

---

# Imobiliário

---

EM DESTAQUE | 4º Trimestre de 2018

**Pedro Ferreirinha**

[pf@vda.pt](mailto:pf@vda.pt)

**Francisco Sousa Coutinho**

[fsc@vda.pt](mailto: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.

## I SÉRIE DR

### [Lei n.º 63/2018, de 10.10](#)

#### Assembleia da República

Remoção de amianto em edifícios, instalações e equipamentos de empresas

### [Lei n.º 64/2018, de 29.10](#)

#### Assembleia da República

Garante o exercício do direito de preferência pelos arrendatários (altera o Código Civil, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 47 344](#), de 25 de novembro de 1966)

### [Decreto-Lei n.º 105/2018, de 20.11](#)

#### Presidência do Conselho de Ministros

Concretiza o quadro de transferência de competências para os órgãos municipais no domínio da habitação

### [Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29.11](#)

#### Presidência do Conselho de Ministros

Concretiza o quadro de transferência de competências para os órgãos municipais no domínio da gestão do património imobiliário público sem utilização

### [Decreto-Lei n.º 109/2018, de 04.12](#)

#### Presidência do Conselho de Ministros

Regula a extinção das participações sociais detidas pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I. P., em representação do Estado, nas sociedades de reabilitação urbana criadas ao abrigo do [Decreto-Lei n.º 104/2004](#), de 7 de maio

### [Portaria n.º 330-A/2018, 20.12](#)

#### Finanças

Fixa o valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, a vigorar no ano de 2019

### [Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28.12](#)

#### Presidência do Conselho de Ministros

Altera o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

## II SÉRIE DR

### PLANO DIRETOR MUNICIPAL

[Aviso n.º 16947/2018, de 22.11](#)

Município de Lisboa

Abertura do período de divulgação pública da proposta de alteração simplificada do Plano de Diretor Municipal de Lisboa

### PLANO DE PORMENOR

[Aviso n.º 15188/2018, de 22.10](#)

Município de Lisboa

Alteração do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa

[Aviso n.º 15189/2018, de 22.10](#)

Município de Lisboa

Revogação e Caducidade de Procedimentos de Planos de Pormenor

[Aviso n.º 19314/2018, de 26.12](#)

Município de Lisboa

Aprovação do Plano de Pormenor do Casal do Pinto

### REABILITAÇÃO URBANA

[Aviso n.º 14110/2018, de 02.10](#)

Município do Porto

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Foz Velha

## ARRENDAMENTO

[Acórdão do STJ 27.11.2018](#)

**Descritores:** Arrendamento Urbano  
Direito de Preferência  
Proposta de Contrato  
Aceitação da Proposta

**Sumário:**

I - O nº 1, alínea a), do art. 1091º do CC (na referida redação da Lei 6/2006) atribui ao arrendatário o direito de preferência na compra e venda do local arrendado há mais de três anos; quanto aos termos em que é facultado e garantido o exercício de tal direito, o nº 4 do citado artigo remete, com as necessárias adaptações, para o disposto nos artigos 416º a 418º e 1410º do mesmo código.

II – Verifica-se divergência, quer na doutrina, quer na jurisprudência, quanto à questão de saber se a notificação para preferência envolve uma proposta contratual que, uma vez aceite, se torna vinculativa para o autor daquela comunicação, ou se envolve antes um simples convite a contratar, tendo-se por largamente dominante a primeira posição.

III - O direito legal de preferência constitui-se como direito potestativo, com eficácia real, enquanto fundado em razões de interesse e ordem pública (já o pacto de preferência só excepcionalmente será dotado de eficácia real, desde que objeto de registo, passando a aplicar-se-lhe, com as necessárias adaptações, o disposto no art. 1410º do CC, nos termos previstos no art. 421º do mesmo código).

IV - O dever de comunicação imposto ao vinculado à preferência, transmitindo «o projecto de venda e as cláusulas do respetivo contrato», integra a dimensão obrigacional do direito em causa; dimensão essa outra que não colide, antes reciprocamente completa, a apontada natureza do direito.

V - A atribuição de eficácia real ao direito em causa é particularmente evidenciada em caso de incumprimento do dever de comunicação para preferência, quando permite ao titular do direito fazer seu, nos termos previstos no art. 1410º do CC, o negócio de alienação realizado com terceiro.

