



abril a junho de 2014

IMOBILIÁRIO

[Decreto-Lei n.º 53/2014. D.R. n.º 69, Série I de 2014-04-08](#)

Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia

Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional

[Lei n.º 31/2014. D.R. n.º 104, Série I de 2014-05-30](#)

Assembleia da República

Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo

[Lei n.º 34/2014. D.R. n.º 116, Série I de 2014-06-19](#)

Assembleia da República

Segunda alteração à [Lei n.º 54/2005](#), de 15 de novembro, que estabelece a titularidade dos recursos hídricos

I SÉRIE DR

[Aviso n.º 7027/2014. D.R. n.º 111, Série II de 2014-06-11](#)

Município de Lisboa

Abertura do período de consulta pública
(Consulta pública para a aprovação de uma operação de loteamento de iniciativa municipal da Área Urbana de Génese Ilegal)

II SÉRIE DR

CONSULTA
PÚBLICA

[Aviso n.º 5804/2014. D.R. n.º 88, Série II de 2014-05-08](#)

Município de Lisboa

Alteração simplificada do Plano Diretor Municipal de Lisboa

PDM

[Declaração de retificação n.º 376/2014. D.R. n.º 68, Série II de 2014-04-07](#)

Município de Grândola

Retifica o Plano de Pormenor da UNOP 5 de Troia

PLANO DE
PORMENOR

[Aviso n.º 7031/2014. D.R. n.º 111, Série II de 2014-06-11](#)

Município de Matosinhos

Plano de pormenor para os terrenos adjacentes do entroncamento entre a Avenida de Salgado Zenha e a Rua de Joaquim da Silva Cruz, na União de freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões

PLANO DE
URBANIZAÇÃO

[Aviso n.º 5508/2014. D.R. n.º 83, Série II de 2014-04-30](#)

Município de Lisboa

Aprovação da alteração do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica

[Aviso n.º 5509/2014. D.R. n.º 83, Série II de 2014-04-30](#)

Município de Lisboa

Aprovação da alteração do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Mouraria

[Aviso n.º 6905/2014. D.R. n.º 109, Série II de 2014-06-06](#)

Município de Lisboa

Aprovação da alteração do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico de Alfama e da Colina do Castelo

REABILITAÇÃO
URBANA

[Aviso n.º 5346/2014. D.R. n.º 80, Série II de 2014-04-24](#)

Município de Lisboa

Aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana de Santa Clara

JURISPRUDÊNCIA
NACIONAL

[Acórdão do TRL de 06.03.2014](#)

Processo: 2389/13.2YLPRT.L1-2

Descritores: Despejo
Balcão Nacional De Arrendamento
Procedimento Especial De Despejo

ARRENDAMENTO

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 efetivação do mesmo.

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 exceção, 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 efetiva.

4. A transição para o regime do NRAU, bem como a atualização 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 atualização da renda.

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 atualização da renda.

6. Optando o senhorio pela manutenção do contrato com atualização 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 atualizada, 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 atualização devida é fundamento resolutivo do contrato de arrendamento, nos termos dos nºs 2 a 4 do artigo 1083º do Código Civil.

[Acórdão do TRL de 15.05.2014](#)

COMPRA E VENDA

Processo: 468/12.2TCFUN.L1-2

Descritores: Contrato-Promessa De Compra E Venda
Resolução Do Contrato
Alteração Anormal Das Circunstâncias
Vistas

Sumário:

I – A resolução do contrato por alteração anormal das circunstâncias que constituíram a base do negócio, aponta, via de regra, para a imprevisibilidade de tal alteração.

II – Assim, haverá fundamento para a resolução quando as alterações forem de tal monta que no momento da realização do contrato se considerassem completamente impossíveis.

III - Dispensa-se no entanto a imprevisibilidade nos casos em que a boa-fé obrigaria a outra parte a aceitar que o contrato ficasse dependente da manutenção da circunstância alterada.

