
Imobiliário

EM DESTAQUE | julho a setembro 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.

[Resolução da Assembleia da República n.º 151/2018, de 2018-07-02](#)**Assembleia da República**

Recomenda ao Governo medidas para impedir o despejo massivo nas torres da seguradora Fidelidade, em Santo António dos Cavaleiros, Loures, e nos concelhos com processos idênticos, assegurando o direito à habitação

[Portaria n.º 193/2018, de 2018-07-04](#)**Presidência e da Modernização Administrativa, Administração Interna, Economia e Ambiente**

Regula a integração do sistema informático que suporta os procedimentos do regime jurídico da urbanização e da edificação com o Balcão do Empreendedor

[Resolução da Assembleia da República n.º 172/2018, de 2018-07-11](#)**Assembleia da República**

Recomenda ao Governo que implemente a obrigatoriedade de informação sobre operações urbanísticas de reabilitação nos negócios jurídicos sobre imóveis

[Lei n.º 30/2018, de 2018-07-16](#)**Assembleia da República**

Regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos

[Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 2018-08-02](#)**Presidência do Conselho de Ministros - Secretaria-Geral**

Retifica o [Decreto-Lei n.º 37/2018](#), de 4 de junho, da Presidência do Conselho de Ministros que cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, publicado no Diário da República, 1.ª série, n.º 106, de 4 de junho de 2018

[Resolução da Assembleia da República n.º 260/2018, de 2018-08-09](#)**Assembleia da República**

Recomenda ao Governo a adoção de medidas excecionais para a justa regularização de situações de incumprimento de contratos de arrendamento de moradores dos bairros sociais

[Portaria n.º 228/2018, de 2018-08-13](#)**Justiça, Planeamento e das Infraestruturas e Economia**

Aprova o modelo de contrato de mediação imobiliária

[Portaria n.º 230/2018, de 2018-08-17](#)**Ambiente**

Regulamenta o [Decreto-Lei n.º 37/2018](#), de 4 de junho, que estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

[Portaria n.º 233/2018, de 2018-08-21](#)

Finanças e Justiça

Regulamenta o Regime Jurídico do Registo Central do Beneficiário Efetivo (Regime Jurídico do RCBE), aprovado pela [Lei n.º 89/2017](#), de 21 de agosto

[Lei n.º 62/2018, de 2018-08-22](#)

Assembleia da República

Altera o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, procedendo à segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 128/2014](#), de 29 de agosto

II SÉRIE DR

[Aviso n.º 13745/2018 , de 2018-09-26](#)

Presidência do Conselho de Ministros - Instituto Nacional de Estatística, I. P.

Coeficiente de atualização dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural, a vigorar no ano civil de 2019

PLANO DE PORMENOR

[Aviso n.º 11119/2018, de 2018-08-13](#)

Município de Lisboa

Abertura do Período de Discussão Pública do Plano de Pormenor da Calçada das Lajes

[Aviso n.º 13019/2018, de 2018-09-11](#)

Município de Lisboa

Aprovação do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Poente

REABILITAÇÃO URBANA

[Aviso n.º 11106/2018, de 2018-08-13 11](#)

Município de Cascais

Redelimitação de 34 ARU - Áreas de Reabilitação Urbana do Município de Cascais

ARRENDAMENTO

[Acórdão \(extrato\) n.º 327/2018 - Diário da República n.º 184/2018, Série II de 2018-09-24](#)**Tribunal Constitucional**

Interpreta o artigo 14.º, n.º 4, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, em consonância com o n.º 5 do mesmo artigo, em conformidade com princípio da proibição da indefesa, consagrado no artigo 20.º, n.os 1 e 4, da Constituição, no sentido de que o despejo imediato com fundamento em falta de pagamento de rendas vencidas na pendência da ação nele previsto não é automático, sendo o seu requerimento livremente apreciado pelo juiz, pelo que, nos casos em que na ação de despejo persista controvérsia quanto à existência ou exigibilidade do próprio dever de pagamento de renda, o réu não deve ser impedido de exercer o contraditório mediante a utilização dos correspondentes meios de defesa.