VI - Entre os elementos necessários à decisão do preferente, tais como exigidos no nº 1 do art. 416º e o «conhecimento dos elementos essenciais da alienação», constante do nº 1 do art. 1410º, não há inteira analogia.

VII - O dever de comunicação para preferência resulta da vontade, da vontade séria, do obrigado à preferência a contratar – «Querendo vender a coisa», diz-se no nº 1 da art. 416º («Se quiser vender a coisa», no nº 1 do artigo seguinte) – e supõe a sua realização expressa num projeto concreto, articuladamente delineado, que deverá ser transmitido ao preferente.

VIII - Tal comunicação não pode qualificar-se como convite a contratar, devendo por este entender-se apenas um ato tendente a provocar uma proposta, resumindo-se a um incentivo para que alguém dirija uma proposta contratual a quem convida, cabendo depois a este o papel de aceitar ou não a proposta.

IX - Quando os requisitos exigidos no nº 1 do art. 416º não tenham na comunicação sido observados (qualificada a inobservância como essencial, em termos de habilitar a decisão do preferente, quanto ao exercício do direito), não valerá ela para os efeitos previstos nesse artigo, abrindo caminho ao preferente, em caso de alienação, para a propositura da ação prevista no citado art. 1410º.

X- Desde que os requisitos enunciados no nº 1 do art. 416º do CC estejam preenchidos, ou seja, desde que a comunicação para preferência contenha os elementos necessários à decisão do preferente, aquela deve, em princípio, ser qualificada como uma proposta de contrato; se a celebração do contrato depender de requisitos formais, não preenchidos pela comunicação do obrigado à preferência e pela resposta do preferente, mas constantes de documento assinado, deverá entender-se que se concluiu um contrato-promessa (art. 410º, nº2 do CC).

XI - Tal comunicação, por parte do obrigado à preferência, diferentemente do regime constante do Código de Seabra, tem-se como irrevogável (arts. 224º, nº 1 e 230º, nº 1 do CC), não facultando a lei, na matéria, o exercício de um direito de arrependimento.

XII - A aceitação, por parte do preferente, vincula o obrigado, e, igualmente, o próprio, à realização do contrato, nos termos do projeto e clausulado transmitidos – não podendo tal obrigação ser reconduzida ou substituída pela não realização do contrato (seja com o terceiro, seja com o preferente), por um non facere.

XIII – O regime do direito legal de preferência, mais precisamente de preempção, não se mostra violador de princípios constitucionais, designadamente do direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida, garantido no art. 62º da Constituição (direito garantido no quadro dos direitos económicos).

XIV - A conformação do direito em causa visa a concordância prática dos vários valores e interesses, sociais e económicos, coenvolvidos [podendo, em alguns casos, especificamente convocar-se o «acesso à habitação própria» - art. 65º, nº 2, alínea c) da Constituição] e, considerado o restrito grau de compressão que poderá afetar o exercício do direito de alienação do imóvel, a solução legal não se revela, nem desproporcionada, nem desrazoável.

#### [Acórdão do STJ 18.10.2018](#)

**Descritores:** Venda Judicial  
Contrato de Arrendamento  
Hipoteca  
Caducidade  
Embargos de Terceiro  
Venda de Bens Onerados

#### **Sumário:**

I. O contrato de arrendamento, na medida em que sujeita o bem arrendado a uma situação fora da disponibilidade do respetivo proprietário devido ao seu carácter vinculístico, traduz-se num verdadeiro ónus e, como tal, deve estar sujeito ao regime previsto no art. 824º, nº 2 do Código Civil, cujo espírito ou ratio é a de os bens vendidos judicialmente serem transmitidos livres de quaisquer encargos.

II. Não se trata, porém, de estender, por via analógica, o efeito extintivo previsto neste art. 824º, nº 2 a direitos de natureza obrigacional, mas apenas de considerar aplicável esse efeito a direitos não reais relativamente aos quais, pela sua especificidade possam proceder as mesmas razões justificativas da extinção.

