



julho a setembro de 2015

## IMOBILIÁRIO

[Acórdão n.º 297/2015 - Diário da República n.º 130/2015, Série II de 2015-07-07](#)

### **Tribunal Constitucional**

Julga inconstitucional a alteração introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, no artigo 26.º, n.º 4, alínea a), da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano), ao ofender o direito do arrendatário à permanência no local arrendado quando aí se tenha mantido por um período superior a trinta anos integralmente transcorrido à data da entrada em vigor daquela lei

I SÉRIE DR

[Portaria n.º 206-B/2015 - Diário da República n.º 135/2015, 1º Suplemento, Série I de 2015-07-14](#)

### **Presidência do Conselho de Ministros e Ministérios da Economia e do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia**

Identifica os dados e os elementos instrutórios a constar nas meras comunicações prévias previstas no Regime Jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração

[Portaria n.º 206-C/2015 - Diário da República n.º 135/2015, 1º Suplemento, Série I de 2015-07-14](#)

### **Presidência do Conselho de Ministros e Ministérios da Economia do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia e da Agricultura e do Mar**

Identifica os dados e os elementos instrutórios dos pedidos de autorização previstos no Regime Jurídico de acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2015 - Diário da República n.º 136/2015, Série I de 2015-07-15](#)

### **Presidência do Conselho de Ministros**

Aprova a Estratégia Nacional para a Habitação para o período de 2015-2031

[Portaria n.º 208/2015 - Diário da República n.º 136/2015, Série I de 2015-07-15](#)

### **Ministérios das Finanças e do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia**

Aprova os Estatutos do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., e revoga a [Portaria n.º 324/2012](#), de 16 de outubro

[Lei n.º 70/2015 - Diário da República n.º 137/2015, Série I de 2015-07-16](#)

#### **Assembleia da República**

Quinta alteração à [Lei n.º 91/95](#), de 2 de setembro, sobre o processo de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal, definindo os termos aplicáveis à regularização dessas áreas durante o período temporal nela estabelecido

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015 - Diário da República n.º 142/2015, 1º Suplemento, Série I de 2015-07-23](#)

#### **Presidência do Conselho de Ministros**

Estabelece o quadro de funcionamento do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

[Portaria n.º 228/2015 - Diário da República n.º 149/2015, Série I de 2015-08-03](#)

#### **Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia**

Aprova os modelos de alvarás e de avisos de publicitação de operações urbanísticas, nos termos do regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE)

[Portaria n.º 236/2015 - Diário da República n.º 154/2015, Série I de 2015-08-10](#)

#### **Ministérios das Finanças e do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia**

Fixa a taxa das rendas condicionadas

[Decreto-Lei n.º 156/2015 - Diário da República n.º 154/2015, Série I de 2015-08-10](#)

#### **Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia**

Estabelece o regime do subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação, celebrados antes de 18 de novembro de 1990, em processo de atualização de renda, e o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido

[Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2015 - Diário da República n.º 155/2015, Série I de 2015-08-11](#)

#### **Presidência do Conselho de Ministros**

Aprova a estratégia «Cidades Sustentáveis 2020»

[Decreto-Lei n.º 165/2015 - Diário da República n.º 159/2015, Série I de 2015-08-17](#)

#### **Ministério da Agricultura e do Mar**

Procede à regulamentação da Lei dos Baldios, aprovada pela [Lei n.º 68/93](#), de 4 de setembro

[Portaria n.º 261-A/2015 - Diário da República n.º 167/2015, 1º Suplemento, Série I de 2015-08-27](#)

#### **Ministérios das Finanças e da Economia**

Fixa as taxas de licenciamento, certificados, alvarás, e outros procedimentos administrativos respeitantes à atividade da construção, e revoga a [Portaria n.º 15/2004](#), de 10 de janeiro

[Decreto Regulamentar n.º 15-A/2015 - Diário da República n.º 171/2015, 1º Suplemento, Série I de 2015-09-02](#)

