaria dispensado do pagamento das quantias em dívida, uma vez que, por força do disposto no art. 1161.º do CC, o regime dos efeitos da representação previsto no artigo 258.º do CC, nos termos do qual o negócio jurídico realizado pelo representante em nome do representado, nos limites dos poderes que lhe competem, produz os efeitos na esfera jurídica do último.

IX - Para que ocorresse abuso de representação, oponível a terceiro e susceptível de gerar a ineficácia do negócio, nos termos do art. 269.º do CC, teria o réu condomínio de alegar e provar que a autora conhecia ou devia conhecer que a administradora estava a exceder os poderes que lhe havia conferido ao celebrar o negócio jurídico.

X - Não o tendo feito, e resultando da contestação que não se limitou a excepcionar a prescrição presuntiva de dois anos a que se refere o art. 317.º, al. b), do CC, tendo, antes, reconhecido a dívida, praticando um acto em juízo incompatível com a presunção de cumprimento, deve a prescrição ter-se por inverificada e ser confirmado o juízo condenatório proferido pela Relação.

[Acórdão do STJ de 20.12.2017](#)

Processo: 1524/12.2TVLSB.L1.S1

Descritores: Propriedade Horizontal
Assembleia de Condóminos
Deliberação
Nulidade
Proprietário
Direito de Voto
Contrato de Locação Financeira
Representação
Abuso do Direito

Sumário:

I - A qualidade de condómino é inerente à propriedade exclusiva da fração autónoma, pelo que só o proprietário desta pode participar na assembleia de condóminos, com direito a voto (arts. 1420.º e 1430.º, n.º 2, do CC).

II - O locatário financeiro pode exercer, na locação de fração autónoma, os direitos próprios do locador, com exceção dos que, pela sua natureza, somente por aquele possam ser exercidos (art. 10.º, n.º 2, al. e), do DL n.º 149/95, de 24-06).

III - O direito de participar em assembleia de condóminos em que se discute a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal é um direito próprio do locador financeiro, que, pela sua natureza – visando defender a integridade do bem –, apenas por ele pode ser exercido (art. 9.º, n.º 2, al. a), do DL n.º 149/95).

IV - É nula a deliberação da assembleia de condóminos que modifica o título constitutivo da propriedade horizontal, sem a presença de um condómino – o locador financeiro – não convocado para a assembleia nem representado, de nenhum modo, pelo locatário e de cujo teor apenas teve conhecimento dois anos depois –, dado não ter sido tomada por unanimidade, como exige, imperativamente, a norma do art. 1419.º, n.º 1, do CC.

V - Não agem com abuso do direito os autores que peticionam a nulidade da deliberação referida em IV, quando a votaram favoravelmente, porém, no pressuposto de que o prédio teria determinadas obras, e toleraram, na assembleia de condóminos que a tomou, a presença do locatário financeiro, que nela votou em nome próprio e como se fosse titular do direito, não se tendo demonstrado que (i) sabiam que este não tinha direito de voto; e, (ii) apesar desse conhecimento, aceitaram a sua intervenção.

[Acórdão do TR Lisboa de 20.03.2018](#)

Processo: 7619/11.2TBALM-C.L1-1
Descritores: Assembleia de Condóminos
Condomínio
Propriedade Horizontal

Sumário:

É possível constituir-se uma assembleia restrita de condóminos, com poderes administrativos para essa mesma estrutura a par do condomínio que pode e deve existir para o edifício como unidade predial, desde que o condomínio restrito integre uma estrutura autonomizada, sendo desnecessária qualquer especificação na escritura de constituição de propriedade horizontal.

EMPREITADA

[Acórdão do STJ de 10.04.2018](#)

Processo: 568/11.6TCFUN.L1.S1
Descritores: Contrato de Empreitada
Defeito da Obra
Caducidade
Reconhecimento do Direito
Interpretação da Declaração Negocial
Multa
Regime Aplicável
Direito de Defesa
Princípio do Contraditório
Pedido
Juros Legais
Juros de Mora
Natureza Comercial

Sumário:

I - O reconhecimento do direito por parte daquele contra quem deva ser exercido, com eficácia impeditiva da caducidade – art. 331.º, n.º 2, do CC – tem de ser “concreto, preciso, indiscutível, evidente, real e categórico, sem margem de vaguidade ou ambiguidade, de tal modo que torne o direito certo e faça as vezes da sentença”.