III. A interpretação dada ao nº 2 do art. 824º do Código Civil, no sentido de que o mesmo abrange também o contrato de arrendamento, é a que melhor responde às exigências de justiça e aos interesses teleológicos nele subjacentes, na medida em que assegura um equilíbrio adequado e proporcional entre os vários interesses em jogo: o interesse do proprietário do bem hipotecado, em celebrar o contrato de arrendamento; o interesse do arrendatário, que sabe ou pode saber pela publicidade registral que o bem objeto do arrendamento está sujeito à execução e o interesse do credor hipotecário, que não vê o bem hipotecado sofrer desvalorização em consequência do arrendamento.

IV. A relação locatícia estabelecida após constituição de hipoteca sobre o imóvel objeto do contrato, por aplicação do art.824º, nº 2 do Código Civil, caduca automaticamente com a venda do imóvel arrendado no processo executivo, inviabilizando, por isso, a dedução dos embargos por parte do arrendatário, de harmonia com o disposto no art. 344º, nº 2, 2ª parte do CPC.

## Acórdão do STJ de 27.09.2018

**Descritores:** Contrato de Arrendamento  
Comunicação  
Contrato de Mandato  
Forma Legal  
Abuso do Direito  
Boa -Fé  
Poderes de Representação  
Actualização de Renda  
Atualização de Renda  
Formalidades Ad Probationem  
Formalidades Ad Substantiam  
Questão Nova  
Acção de Despejo  
Ação de Despejo  
Arrendamento para Fins Não Habitacionais  
Aplicação da Lei no Tempo

### **Sumário:**

I - Para a celebração do contrato de mandato (incluindo o contrato de mandato forense previsto no art. 62.º, n.º 1, al. b), do EOA, aprovado pela Lei nº 15/2005, de 26/01) não exige a lei forma especial.

II - Admite-se que a exigência de forma imposta por lei para as comunicações entre as partes no processo de transição para o regime do NRAU (art. 9.º do NRAU, na redacção em vigor à data dos factos dos autos, dada pela Lei n.º 31/2012, de 14-08) constitua uma formalidade ad probationem e não uma formalidade ad substantiam.

III - Ainda que não se conclua como em II, resultando da factualidade provada que, à data em que a ré arrendatária exigiu ao advogado dos comproprietários/co-senhorios a prova dos poderes representativos, se encontrava já concluído o processo de transição do contrato de arrendamento dos autos para o regime do NRAU, tal exigência é extemporânea.

IV - Assim, não tendo nenhum dos comproprietários/co-senhorios posto em causa os actos em seu nome praticados pelo advogado, antes tendo-se feito prevalecer de tal actuação, afiguram-se não admissíveis, por irrelevantes, as pretensões da ré arrendatária de: (i) em sede de contestação vir invocar a falta de poderes representativos do advogado quanto a dois dos comproprietários/co-senhorios; (ii) como questão nova, suscitada apenas no recurso de revista, impugnar a validade de todas as procurações pelas quais os comproprietários/co-senhorios outorgaram poderes representativos ao advogado.

V - Mesmo que assim não se entendesse, resultando dos autos ter a arrendatária no decurso do processo de transição para o NRAU reconhecido, por carta por si subscrita, ter o mandatário feito prova dos poderes de representação de todos os comproprietários/co-senhorios, constitui um comportamento gravemente atentatório dos princípios impostos pela boa fé (art. 334.º do CC) vir a mesma, posteriormente, na presente lide, contestar a existência ou a validade desses poderes.

VI - Com o regime especial de comunicações entre as partes, em caso de pluralidade de senhorios e/ou de arrendatários, previsto nas diversas regras do art. 11.º do NRAU, pretende-se evitar que, havendo pluralidade de titulares da posição de senhorio ou de arrendatário, possam, no processo de transição para o regime do NRAU, surgir propostas ou contrapropostas não coincidentes de diferentes titulares que integram uma ou outra posição.

VII - Não existe contradição juridicamente relevante quando, ainda que o valor da renda constante da carta do advogado dos comproprietários/co-senhorios não coincida com o valor da carta subsequente enviada pelo banco representante dos mesmos, se verifica que os termos de cada uma das comunicações são de molde a permitir a um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório (cfr. art. 236.º do CC), interpretar a primeira proposta como inserindo-se no processo de actualização extraordinária da renda e a segunda proposta como correspondendo à simples actualização anual da renda.

