



janeiro a março de 2014

## IMOBILIÁRIO

[Decreto-Lei n.º 15/2014. D.R. n.º 16, Série I de 2014-01-23](#)

### Ministério da Economia

Procede à segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 39/2008](#), de 7 de março, que aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos

[Declaração de Retificação n.º 4/2014. D.R. n.º 22, Série I de 2014-01-31](#)

### Presidência do Conselho de Ministros - Secretaria-Geral

Retifica a [Portaria n.º 349-C/2013](#), de 2 de dezembro, do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia que estabelece os elementos que deverão constar dos procedimentos de licenciamento ou de comunicação prévia de operações urbanísticas de edificação, bem como de autorização de utilização, publicada no Diário da República n.º 233, 1.ª série, 2.º suplemento, em 2 de dezembro de 2013

[Declaração de Retificação n.º 19/2014. D.R. n.º 58, Série I de 2014-03-24](#)

### Presidência do Conselho de Ministros - Secretaria-Geral

Retifica o [Decreto-Lei n.º 15/2014](#), de 23 de janeiro, do Ministério da Economia, que procede à segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 39/2008](#), de 7 de março, que aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, publicado no Diário da República, 1.ª série, n.º 16, de 23 de janeiro de 2014

[Aviso n.º 595/2014. D.R. n.º 8, Série II de 2014-01-13](#)

### Município do Porto

Abertura do período de discussão pública da proposta de alteração simplificada do Plano Diretor Municipal do Porto (PDM)

[Aviso n.º 497/2014. D.R. n.º 7, Série II de 2014-01-10](#)

### Município de Lisboa

Abertura do período de discussão pública da proposta de plano de pormenor de reabilitação urbana do Campus de Campolide

[Aviso n.º 498/2014. D.R. n.º 7, Série II de 2014-01-10](#)

### Município de Lisboa

Abertura do período de discussão pública da proposta de plano de pormenor do eixo urbano Luz Benfica

## I SÉRIE DR

## II SÉRIE DR

### PDM

### PLANO DE PORMENOR

[Aviso n.º 593/2014. D.R. n.º 8, Série II de 2014-01-13](#)

#### **Município do Porto**

Abertura do período de discussão pública da proposta de alteração do Plano de Pormenor das Antas

[Aviso n.º 594/2014. D.R. n.º 8, Série II de 2014-01-13](#)

#### **Município do Porto**

Abertura do período de discussão pública da proposta do Plano de Pormenor do Dallas

[Aviso n.º 1282/2014. D.R. n.º 20, Série II de 2014-01-29](#)

#### **Município de Grândola**

Correção material do plano de pormenor da UNOP 5 de Tróia

[Aviso n.º 4161/2014. D.R. n.º 60, Série II de 2014-03-26](#)

#### **Município de Lisboa**

Abertura do período de discussão pública da revisão plano de pormenor da zona envolvente do Mercado de Benfica

[Aviso n.º 3787/2014. D.R. n.º 54, Série II de 2014-03-18](#)

#### **Município de Lisboa**

Elaboração da alteração do Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente

PLANO DE  
URBANIZAÇÃO

[Aviso n.º 2147/2014. D.R. n.º 30, Série II de 2014-02-12](#)

#### **Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia - Agência Portuguesa do Ambiente, I. P.**

Alteração do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura - Vila Real de Santo António

PLANO DE  
ORDENAMENTO  
DA ORLA  
COSTEIRA

[Acórdão do TRL de 06.03.2014](#)

**Processo:** 2389/13.2YLPRT.L1-2

**Descritores:** Despejo

Balcão Nacional de Arrendamento

Procedimento Especial de Despejo

#### **Sumário:**

1. No procedimento especial de despejo do local arrendado, criado pela revisão operada pela Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, ao NRAU, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, se o arrendatário, devidamente notificado pelo BNA, não deduzir oposição ao pedido de despejo, o BNA emite título de desocupação do locado, convertendo o requerimento de despejo em título de desocupação, podendo o senhorio promover a efectivação do mesmo.

JURISPRUDÊNCIA  
NACIONAL

ARRENDAMENTO

2. Se o arrendatário deduzir oposição, o BNA apresenta os autos à distribuição, convolvando-se o procedimento em processo declarativo especial, prestada que seja caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a seis rendas e paga a taxa de justiça.

3. Na oposição deduzida pelo arrendatário deverá ser concentrada toda a defesa, podendo defender-se por impugnação e por excepção, admitindo-se também que o arrendatário possa valer o seu direito a benfeitorias, consoante as possibilidades dadas pelo direito substantivo, mediante pedido reconvenicional, obviando-se à violação da tutela jurisdicional efectiva.