#### **Ministério da Administração Interna**

Procede à terceira alteração ao [Decreto Regulamentar n.º 84/2007](#), de 5 de novembro, que regulamenta a [Lei n.º 23/2007](#), de 4 de julho, que aprova o regime de entrada, permanência, saída e afastamento de cidadãos estrangeiros do território nacional

[Decreto-Lei n.º 186/2015 - Diário da República n.º 172/2015, Série I de 2015-09-03](#)

#### **Ministério da Economia**

Procede à quarta alteração ao [Decreto-Lei n.º 39/2008](#), de 7 de março, que estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, e à segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 108/2009](#), de 15 de maio, que estabelece as condições de acesso e de exercício da atividade das empresas de animação turística e dos operadores marítimo-turísticos

[Decreto Regulamentar n.º 15/2015 - Diário da República n.º 161/2015, Série I de 2015-08-19](#)

#### **Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia**

Estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional

[Portaria n.º 277/2015 - Diário da República n.º 177/2015, Série I de 2015-09-10](#)

#### **Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia**

Regula a constituição, a composição e o funcionamento das comissões consultivas da elaboração e da revisão do Plano Diretor Intermunicipal (PDIM) e do Plano Diretor Municipal (PDM), nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 80/2015](#), de 14 de maio (RJGT) e revoga a [Portaria n.º 1474/2007](#), de 16 de novembro

[Lei n.º 152/2015 - Diário da República n.º 179/2015, Série I de 2015-09-14](#)

#### **Assembleia da República**

Processo de reconhecimento da situação de prédio rústico e misto sem dono conhecido que não esteja a ser utilizado para fins agrícolas, florestais ou silvopastoris e seu registo

[Lei n.º 153/2015 - Diário da República n.º 179/2015, Série I de 2015-09-14](#)

#### **Assembleia da República**

Regula o acesso e o exercício da atividade dos peritos avaliadores de imóveis que prestem serviços a entidades do sistema financeiro nacional

[Decreto-Lei n.º 194/2015 - Diário da República n.º 179/2015, Série I de 2015-09-14](#)

#### **Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia**

Procede à segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 118/2013](#), de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao [Decreto-Lei n.º 53/2014](#), de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável 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 se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional

[Decreto-Lei n.º 194/2015 - Diário da República n.º 179/2015, Série I de 2015-09-14](#)

Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia

Procede à segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 118/2013](#), de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao [Decreto-Lei n.º 53/2014](#), de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável 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 se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional

[Portaria n.º 309/2015 - Diário da República n.º 188/2015, Série I de 2015-09-25](#)

Ministério da Economia e do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia

Primeira alteração à [Portaria n.º 327/2008](#), de 28 de abril, que aprova o sistema de classificação de estabelecimentos hoteleiros, de aldeamentos turísticos e de apartamentos turísticos

---

[Despacho n.º 7942-C/2015 - Diário da República n.º 138/2015, 2º Suplemento, Série II de 2015-07-17](#)

II SÉRIE DR

Ministério da Administração Interna – Gabinete do Secretário de Estado da Administração Interna

Produção de efeitos até à entrada em vigor de nova regulamentação que aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional

---

[Aviso n.º 7480/2015 - Diário da República n.º 129/2015, Série II de 2015-07-06](#)

PDM

Município da Amadora

Alteração simplificada do Plano Diretor Municipal da Amadora - Consulta Pública

[Aviso n.º 8038/2015 - Diário da República n.º 141/2015, Série II de 2015-07-22](#)

Município da Matosinhos

Revisão do Plano Diretor Municipal de Matosinhos de 1992

[Aviso n.º 10014/2015 - Diário da República n.º 171/2015, Série II de 2015-09-02](#)

Município de Odivelas

Aviso referente ao Plano Diretor Municipal de Odivelas

[Aviso n.º 10445/2015 - Diário da República n.º 179/2015, Série II de 2015-09-14](#)