**Acórdão do STJ 25.10.2018**

**Descritores:** Contrato-Promessa de Compra e Venda  
Sinal  
Restituição do Sinal  
Poderes do Supremo Tribunal de Justiça  
Ampliação da Matéria de Facto  
Presunções Judiciais  
Poderes da Relação  
Questão Nova  
Objecto do Recurso  
Objeto do Recurso

**Sumário:**

I - Não invocando a recorrente qualquer omissão no apuramento da matéria de facto, mas antes, e diferentemente, que esse apuramento resultou negativo, não é aplicável ao caso o disposto no art. 682.º, n.º 3, do CPC, dado que este apenas rege para os casos em que o STJ entenda que a decisão de facto pode e deve ser ampliada em ordem a constituir base suficiente para a decisão de direito.

II - Fluindo do estipulado nos arts. 349.º e ss. do CC que a prova por presunção judicial consiste na ilação que “o julgador tira de um facto conhecido para firmar um facto desconhecido”, é lícito às instâncias – designadamente à Relação -, através desse meio, extrair ilações lógicas da matéria tida como provada, completando-a ou esclarecendo-a; diferentemente, o que a Relação não pode é dar como provado, por essa via, o que nas respostas à matéria de facto foi considerado não provado ou, por qualquer forma, contrariar essas respostas, por tal contrariar frontalmente o resultado do julgamento, consubstanciando uma alteração proibida da matéria de facto.

III - Estando em causa o uso e funcionamento do meio probatório em apreço - actividade que se prende com a matéria de facto – é entendimento pacífico que o STJ não pode sindicatizar o juízo formulado pela Relação para operar a ilação presuntiva, a menos que haja incorrido em ofensa de norma legal, contrarie um facto que, submetido a concreta discussão probatória, tenha sido considerado não provado, evidencie alguma ilogicidade ou não se tenha alicerçado em factualidade provada.

IV - Se os recorrentes apenas em sede da impugnação recursiva suscitaram determinadas questões, são as mesmas insusceptíveis de apreciação pelo STJ por se traduzirem em questões novas.

V - O sinal do contrato-promessa pode consistir não só numa coisa fungível – como é o caso do dinheiro – como na entrega ao promitente-vendedor de uma coisa não fungível; nada obstando igualmente a que essa coisa representativa da prestação do promitente-comprador, no contrato, seja entregue a pessoa que nele não foi interveniente e não ao outro contraente, promitente-vendedor.

VI - Estatui o art. 440.º do CC que, salvo o caso das partes terem querido atribuir à coisa entregue o carácter de sinal, essa entrega é apenas havida como antecipação total ou parcial do cumprimento; por seu turno, o art. 441.º do CC, conquanto estabelecendo a presunção, em sede de contrato-promessa de compra e venda, de que tem carácter de sinal toda a coisa entregue ao promitente-vendedor a título de antecipação ou princípio de pagamento, exige que essa coisa consista em “quantia”, ou seja, em soma monetária, em dinheiro.

VII - Pelo que, num caso como o dos autos em que o teor do contrato-promessa de compra e venda não evidencia que a entrega efectuada pelo autor, promitente-comprador, o tenha sido com carácter ou a título de sinal e também não tendo tal entrega tido por objecto uma soma monetária, não lhe aproveita a presunção ínsita no art. 441.º do CC.

VIII - E como assim, sendo inviável atribuir à referida entrega o cariz de sinal, não é possível lançar mão da disciplina inserta no art. 442.º do CC, não sendo, por isso, lícito ou fundado exigir qualquer importância prestada a título de sinal – que, como visto, não ocorreu – e “duplum” respectivo.