4. A transição para o regime do NRAU, bem como a actualização das rendas nos contratos celebrados antes da vigência do RAU, depende da iniciativa do senhorio, que deve comunicar ao arrendatário a sua proposta quanto ao valor da renda, ao tipo e ou à duração do contrato.

5. Se o arrendatário não aceitar o valor proposto pelo senhorio e apresentar uma contraproposta, que tão pouco venha a ser aceite pelo senhorio, tem este a faculdade de denunciar o contrato de arrendamento, pagando ao arrendatário a indemnização prevista nos nºs 5, alínea a) e 6 do artigo 33º do NRAU, ou manter o contrato por mais cinco anos, procedendo à actualização da renda.

6. Optando o senhorio pela manutenção do contrato com actualização da renda, se o arrendatário, na resposta à comunicação inicial do senhorio, apenas invocou ter idade superior a 65 anos, nada tendo alegado quanto ao valor do rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar, tem aplicação o disposto nos nºs 6 e 8 do artigo 36º do NRAU, pelo que o arrendamento manter-se-á por tempo indeterminado, mas a renda será actualizada, tendo como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do Valor Patrimonial Tributário do locado.

7. A falta de pagamento pontual das rendas com a actualização devida é fundamento resolutivo do contrato de arrendamento, nos termos dos nºs 2 a 4 do artigo 1083º do Código Civil.

#### [Acórdão do STJ de 06.03.2014](#)

**Processo:** 5429/11.6YYPR-T-C.P1.S1

**Descritores:** Arrendatário

Fiador

Fiança

Âmbito

Liberdade Contratual

**Sumário:**

1. Apesar de o art. 655º, nº 2, do CC, ter sido revogado pelo NRAU, o regime relativo à fiança do arrendatário nele previsto continua a aplicar-se às declarações de fiança anteriormente prestadas, designadamente quanto à duração da garantia.

2. Condicionando tal preceito a extensão da fiança para além do período de 5 anos posterior ao da primeira renovação do contrato de arrendamento à fixação do número de períodos de renovação, tal regime prevalece sobre a cláusula segundo a qual a fiança abarcaria as “obrigações emergentes do contrato de arrendamento quer pelo seu período inicial, quer pelas suas renovações”, mantendo-se “mesmo após o decurso do prazo de 5 anos sobre a 1ª renovação”.

3. Atento o condicionalismo previsto no art. 655º, nº 2, do CC, tal cláusula nem define o número de períodos de renovação do contrato de arrendamento em que a fiança se manteria, nem pode ser considerada como “nova convenção” susceptível de alargar o período de duração da responsabilidade do fiador.

[Acórdão do TRP de 24.02.2014](#)

**Processo:** 2644/10.3TBMTS.P1

**Descritores:** Venda de Bens de Consumo  
Imóvel  
Garantia Contratual  
Conformidade do Bem  
Caducidade

**Sumário:**

I - Deve ser aplicável aos contratos de compra e venda de fracção autónoma de prédio urbano destinada a habitação própria e permanente dos adquirentes o regime de bens de consumo.

II - De tal regime resulta a obrigação de entrega dos bens de consumo em conformidade com o contrato.

III - Tal conformidade deve ser verificada no momento da entrega dos bens de consumo.

IV - Tendo a lei alargado o prazo de caducidade dos direitos do consumidor de seis meses para 3 anos a contar da denúncia da falta de conformidade, o prazo mais longo é aplicável aos prazos em curso, mas computar-se-á neles todo o tempo já decorrido.

[Acórdão do TRL de 05.12.2013](#)

**Processo:** 9373/11.9TBCSC.L1-2

**Descritores:** Contrato-Promessa de Compra e Venda  
Prazo  
Licença de Utilização  
Incumprimento

**Sumário:**

I - A linguagem empregue, quer no contrato promessa, quer no seu aditamento, não é de molde a ter-se o prazo estabelecido nesse aditamento como um prazo essencial subjectivo absoluto.

II - As consequências da atribuição a um prazo do carácter de essencialidade absoluta são tais que é forçoso que tal essencialidade resulte, sem dúvidas, do próprio contrato promessa ou ao menos da conduta de ambas as partes, que se há-se mostrar no aspecto em apreço absolutamente coerente, revelando que foi indiscutivelmente previsto e querido por ambas que o decurso do prazo sem cumprimento da promessa implicasse automática impossibilidade/inutilidade do seu cumprimento.