II - Está ao abrigo de eventual censura do STJ o julgamento da matéria de facto levado a cabo pela Relação, mormente do teor do auto de vistoria e de receção provisória da obra, bem como a interpretação feita de que da mesma não resulta o reconhecimento dos defeitos de obra, por parte da autora, nem uma assunção expressa de responsabilidade pela sua reparação.

III - Tendo as partes consignado expressamente no auto de vistoria e de receção provisória da obra que “Estão previstas e são aplicáveis as penalizações previstas na legislação atualmente em vigor” e não obstante o clausulado contratual ser omissivo nessa parte, deve entender-se que, quer para a receção provisória da obra, quer para a ulterior receção definitiva e especificamente quanto ao procedimento de aplicação das multas contratualmente previstas (penalizações), quiseram as partes a regência e aplicação do regime jurídico decorrente do DL n.º 59/99, de 02-03.

IV - Não tendo, porém, a recorrente, enquanto dona da obra, garantido a audiência e defesa do sancionado previamente à aplicação da multa – conforme prescrevem os arts. 201.º, n.º 5, e 233.º, n.º 3, daquele diploma legal – não lhe assiste o direito de, por via da presente ação, obter a condenação da autora/recorrida, no respetivo pagamento.

V - Embora o pedido formulado pela autora não expresse a natureza civil ou comercial dos juros legais de mora peticionados, deve entender-se que considerou os juros comerciais quando tal resulta do valor global peticionado e mencionado na petição inicial, bem como em documento com esta junto.

[Acórdão do TR de Lisboa de 15.02.2018](#)

Processo: 4264/15.7T8FNC.L1-6

Descritores: Conclusão da Obra
Aceitação da Obra
Recepção Provisória de Obra

Sumário:

I– Dizer que a obra está concluída é uma conclusão a extrair de factos que revelem ter sido integralmente executado o que foi convencionado, sendo certo que só factos devem constar na decisão sobre a matéria de facto.

II– Dizer que houve ou não aceitação da obra é matéria de direito.

III– Não são nulas as cláusulas do contrato de empreitada em que o dono da obra é um consumidor, nos termos das quais a recepção provisória só teria lugar no caso de se verificar que a execução está conforme o contratado, lavrando-se só então auto de recepção provisória, sem prejuízo do prazo de garantia de 5 anos.

[Acórdão do TR Lisboa de 19.04.2018](#)

Processo: 4362/16.0T8OER.L1-6

Descritores: Empreitada
Eliminação de Efeitos
Urgência na Reparação
Natureza do Direito à Reparação

Sumário:

O direito de primazia concedido ao empreiteiro e relativo à eliminação dos defeitos não é absoluto, pois que, nos casos de urgência na reparação ou v.g. de incumprimento definitivo da obrigação de eliminação dos defeitos, o princípio da boa fé e da razoabilidade traduzido no equilíbrio das prestações contratuais, determina que seja permitido ao dono da obra executar por si ou por terceiro, a eliminação dos defeitos à custa do empreiteiro.

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

[Acórdão do TR Évora de 22.03.2018](#)

Processo: 7439/16.8T8STB.E1

Descritores: Mediação Imobiliária
Mediador
Remuneração

Sumário:

I- Constitui pressuposto do direito à remuneração do mediador à luz do disposto no nº2 do art.º 19º do RJAMI (Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro) que tenha sido estabelecida de forma válida e eficaz uma cláusula de exclusividade;

II- A atribuição de tal remuneração pressupõe, outrossim, que o contrato visado esteja em vias de se concretizar, i.e. que a mediadora tenha cumprido a sua obrigação de encontrar um destinatário para o negócio i.e. uma pessoa que se disponha a satisfazer as condições que o seu cliente tenha estabelecido para a sua concretização (v.g. preço, (in) existência de contrato promessa, montante do sinal, momento da celebração do contrato visado).

III- Aliás, só se compreende a solução legislativa de fazer o cliente do mediador pagar uma comissão por um negócio que não se concretizou quando se possa concluir que o estágio/fase em que ocorreu a frustração do negócio visado o justifica.

IV- Além disso, esta previsão normativa – enquadrável num quadro de responsabilidade civil do cliente – tem como propósito ressarcir o mediador, colocando-o na situação em que estaria se não fosse a conduta culposa daquele (art.º 562º do Cód. Civil).