## [Acórdão do STJ 25.10.2018](#)

**Processo:** 604/12.9TBVRS.E1.S1

**Descritores:** Contrato-Promessa  
Incumprimento Definitivo  
Restituição do Sinal  
Liberdade Contratual

### **Sumário:**

I - O regime previsto pelo artigo 442º do Código Civil prevê uma forma de indemnização pré-definida do promitente a quem é imputável o incumprimento do contrato-promessa, tendo havido sinal passado e na falta de convenção em contrário;

II - Não obstante a devolução em dobro do sinal seja a sanção típica prevista no Código Civil para o incumprimento definitivo do contrato promessa pelo promitente vendedor, nada obsta a que as partes estipulem, ao abrigo do princípio da liberdade contratual que constitui a matriz do direito dos contratos (cf. art. 405.º, n.º 1, do CC), que, em caso de incumprimento imputável ao promitente vendedor, este deva restituir em singelo as quantias que recebeu a título de sinal.

## [Acórdão do STJ 06.11.2018](#)

**Processo:** 2791/04.0TBVLG.P2.S2

**Descritores:** Compra e Venda de Imóvel  
Incumprimento  
Venda Defeituosa

### **Sumário:**

I - O incumprimento de um contrato de compra e venda de uma fracção autónoma, traduzido na entrega de um lugar de garagem diverso do constante da escritura e correspondente àquela mesma fracção, gera responsabilidade negocial resultante na falta de entrega da coisa devida, e não qualquer outro tipo de responsabilidade, máxime a adveniente de um eventual cumprimento defeituoso do contrato.

II O regime da venda de coisas defeituosas é um regime especial que se sobrepõe a um qualquer regime geral, o qual implica, face ao preceituado no artigo 913º, nº1 do CCivil que tivesse sido apontado algum vício ou desvalorização ao imóvel e respectivo lugar de garagem, que a integrava o que não é de todo em todo o caso, o qual se resume, afinal das contas, tal como entenderam as instâncias, a um contrato de compra e venda que não se mostra pontualmente cumprido, porquanto a coisa vendida não foi entregue na sua totalidade, ou melhor, foi incorrectamente entregue, pois o lugar de garagem não era o correspondente à fracção vendida, mas antes um outro, correspondente a fracção diversa, o que veio a causar incómodos e prejuízos à Recorrida.

## **PROPRIEDADE HORIZONTAL**

### [Acórdão do STJ 06.11.2018](#)

**Descritores:** Propriedade Horizontal  
Terraços  
Varandas  
Partes Comuns

### **Sumário:**

I Dispõe o art.º 1421º, nº1, alínea b), do CCivil, que «1. São comuns as seguintes partes do edifício: b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção.», acrescentando o seu nº3 que «O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condómino certas zonas das partes comuns.».

II Os terraços de cobertura são parte, imperativamente comum, quando a sua função é exercida no interesse de toda a construção, quando tiverem função análoga à do telhado, quando, por assim dizer, o substituem.

III Se o edifício dos autos, como resulta da materialidade assente « está construído em socacos e não tem telhado: todas as frações são cobertura das frações inferiores.», o terraço/varanda do apartamento propriedade do Autor, aqui Recorrente, será também cobertura do apartamento nº...que constitui o andar imediatamente inferior e onde ocorreram infiltrações na sua parede poente e tecto, tratando-se deste modo de uma parte forçosa ou necessariamente comum por integrar a estrutura do edifício, sendo um elemento vital da sua construção.

#### [Acórdão do TRP 22.10.2018](#)

**Descritores:** Arrendamento Urbano  
Propriedade Horizontal  
Partes Comuns  
Condomínio  
Obras de Reparação  
Obras de Conservação

#### **Sumário:**

I - Em princípio apenas ao condomínio, representado pelo seu administrador poderão ser exigidas pelos condóminos as obras de conservação e ou reparação necessárias a garantir a normal fruição das partes comuns.

II - No âmbito de uma relação locatícia é conferido ao locatário o direito de exigir ao senhorio a realização de reparações e outras despesas necessárias à conservação da coisa locada, como forma de assegurar o gozo da coisa locada (1036º nº 1).

III - Na medida em que os vícios das partes comuns de prédio constituído em propriedade horizontal colidam com a habitabilidade do locado, é legítima a demanda do inquilino ao senhorio:

. quer para que este diligencie junto do condomínio pela realização nas partes comuns das obras de conservação ou reparação necessárias à normal fruição do locado;

. quer no caso de reparações indispensáveis e urgentes, para que ele próprio realize tais obras nas partes comuns na falta ou impedimento do administrador ao abrigo do artigo 1427º.