[Acórdão \(extrato\) n.º 331/2018 - Diário da República n.º 184/2018, Série II de 2018-09-24](#)**Tribunal Constitucional**

Não julga inconstitucional a norma contida nos artigos 220.º, 289.º e 1069.º do Código Civil, na interpretação segundo a qual o arrendatário de prédio expropriado por utilidade pública não tem direito a indemnização, quando o contrato de arrendamento padeça de nulidade decorrente de não ter sido observada a forma escrita imposta por lei.

[Acórdão do TR Lisboa de 24.05.2018](#)

Processo: 25340/16.3T8LSB.L1-8

Descritores: Rendas
Actualização
Correcção Extraordinária
Transição do Contrato

Sumário:

– A Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, veio introduzir profundas alterações em matéria de correcção extraordinária das rendas nos contratos mais antigos, celebrados antes da vigência do RAU, por iniciativa do senhorio, mostrando-se esta matéria regulada, quanto aos arrendamentos para fins não habitacionais nos artigos 50º a 54º do NRAU.

– Cabe ao senhorio desencadear o procedimento de actualização da renda e transição para o NRAU, mediante comunicação ao arrendatário da sua intenção; em tal comunicação o senhorio deve indicar o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos, o valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38º e seguintes do CIMI, constante da caderneta predial urbana e cópia dessa mesma caderneta predial – alíneas a), b) e c) do artigo 50º da Lei nº 6/2006, na redacção introduzida pela Lei nº 31/2012.

– Na resposta, se for caso disso, o arrendatário deve ainda, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 54º, invocar uma das seguintes circunstâncias:(a)- (...).

b)- Que tem a sua sede no locado uma associação privada sem fins lucrativos, regularmente constituída, que se dedica à actividade cultural, recreativa ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal.

– Os requisitos previstos na alª b) do nº 4 do artigo 51º são de verificação cumulativa e a falta da comprovação de um dos requisitos afasta a possibilidade da ré se opor com tal fundamento à transição do contrato para o NRAU.

Acórdão do TR Lisboa de 21.06.2018

Processo: 26253/16.4T8LSB.L1-8

Descritores: Resolução de Contrato de Arrendamento
Incumprimento do Arrendatário
Desvalorização do Locado
Redução de Utilização do Locado

Sumário:

- O artigo 1083º do Código Civil concede ao senhorio a possibilidade de resolver o contrato com fundamento no incumprimento das obrigações do arrendatário, mas essa resolução é sujeita a certos condicionalismos.
- Assim, não é todo e qualquer incumprimento das obrigações do arrendatário que determina a resolução, exigindo-se que esse incumprimento, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento (artº 1083º nº 2, in fine)).
- O fundamento resolutivo previsto no artigo 1083º nº 2 alª d) do Código Civil compreende-se pelo facto de o arrendatário ter uma obrigação de utilização do local arrendado (artº 1072º), em ordem a evitar a desvalorização que está normalmente associada ao não uso.
- Deve, por isso, considerar-se que pode constituir fundamento de resolução do contrato não apenas a abstenção integral de utilização do locado, mas também uma redução na sua utilização de tal forma significativa que prejudique o valor do locado.
- A partir de 2002 a ré retirou do locado os seus funcionários e colaboradores, tendo-os deslocado para novas instalações, onde passaram a laborar em pleno os seus serviços, pelo que se verifica o fundamento resolutivo previsto no artigo 1083º nº 2 alª d) do Código Civil.