IV – A afetação das iniciais vistas do prédio prometido vender, em consequência de obras realizadas em prédio vizinho, devidamente licenciadas, e sem que se substancie violação, por esse ato de licenciamento, do PDM respetivo, não constituem, só por si, a referida alteração anormal das circunstâncias.

[Acórdão do TRG de 03.04.2014](#)

PROPRIEDADE
HORIZONTAL

Processo: 1360/10.0TBVCT.G1

Descritores: Condomínio
Legitimidade
Anulabilidade
Impugnação De Deliberação

Sumário:

I- As ações de impugnação de deliberação resultante de Assembleia de Condóminos, devem ser intentadas contra o condomínio representado pelo seu Administrador;

II- A irregularidade ou omissão de convocatória da assembleia de condóminos tem como consequência a anulabilidade das deliberações resultantes da mesma assembleia.

[Acórdão do TRC de 13.05.2014](#)

Processo: 808/12.4TBFIG.C1

Descritores: Condomínio
Obras
Danos
Responsabilidade Solidária
Empreiteiro

Sumário:

I - Enquanto condóminos e nas relações entre si, os ditos estão sujeitos, de um modo geral, quer quanto às respetivas frações quer quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis, sendo especialmente vedado aos condóminos prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício – artº 1422º, nºs 1 e 2, al. a) do C. Civil.

II - Nessa linha de deveres/direitos cabe a cada condómino, além do mais, defender a sua fração de eventuais agressões ou de possíveis danos resultantes de comportamentos dos demais condóminos nas próprias frações, por aplicação do disposto no artº 1346º do C. Civil, designadamente de produção de trepidações e de outros quaisquer factos semelhantes, sempre que tais factos importem um prejuízo substancial para o uso das frações afetadas e não resultem da utilização normal da fração de que emanam.

E isto até pela razão de ser e conteúdo do direito de propriedade de cada condómino, resultante do artº 1305º do C. Civil.

III - Do que resulta que um condómino, no âmbito do exercício de proprietário da sua fração, deve adotar comportamentos especialmente respeitosos em relação aos demais donos das frações do condomínio, sendo-lhe especialmente vedado prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício e, acrescentamos nós, a integridade e boa conservação das demais frações, sob pena de abuso de direito.

IV - Quando um dado condómino não zele por estes princípios e não respeite os direitos dos demais condóminos, levando a cabo obras na sua fração que lesem as demais frações, em manifesto desrespeito pelas referidas regras e limites, pode cair na previsão do artº 493º, nº 1 do C. Civil, disposição que também impõe aos condóminos o dever de vigiar as suas frações, mormente tendo em conta os direitos dos demais condóminos, sendo-lhe especialmente vedado prejudicar estes.

V - Donde resulta que um condómino que viole tal dever responde pelos danos que causar aos restantes condóminos, presumindo-se existir culpa desse condómino.

VI - Presumindo a culpa do Réu-condómino, pela falta de vigilância a que votou a realização de obras na sua fração, deve responder pelos danos causados na fração dos Autores, nos termos conjugados dos artºs 493º, nº 1; 1305º; 1346º e 1422º, nºs 1 e 2, al. a), todos do C. Civil.

[Acórdão do TRP de 13.05.2014](#)

Processo: 867/12.0TBESP.P1
Descritores: Contrato De Mediação Imobiliária
Remuneração Do Mediador
Pressupostos

MEDIAÇÃO
IMOBILIÁRIA

Sumário:

I – Num contrato de mediação imobiliária, a remuneração do mediador está dependente duma condição essencial, que alguns apelidam de condição suspensiva, que se traduz na realização do negócio objeto do contrato de mediação.

II- Acresce que o mediador, devido ao risco/álea inerente à atividade comercial da mediação, apenas tem direito a ser remunerado quando a sua atuação determine a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, o que significa que tem que existir um nexo de causalidade adequada entre a sua atividade e a realização do negócio pretendido, de modo a que possa afirmar-se que a concretização deste foi o corolário ou a consequência daquela atuação.