IV - Demandados os demais (todos) condóminos nesta ação, mostra-se pertinente a sua condenação a reconhecer a necessidade da realização de tais obras, como forma de obviar a que mais tarde venham discutir o já antes apreciado com a sua intervenção.

#### [Acórdão do TRP 27.09.2018](#)

**Descritores:** Condomínio  
Privação da Fração  
Imputável ao Condomínio

#### **Sumário:**

I - O condomínio está vinculado ao dever de manter, conservar e reparar as zonas comuns do edifício.

II - Provando-se que o condomínio incumpriu esse dever por omissão negligente do zelo e cuidado que lhe eram exigíveis e possíveis na perspectiva e segundo o critério do bom pai de família (arts 483º e. 487º, n.º 2 do Cód. Civil) e porque não foram alegados nem estão provados factos susceptíveis de excluir a culpa do condomínio quanto à realização das obras de reparação reclamadas pelo condómino- recorrido, fica este obrigado a indemnizar o condómino dos danos que lhe sobrevieram como consequência directa da sua omissão ilícita e culposa quanto à realização das obras em causa.

III - Se o condómino também pretende obter uma indemnização por alegadamente ter ficado privado do uso da sua fracção num determinado período alegando que foi viver para uma outra casa de habitação que foi herdada e se não resulta dos factos provados que a mudança de casa tenha sido determinada pelo estado em que a fracção autónoma estava em consequência das infiltrações e humidades provenientes da deterioração da impermeabilização da fachada do edifício, conclui-se que o autor – condómino não logrou provar o dano alegado, traduzido na alegada “privação da fracção imputável ao condomínio”.

## MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

### [Acórdão do TRL de 09.10.2018](#)

**Descritores:** Contrato de Mediação Imobiliária  
Exclusividade

#### Sumário:

Comprovando-se que, no âmbito de contrato de mediação imobiliária com cláusula de exclusividade celebrado entre a A. (mediadora) e a Ré (cliente) com relação a um imóvel, esta veio a celebrar o negócio objeto do contrato (escritura pública de compra e venda) quatro dias depois da cessação do mesmo, com a mediação de uma outra empresa diversa da A., e que na vigência daquele contrato de mediação decorreram diligências tendentes à concretização da venda que veio efetivamente a ocorrer, é de concluir que a Ré incumpriu a estipulada cláusula de exclusividade; Nesse caso, está a Ré obrigada a indemnizar a A., pagando-lhe, conforme expressamente contratado, a remuneração acordada.

### [Acórdão do STJ 13.11.2018](#)

**Descritores:** Contrato de Mediação Imobiliária  
Cláusula Adicional  
Nulidade Por Falta de Forma Legal  
Boa Fé  
Princípio da Confiança  
Abuso do Direito  
Venire Contra Factum Proprium  
Admissibilidade de Prova Testemunhal

#### Sumário:

I. O carácter formal do contrato de mediação imobiliária visa, sobretudo, a protecção do incumbente.

II. Uma cláusula posterior à estipulação inicial escrita, em que, verbalmente, as partes acordaram, num acréscimo da comissão, será em princípio nula.

III. Todavia, se a preterição da forma legal é de imputar ao incumbente, tendo a actuação da mediadora, que actuou na convicção de que não seria invocada tal nulidade, sido pautada pela confiança inculcada pela contraparte, é defeso àquele prevalecer-se do vício formal quando, findo o contrato, recusa o pagamento em que acordou, por tal actuação ser contrária ao princípio da boa fé exprimindo conduta abusiva do direito na modalidade do “venire contra factum proprium”.

IV. Para protecção da confiança inculcada na parte que confiou é admitida prova testemunhal da convenção posterior ao documento escrito.

## Acórdão do TRP 22.10.2018

**Descritores:** Contrato de Mediação Imobiliária  
Remuneração  
Angariação  
Venda  
Nexo de Causalidade

### **Sumário:**

I – No contrato de mediação imobiliária, a remuneração do mediador está dependente da verificação de uma condição essencial que se traduz na realização do negócio objecto do contrato.