III - No aditamento ao contrato promessa o cumprimento da obrigação instrumental da promitente vendedora obter a licença de utilização para a fracção objecto daquele não foi colocada como uma obrigação de resultado.

IV - É de se entender que o prazo fixado nesse aditamento é um prazo essencial subjectivo meramente relativo.

V - Desde o momento em que dos factos provados resulta que a promitente vendedora agiu tempestiva e diligentemente de modo a poder obter a licença de utilização, a circunstância de apenas a ter obtido cerca de vinte dias depois do prazo estabelecido no aditamento ao contrato promessa implica um incumprimento não culposo e meramente temporário.

VI - Recusando a promitente compradora realizar a escritura, foi ela quem incumpriu definitiva e culposamente o contrato promessa.

---

## Acórdão do TRP de 10.03.2014

**Processo:** 8930/10.5TBMAI.P1

**Descritores:** Condomínio  
Despesas  
Partes Comuns  
Contrato de Manutenção  
Elevadores  
Cessão da Posição Contratual

### **Sumário:**

I – A obrigação prevista n.º 1 do artigo 1424.º do Código Civil, no sentido dos condóminos contribuírem monetária e proporcionalmente para o pagamento das despesas relativas às partes comuns, é uma obrigação propter rem, na medida em que resulta da manutenção da funcionalidade da própria coisa independentemente de quem seja o dono.

II – Visando esta obrigação a satisfação dos interesses e necessidades comuns dos condóminos, quanto à funcionalidade do prédio, os seus sujeitos são, do lado passivo, cada um dos condóminos e, do lado activo, a universalidade dos condóminos (condomínio).

III – Uma empresa contratada para prestar os serviços de interesse comum não é contraparte nesta obrigação propter rem, mas apenas na obrigação que resulta do respectivo contrato.

IV – O contrato relativo à manutenção de ascensores, previsto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 320/2002, de 28 de Dezembro, celebrado entre o construtor do imóvel e uma empresa prestadora de tais serviços, não se transmite ao condomínio, salvo se existir cessão da posição contratual ou ratificação do contrato por parte do condomínio, nos termos do artigo 268.º, n.º 1, do Código.

## Acórdão do TRP de 16.01.2014

**Processo:** 1046/08.6TBVLG.P1

**Descritores:** Propriedade Horizontal  
Responsabilidade do Condomínio  
Montante da Indemnização

### **Sumário:**

I - Para que o condomínio esteja obrigado a reparar os danos causados numa fracção autónoma em virtude de uma ruptura na rede comum de águas residuais, é necessário que se verifiquem os requisitos da responsabilidade civil.

II - Comete uma omissão ilícita e incorre na obrigação de indemnizar o condomínio que, independentemente da causa da ruptura, tem conhecimento desta e da necessidade de a reparar, mas, apesar de interpelado a fazer a reparação, permite que a situação se mantenha e que por força dela o titular da fracção autónoma continue impedido de a usar.

III - A pura privação do uso da fracção constitui um dano indemnizável, independentemente da demonstração de que em virtude dessa privação o titular da fracção perdeu o rendimento (renda) ou teve de suportar uma despesa (com a substituição da fracção).

IV - O valor dessa indemnização deve ser fixado com recurso à equidade, usando como critério, mas não necessariamente como medida exacta, o valor de mercado do uso da fracção para o fim a que era destinada.

---

[Acórdão do STJ de 12.12.2013](#)

**Processo:** 135/11.4TVPRT.G1.S1

**Descritores:** Contrato de Mediação Imobiliária  
Remuneração  
Pedido  
Causa de Pedir  
Obrigações de Meios e de Resultado  
Nexo de Causalidade

MEDIAÇÃO  
IMOBILIÁRIA

**Sumário:**

I - Numa acção em que a autora visa a condenação da ré a pagar-lhe a remuneração devida por um contrato no qual aquela lhe prestaria serviços de comercialização de espaços destinados a comércio/serviços em prédio urbano desta, e no qual foram desenvolvidos contactos que redundaram na celebração de um (único) contrato promessa de arrendamento de todo o espaço, correspondente à totalidade das lojas, o pedido e a causa de pedir não se cingem ao (prometido) contrato de arrendamento, mas apresentam a sua génese no referido contrato de mediação imobiliária e seus efeitos.

II - O contrato de mediação imobiliária é um contrato bilateral e oneroso: o mediador obriga-se a procurar interessado e a aproximá-lo do comitente para a realização do negócio no sector imobiliário e este último obriga-se a remunerá-lo pelo serviço prestado.