III – A essa luz, considerando toda a envolvência do negócio, afigura-se-nos suficiente para prova daquele nexo de causalidade, a alegação e prova de que a A. fez uma visita ao imóvel com um cliente que angariou e que esse cliente veio, pouco tempo depois, a celebrar o contrato diretamente com o R.

[Acórdão do STJ de 13.05.2014](#)

Processo: 2576/10.5TBTVD.S1

Descritores: Compra E Venda
Empreitada
Coisa Defeituosa
Vício De Construção

Sumário:

I - O regime de responsabilidade perante adquirente de edifício reconstruído, pelos defeitos resultantes de vícios de construção, previsto no art. 1225.º, n.º 4, do CC, é aplicável ao empreiteiro que atua apenas como construtor ou também como construtor vendedor, bem como ao vendedor que tenha sido o seu construtor – o vendedor que teve o domínio da construção –, apesar de inexistir empreitada.

II - O direito à reparação da coisa vendida, exercido na ação (de cumprimento), em execução da garantia edilícia assenta na culpa presumida do vendedor.

III - Sobre o vendedor recai o ónus de ilidir a presunção legal, mediante a adequada prova em contrário, ou seja, o vendedor deve fazer a prova de que ignorava, sem culpa, do vício ou de falta de qualidade da coisa, como facto impeditivo do direito invocado pelo autor.

[Acórdão do TRL de 13.03.2014](#)

Processo: 17191/07.2YYLSB-B.L1-6

Descritores: Execução
Habilitação
Contrato De Locação Financeira
Despesas De Condomínio

Sumário:

I - Havendo cessão da posição contratual do locatário no contrato de locação financeira de fração autónoma, coloca-se a questão, tal como no caso de transmissão do direito de propriedade sobre a fração, de saber se a obrigação decorrente das despesas com partes comuns e serviços comuns de um imóvel em regime de propriedade horizontal é ou não ambulatória.

II - A obrigação de pagamento das despesas com partes comuns e serviços comuns de um imóvel em regime de propriedade horizontal constitui uma típica obrigação propter rem.

III – É a partir do caso concreto que se deve ponderar se a obrigação propter rem é ou não ambulatória.

Acórdão do STJ de 10.04.2014

Processo: 1246/10.9TJLSB.L1.S1

Descritores: Empreendimento Turístico
Direito Real De Habitação Periódica
Ação Inibitória
Cláusula Contratual Geral
Dever De Comunicação
Dever De Informação
Dever De Esclarecimento Prévio
Equilíbrio Das Prestações
Boa -Fé

Sumário:

I -O regime jurídico da habitação periódica, resultante do regime jurídico constante dos DL n.ºs 275/93 de 5-08; 180/99, de 22-05 e 37/2011, de 10-03, inclui não só os direitos reais de habitação periódica como também os direitos obrigacionais de habitação turística.

II - Enquadra-se no seu âmbito de aplicação a atividade da ré, cujo objeto social é “a emissão e gestão de descontos em estabelecimentos comerciais, hoteleiros e similares, bem como a gestão e exploração de estabelecimentos dessa natureza e organização de férias organizadas”.

III - A finalidade da ação inibitória é a de garantir, preventivamente, uma tutela complementar do aderente, proibindo, para o futuro e independentemente da sua inclusão em contratos singulares, o uso de cláusulas contratuais gerais violadoras do princípio da boa-fé ou que ponham em causa o equilíbrio das prestações.

IV - Nos contractos INTERPASS CLUB para venda de alojamento em unidades hoteleiras – em que as cláusulas, na sua quase totalidade, estão consignadas por escrito – são nulas, por afrontamento do princípio da boa-fé e violação do dever de informação, causador de desequilíbrio desproporcionado, aquelas em que “a informação sobre as unidades hoteleiras, seu custo e datas para efetivação de reservas é comunicado anualmente, por email ou outro meio que aquela considere adequado”, sem conter um mínimo de concretização das unidades hoteleiras que serão objeto da oferta do proponente, ou da sua localização.

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.