II – O mediador, devido ao risco/álea inerente à actividade comercial da mediação, apenas tem direito a ser remunerado quando a sua actuação determine a conclusão e perfeição do negócio visado, o que significa que tem de se verificar um nexo de causalidade adequada entre a sua actividade e a realização do negócio, de modo a que se possa afirmar que a concretização deste foi o corolário ou a consequência daquela actuação.

## **EMPREITADA**

### Acórdão do TRP 11.10.2018

**Processo:** 34093/17.7YIPRT.P1

**Descritores:** Contratos de Empreitada e Sub-Empreitada  
Cumprimento de Obrigações

### **Sumário:**

I - A subempreitada tem como pressuposto a pré-existência de um contrato de empreitada, na sequência do qual o empreiteiro, actuando nas vestes de dono da obra, contrata com um terceiro a realização de todos, ou de parte, dos trabalhos que se vinculou a realizar.

II - Trata-se pois de um contrato subordinado ou subcontrato, o qual mantém, no entanto, toda a individualidade face ao contrato de empreitada.

III - Os dois contratos, a empreitada e a subempreitada, prosseguem a mesma finalidade ou seja, apesar de serem contratos distintos, visam ambos a realização do interesse do dono da obra, estando por isso ligados por um vínculo funcional.

IV - À subempreitada e para além das normas dos artigos 1207º e seguintes do Código Civil, aplicam-se também as regras gerais relativas ao cumprimento e incumprimento das obrigações que com aquelas não se revelem incompatíveis nomeadamente o pagamento do respectivo preço.

## CONTRATO DE CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

### Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 27.09.2018

**Descritores:** Contrato de Cessão de Exploração  
Estabelecimento Comercial  
Ónus da Prova

#### Sumário:

I - A cessão de exploração de estabelecimento comercial – também chamada de locação de estabelecimento – é um contrato pelo qual o titular do estabelecimento proporciona a outrem, onerosa e temporariamente, o gozo e fruição do estabelecimento como um todo, integrando todos os elementos materiais e não materiais, ou seja, a sua exploração mercantil, demitindo-se o cedente ou locador temporariamente do exercício da actividade comercial e passando esta a ser assumida pelo cessionário ou locatário.

II - Configura um contrato de cessão de exploração de estabelecimento ou locação de estabelecimento, o contrato pelo qual uma das partes cede à outra, por determinado prazo e mediante pagamento dum contrapartida mensal, o direito de exploração de estabelecimento comercial de confeitaria, mercearia e snack-bar, transferindo para esta última todo o mobiliário e utensílios que o compõem indispensáveis ao seu funcionamento.

III - Compete ao cessionário fazer a prova do pagamento da prestação mensal devida como contrapartida da cessão de exploração (art. 342º, n.º 2 do Cód. Civil)”.

## CONTRATO DE GESTÃO E DE EXPLORAÇÃO TURÍSTICA

### Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 07.11.2018

**Descritores:** Transmissão de Estabelecimento  
Cessão da Posição Contratual  
Empreendimento Hoteleiro  
Fiel Depositário  
Contrato de Gestão e de Exploração Turística

#### Sumário:

I– Não obsta à aplicação do regime de transmissão do estabelecimento previsto no art.º 285.º e seguintes do Código do Trabalho, a circunstância do empreendimento hoteleiro em questão ter passado a ser gerido e explorado pela ré, nomeada fiel depositária do mesmo no âmbito de um processo judicial, a qual havia celebrado com a anterior detentora do estabelecimento um contrato de cessão da posição contratual relativamente aos trabalhadores deste estabelecimento, ainda que por um curto período.

II– Não sendo necessário que exista um vínculo obrigacional directo entre transmitente e transmissário, não obsta igualmente à aplicação daquele regime transmissivo, a circunstância de a chamada ter celebrado com o dono do imóvel em causa, um “contrato de gestão e de exploração turística” na sequência do qual passou a mesma a gerir e a explorar o dito empreendimento.

III– Encontrando-se tal empreendimento dotado da correspondente estrutura em termos materiais e humanos, com autonomia operativa e funcional, onde se continuou a desenvolver a actividade de hotelaria (com trabalhadores daquele, no mesmo local, com a mesma designação e clientela), é de concluir estar-se em presença de uma unidade económica que manteve a sua identidade.