V- Em contrapartida, não se pode reconhecer que o mediador tem direito à retribuição nesta situação quando tenha obtido apenas um potencial destinatário no negócio, i.e. alguém que se mostre interessado em celebrá-lo mas que não tenha anuído ainda a fazê-lo com a integralidade dos propósitos delineados pelo cliente do mediador.

CONTRATO DE LOGISTA

[Acórdão do STJ de 10.04.2018](#)

Processo: 16/14.0TVLSB.L1.S1

Descritores: Factos Essenciais
Ónus de Alegação
Factos Supervenientes
Contrato de Instalação de Lojista
Modificação
Erro sobre os motivos do negócio
Alteração das circunstâncias
Boa Fé
Equilíbrio das Prestações

Sumário:

I. Os factos previstos na al. b) do nº 2 do art. 5º do CPC são factos essenciais, que complementam ou concretizam os factos que as partes tenham oportunamente alegado.

II. Esses factos não têm de ser alegados, bastando que a instrução os torne patentes e se dê oportunidade às partes de sobre eles se pronunciarem, cumprindo-se, deste modo, o contraditório exigido, que respeita ao aproveitamento do facto pelo tribunal, devendo precedê-lo.

III. Esse aproveitamento não depende também de manifestação de vontade nesse sentido da parte interessada, como se previa anteriormente no art. 264º, nº 3, do CPC.

IV. Tratando-se, em parte, de factos supervenientes, parece que, para serem considerados, não será necessário introduzi-los nos autos através de articulado superveniente, como decorre agora da interpretação conjugada dos arts. 611º e 5º, nº 2, do CPC.

V. Alegando a ré – proprietária de loja em centro comercial – uma falsa representação de acontecimentos futuros, o erro invocado, sobre a base do negócio, não é o meio adequado para o efeito pretendido de modificação do contrato (traduzida na redução dos valores que contratualmente se obrigou a pagar); adequado será o instituto da modificação do contrato por alteração das circunstâncias.

VI. Um dos requisitos deste instituto – tendo sido reconhecido que a crise económica e financeira vivida a partir de 2008, representa efectivamente uma alteração profunda, imprevista e anormal das circunstâncias em que as partes decidiram contratar e que desta alteração resultou uma lesão para a ré – é a gravidade desta lesão, exigindo-se que a manutenção do contrato afecte gravemente o princípio da boa fé.

VII. A lesão deve ter um impacto muito significativo na posição contratual da parte que se diz lesada, exigindo-se que a alteração afecte com particular intensidade, grave e manifestamente, o originário equilíbrio contratual; a prestação da parte deve tornar-se "excessivamente onerosa".

REGISTO PREDIAL

[Acórdão do TR Évora de 22.03.2018](#)

Processo: 81/14.0TBORQ.E1

Descritores: Competência Material
Registo Predial
Nulidade
Rectificação de Registo

DR
I SERIE

DR
II SERIE

GOVERNO

ARRENDAMENTO

COMPRA E VENDA

PROPRIEDADE
HORIZONTAL

EMPREITADA

MEDIAÇÃO
IMOBILIÁRIA

CONTRATO DE
LOGISTA

REGISTO PREDIAL

Sumário:

1. A competência do tribunal em razão da matéria afere-se pela natureza da relação jurídica material ou subjacente tal como é apresentada na petição inicial, isto é, no confronto entre o pedido e a causa de pedir.
2. Decorre da petição inicial que os Autores pedem a declaração de nulidade do registo pedido pelos réus e lavrado na C. R. Predial, por insuficiência de título para prova da aquisição, nos termos da alínea b) do art.º 16.º do C. R. Predial, e condenação destes a entregar-lhes 1/2 dos prédios referenciados, livres de ónus ou encargos.
3. Tendo em conta a causa de pedir e o pedido formulado, trata-se de uma ação judicial de declaração de nulidade do registo, nos termos do citado art.º 17.º do C. R. Predial.
3. Sendo pedida a declaração de nulidade, e não a retificação, do registo, será em função deste pedido que se deve aferir da competência do tribunal, ainda que eventualmente não se trate de nulidade mas de inexatidão do registo, sob pena de se conhecer do mérito da pretensão, em vez de questão processual prévia, a competência do tribunal, pois esse julgamento pressupõe a necessária competência para o efeito.