III - O direito à remuneração implica a execução da prestação contratual a que o mediador se obrigou, nomeadamente a prática dos actos adequados a conseguir que seja atingido o objectivo do contrato, objectivo este que é a concretização e perfeição do negócio visado com a mediação.

IV - No âmbito de um contrato de mediação celebrado em regime de exclusividade em que as partes não fazem depender o pagamento da remuneração da efectiva outorga de qualquer contrato, é a mesma devida ao mediador que tenha desenvolvido actividade que haja influído de forma decisiva para a conclusão do negócio visado, como sucede se um cliente vem a ocupar as lojas visadas, tendo ocorrido a intervenção daquele nas reuniões que ocorreram com o cliente interessado, foram por si apresentadas minutas dos contratos e foi mesmo outorgado contrato promessa, ainda que o contrato prometido se não haja realizado, por razões apenas imputáveis ao cliente.

---

[Acórdão do TRG de 09.01.2014](#)

**Processo:** 810/11.1TBBRG.G1

**Descritores:** Contrato de Empreitada  
Defeitos  
Urgência

EMPREITADA

**Sumário:**

I - O dono da obra não pode, por sua própria iniciativa, proceder ou mandar proceder à reparação, sem dar primeiro ao empreiteiro o conhecimento dos defeitos e a oportunidade de os eliminar.

II - Só assim não será nos casos de manifesta urgência em que, para evitar maiores danos, é admissível que o dono da obra, por si ou por terceiro, proceda à eliminação dos defeitos, exigindo o reembolso das respectivas despesas.

III - Nestas circunstâncias assiste ao dono da obra o direito de proceder à eliminação dos defeitos, imputando o respectivo custo à responsabilidade do empreiteiro.

## [Acórdão do STJ de 29.01.2014](#)

**Processo:** 1407/09.3TBAMT.E1.S1

**Descritores:** Empreiteiro

Direito de Retenção

### Sumário:

1. O empreiteiro goza do direito de retenção para pagamento do preço da obra, quer esta tenha sido acabada, quer não.
2. Ressalvam-se apenas os casos de empreitada de construção de coisa móvel, com materiais fornecidos no todo ou maior parte por ele, uma vez que, neste caso, é proprietário da coisa até à aceitação.
3. Relativamente ao preço referido em 1, não há que deduzir o lucro por ele obtido ou a obter.

## [Acórdão do TRC de 11.02.2014](#)

**Processo:** 1198/12.0TBCVL.C1

**Descritores:** Centro Comercial

Cedência de Espaços

Cláusula de Ingresso

Abuso de Direito

### Sumário:

I – É hoje pacífica, doutrinária e jurisprudencialmente, a qualificação da cedência de espaços ou a instalação de lojas em centros comerciais como contratos atípicos ou inominados.

II - A cláusula do chamado “direito de ingresso ou de entrada” deve ser concebida como pagamento pelo lojista que visa compensar o acesso a uma estrutura organizada, e, por conseguinte, com uma mais valia comercial.

III - A teoria contratual contemporânea já não se funda apenas nos princípios liberais (autonomia privada, força obrigatória, relatividade dos efeitos), assentando antes em novos princípios, chamados “princípios sociais contratuais” (princípio da função social do contrato, da boa fé objectiva, da justiça contratual), com o objectivo de adequar os contratos aos valores ético-jurídicos vigentes, devendo, por isso, o contrato ser perspectivado no seu contexto social vinculante, com implicações não apenas quanto à conformação do objecto negocial, mas também quanto à sua interpretação/integração, servindo ainda de parâmetro para o controlo judicial, designadamente em sede de abuso de direito.

IV - Constitui abuso de direito, na modalidade do desequilíbrio de prestações, exigir a quantia de € 15.000,00 convencionada numa cláusula de valor de ingresso aposta num contrato de cedência de loja em centro comercial, quando o lojista apenas a utilizou durante quatro dias e pagou a renda convencionada.

CEDÊNCIA DE  
UTILIZAÇÃO DE  
LOJA EM  
CENTRO  
COMERCIAL

**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

**Timor-Leste**  
Timor Plaza  
Rua Presidente Nicolau Lobato, Unidade 433  
Comoro, Díli | Timor-Leste  
timorleste@vda.pt

Esta informação é de distribuição reservada, destinando-se exclusivamente aos clientes Vieira de Almeida & Associados, 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 dos casos concretos.