COMPRA E VENDA

Acórdão do TR Guimarães de 21.06.2018

Processo: 1684/14.8T8VCT.G1

Descritores: Contrato Promessa
Incumprimento
Resolução do Contrato
Contrato de Compra e Venda
Hipoteca

Sumário:

- 1- O devedor cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado, ou seja, quando adota o comportamento (positivo ou negativo) que satisfaz o interesse do respetivo credor. Satisfeito esse interesse, esgota-se a finalidade para que foi constituída a obrigação e, portanto, a mesma deixa de ter razão de existir e extingue-se.
- 2- No contrato promessa não é diferente. Tratando-se de um negócio jurídico através do qual as partes se obrigam a celebrar um outro contrato (definitivo), nos termos ajustados e legalmente estabelecidos, cumprido este objeto, o mesmo extingue-se.
- 3- Convencionando as partes num contrato de compra e venda que o do registo da hipoteca ainda pendente sobre o imóvel alienado deveria ser cancelado dentro do limite temporal aí estabelecido, esse convénio deve ter-se por derogatório de uma outra cláusula estabelecida no contrato promessa que o antecedeu, celebrado entre as mesmas partes, no qual estas convencionaram que o contrato definitivo só poderia ser celebrado se nenhum ónus ou encargo impendesse sobre tal imóvel.

4- Como tal, este contrato promessa não pode ser resolvido com base no incumprimento de tal cláusula, nele aposta.

Acórdão do TR Lisboa de 28.06.2018

Processo: 11740/15.0T8LSB-D.L1-8

Descritores: Contrato de Compra e Venda
Entrega da Coisa
Falta do Pagamento do Preço
Resolução do Contrato

Sumário:

- Em conformidade com o disposto no art. 886º do C.Civil, transmitida a propriedade da coisa, ou o direito sobre ela, e feita a sua entrega, o vendedor não pode, salvo convenção em contrário, resolver o contrato por falta de pagamento do preço.
- Tal preceito não retira totalmente ao vendedor o direito à resolução do contrato, já que a recusa de resolução só tem lugar desde que efectuada a entrega da coisa.
- Assente a falta de pagamento do preço devido, na qual o autor funda a resolução do contrato, será ao réu, por se tratar de facto extintivo do direito invocado (art. 342º, nº2, C.Civil), que incumbe a alegação e prova da entrega, ao adquirente, do imóvel que daquele constituiu objecto.

PROPRIEDADE HORIZONTAL

Acórdão do TR Porto de 11.09.2018

Processo: 285/16.0T8ESP.P1

Descritores: Propriedade Horizontal
Assembleia de Condóminos
Providência Cautelar
Suspensão das Deliberações da Assembleia de Condomínio
Acção de Anulação
Caducidade

Sumário:

I - Coloca-se agora a questão de determinar se, proposta a providência cautelar de suspensão de deliberação, haverá ainda que, antes dela ser julgada, propor a acção de anulação, para se não deixar esgotar o prazo de 60 dias ou se, pelo contrário, o autor tem a possibilidade de, nos termos do artigo. 389º, nº. 1, al. a), do CPC, propor a acção de anulação nos 30 dias posteriores à notificação do deferimento da providência cautelar.

II - A tese maioritária entende que os prazos dos artigos. 389º, nº. 1, al. a) do CPC, e do nº 4 do artigo 1433º do C. Civil são diferentes e possuem natureza distinta, pois o previsto na 1ª. norma é processual, enquanto o outro é substantivo.

III - Portanto, o pedido cautelar preliminar não deve ser considerado idóneo para impedir a caducidade.

Acórdão do TR Porto de 27.06.2018

Processo: 18943/16.8T8PRT.P1

Descritores: Propriedade Horizontal
Condomínio
Responsabilidade do Administrador
Quotizações
Ilegitimidade Substantiva Activa
Dano Futuro Imprevisível

Sumário:

I - A atuação do administrador enquanto órgão executivo do condomínio rege-se, por aplicação analógica do artigo 987º do Código Civil, pelas normas do mandato, na medida em que sejam compatíveis com as disposições específicas da propriedade horizontal.

II - Deste modo, o administrador que falte culposamente ao cumprimento dos seus deveres funcionais, exceda os seus limites ou exerça-os indevidamente torna-se responsável pelos prejuízos que cause ao conjunto dos condóminos nos termos definidos no artigo 798º do Código Civil.

III - As quotizações de condomínio servem para que todas as partes comuns do prédio estejam cuidadas, sendo, por isso, da responsabilidade de todos os condóminos já que a eles pertence a sua manutenção e conservação, as quais estruturalmente são verdadeiras obrigações resultantes da natureza real do instituto da propriedade horizontal (obrigações propter rem).

IV - Malgrado a finalidade a que se destinam, os valores monetários resultantes das quotizações não integram, contudo, um património autónomo que esteja afeto à administração, já que o condomínio não é um centro autónomo de imputação de efeitos jurídicos, a não ser relativamente a questões meramente funcionais relacionadas com a gestão das partes comuns.

V - Como assim, as quotizações que venham a ser realizadas pertencerão ao conjunto dos condóminos que procederam ao respetivo pagamento e não aos condóminos singularmente considerados.

VI - O dano imprevisível não é indemnizável antecipadamente, pelo que o sujeito do direito ofendido somente poderá pedir a correspondente indemnização depois de o dano acontecer, ou seja, depois de lesado.

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

[Acórdão do TR Porto de 15.05.2018](#)

Processo: 89602/16.9YIPRT.P2

Descritores: Contrato de Mediação Imobiliária
Remuneração do Mediador
IVA

Sumário:

I - Não padece de nulidade, por falta de fundamentação, a sentença que contém factos e normas jurídicas colocadas na base da decisão.

II - Também inexistem nulidades, por oposição e obscuridade ou ambiguidade da decisão ou por omissão de pronúncia, quando os fundamentos conduzem logicamente à decisão e quando foram apreciadas as questões suscitadas.

III - As nulidades da sentença, cujas causas estão taxativamente enunciadas no n.º 1 do art.º 615.º do CPC, não incluem o erro de julgamento, seja de facto ou de direito.

IV - A reapreciação da prova pela Relação tem a mesma amplitude da 1.ª instância e visa garantir um segundo grau de jurisdição relativamente à matéria de facto impugnada, sendo de manter sempre que se mostre apreciada em conformidade com os princípios e as regras do direito probatório.

V - O regime das cláusulas contratuais gerais não é aplicável ao clausulado de um contrato individualizado, cujo conteúdo, previamente elaborado, o destinatário teve oportunidade de influenciar, escolhendo o que era da sua vontade.

VI - O erro na declaração, também denominado erro-obstáculo ou obstativo, é um erro no processo de manifestação de vontade e verifica-se quando alguém, por lapso, manifesta uma vontade que não corresponde à sua vontade real.

VII - O contrato de mediação imobiliária é uma modalidade do contrato de prestação de serviços, pelo que o mediador, para cumprir a sua prestação, deve proporcionar à outra parte, seu cliente, o resultado que constitui o objecto da sua actividade.

VIII - Fora dos casos previstos no n.º 2 do art.º 18.º do DL n.º 211/2004, de 20/8, o mediador tem direito à remuneração convencionada com o cliente quando o negócio visado constituir objecto legal da sua actividade de mediação, vier a ser concretizado e o mesmo for celebrado em consequência da sua actuação, competindo-lhe o ónus de alegação e prova dos pressupostos deste seu direito.

IX - Integra o conceito de interessado a pessoa angariada pelo mediador que intervém na escritura do negócio visado com a mediação em representação da sociedade compradora de que a sua esposa é a única sócia.

X - Neste caso, há sempre lugar à descaracterização da personalidade jurídica da sociedade compradora, ao abrigo do disposto no art.º 334.º do Código Civil.

XI - O IVA é um imposto indirecto e geral sobre o consumo, plurifásico e de auto lançamento, surge logo que verificada a transmissão do bem ou a prestação do serviço mediante um preço e a obrigação torna-se certa e exigível, cuja liquidação e cobrança por parte do Estado competem aos sujeitos passivos não isentos.

XII - A injunção que se destine a exigir o cumprimento de obrigações pecuniárias emergentes de contrato de valor não superior a 15.000,00 € é um procedimento simples e célere, não se compadecendo com articulados prolixos, pelo que, havendo-os, pode ser considerado de especial complexidade para efeito de agravamento da taxa de justiça.

EMPREITADA

[Acórdão do TR Lisboa de 05.07.2018](#)

Processo: 11222/17.5YIPRT.L1-2

Descritores: Empreitada
Convenção de Arbitragem
Gestão de Negócios
Ratificação

Sumário:

1- Tendo o contrato de empreitada onde se inclui uma cláusula compromissória sido celebrado por terceiro actuando como gestor de negócios do R., e carecendo o mesmo contrato de ser reduzido a escrito (como foi), a ratificação da actuação desse gestor de negócios carece de forma escrita, por força do disposto nos art.º 268º e 262º, nº 2, ambos do Código Civil.

2- A exigência de forma escrita para a declaração de ratificação não determina que tal declaração tenha de ser expressa (desde logo porque inexistente disposição legal que assim o exija), podendo tratar-se de uma declaração tácita, porque decorrente de factos que, com toda a probabilidade, a revelam, desde que a forma escrita seja observada quanto aos factos de que tal declaração se deduz.

3- Considera-se verificada essa ratificação quando o R., não só envia uma mensagem de correio electrónico à A. (empreiteira) onde lhe comunica que é representado exclusivamente pela pessoa que outorgou o contrato (como seu gestor de negócios), sendo essa pessoa quem a A. deve contactar, e não o R., como igualmente demanda a A. em julgado de paz para que seja verificado que o valor dos trabalhos executados pela mesma, ao abrigo daquele contrato de empreitada

TRESPASSE

Acórdão do TR Guimarães de 14.06.2018

Processo: 707/17.3T8GMR.G1

Descritores: Estabelecimento Comercial
Trespasse
Forma
Nulidade Do Negócio
Responsabilidade Pré-Contratual
Questão Nova

Sumário:

1. Para se estar perante um trespasse é mister que o objeto da transmissão se possa considerar um estabelecimento comercial, mas nada obsta que não sejam transmitidos todos os elementos que o compunham.
2. Desde que, observado o transmitido, ainda se verifique claro que o que foi transferido para a esfera patrimonial do adquirente foi o conjunto de elementos organizado para a exploração da atividade económica em que se traduz o estabelecimento comercial, não há qualquer razão para afastar a sua transmissão do conceito de trespasse.

REGISTO PREDIAL

Acórdão do TR Lisboa de 21.06.2018

Processo: 90/11.0TBCDV.L1-2

Descritores: Cancelamento da Hipoteca
Registo
Nulidade

Sumário:

I – Se no registo comercial determinada pessoa figura como sendo o gerente de uma sociedade comercial por quotas, presume-se que existe aquela situação; cabendo à gerência da sociedade por quotas formar e exprimir a vontade desta, os actos praticados pelos gerentes em nome da sociedade e dentro dos poderes que a lei lhes confere vinculam-na para com terceiros.

II – No caso dos autos os termos de cancelamento parcial da hipoteca, com assinaturas reconhecidas, com base nos quais tiveram lugar os averbamentos do cancelamento da hipoteca no registo predial, foram forçados, inexistindo um qualquer negócio jurídico subjacente aos mesmos – estamos, assim, perante um registo nulo, na previsão da alínea a) do art. 16 do CRP.

III – Estamos perante “terceiros” para efeitos de registo uma vez que o direito da A., titular do direito real de garantia, e o direito dos RR., adquirentes do direito de propriedade, advindo de um transmitente comum, tendo embora em conta a sua diferente natureza serão incompatíveis entre si - conferindo a hipoteca ao seu beneficiário o direito de se fazer pagar pelo valor do respectivo bem, tal é susceptível de contender com o conteúdo pleno do direito de propriedade dos RR..

IV – Os 2ºs RR. apresentam-se como terceiros de boa fé que adquiriram a título oneroso o direito de propriedade sobre cada uma das fracções e procederam ao registo das aquisições anteriormente ao registo desta acção e da acção apenas – pelo que os seus direitos de propriedade sobre as mesmas fracções não serão prejudicados, face ao nº 2 do art. 17 do CRP.