Município de Oeiras

Revisão do Plano Diretor Municipal de Oeiras - Aprovação

---

[Aviso n.º 7829/2015 - Diário da República n.º 136/2015, Série II de 2015-07-15](#)

**Município do Porto**

Plano de Pormenor do Dallas

[Aviso n.º 7619/2015 - Diário da República n.º 132/2015, Série II de 2015-07-09](#)

**Município de Almada**

Aviso de abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor

[Aviso n.º 7620/2015 - Diário da República n.º 132/2015, Série II de 2015-07-09](#)

**Município de Almada**

Abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor da Fonte da Telha

[Aviso n.º 7621/2015 - Diário da República n.º 132/2015, Série II de 2015-07-09](#)

**Município de Almada**

Abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica

PLANO DE  
PORMENOR

---

[Aviso n.º 7289/2015 - Diário da República n.º 126/2015, Série II de 2015-07-016](#)

**Município de Sintra**

Abertura do período de discussão pública do Programa estratégico de Reabilitação urbana da ARU de Mem Martins/Rio de Mouro

[Aviso n.º 8391/2015 - Diário da República n.º 148/2015, Série II de 2015-07-31](#)

**Município de Lisboa**

Aprovação da Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Lisboa

[Aviso n.º 8811/2015 - Diário da República n.º 155/2015, Série II de 2015-08-11](#)

**Município de Cascais**

Aprovação de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana

[Aviso \(extrato\) n.º 9066/2015 - Diário da República n.º 159/2015, Série II de 2015-08-17](#)

**Município da Amadora**

Delimitação de Áreas de Requalificação Urbana da Amadora

[Edital n.º 861/2015 - Diário da República n.º 186/2015, Série II de 2015-09-2370361580](#)

**Município de Almada**

ARU Porto Brandão – alterações

REABILITAÇÃO  
URBANA

[Edital n.º 862/2015 - Diário da República n.º 186/2015, Série II de 2015-09-23](#)

**Município de Almada**

ARU Cova da Piedade – alterações

[Aviso n.º 10827/2015 - Diário da República n.º 186/2015, Série II de 2015-09-23](#)

**Município de Sintra**

Período de discussão pública do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Agualva

---

[Aviso n.º 8656/2015 - Diário da República n.º 153/2015, Série II de 2015-08-07](#)

PLANO DE  
URBANIZAÇÃO

**Município de Lisboa**

Revogação do Plano de Urbanização do Vale de Chelas

---

[Regulamento n.º 433/2015 - Diário da República n.º 140/2015, Série II de 2015-07-21](#)

REGULAMENTO

**Município de Sintra**

Regulamento e Tabela de Taxas e outras receitas do Município de Sintra para o ano de 2015

[Aviso n.º 10263/2015 - Diário da República n.º 175/2015, Série II de 2015-09-08](#)

**Município de Lisboa**

Alteração ao Regulamento Geral de Taxas, Preços e outras Receitas do Município de Lisboa

[Regulamento n.º 619/2015 - Diário da República n.º 179/2015, Série II de 2015-09-14](#)

**Município de Odivelas**

Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais e Regulamento de Liquidação e Cobrança

**Acórdão do TRL de 18.06.2015**

**Processo:** 1187/12.5TBALM.L1-6

**Descritores:** Arrendamento para Habitação  
Transmissão por Morte

**Sumário:**

- Aos contratos de arrendamento para habitação, celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aplica-se o NRAU, com as especificidades constantes, designadamente do nº2 do art. 26º que, relativamente à transmissão por morte, manda aplicar o disposto no art. 57º

- O art. 57º do NRAU, em princípio só admite uma transmissão por morte do primeiro arrendatário e apenas para as pessoas enunciadas nas cinco alíneas do seu nº 1

**Acórdão do STJ de 02.06.2015**

**Processo:** 414/12.3TVLSB.L1.S1

**Descritores:** Contrato de Arrendamento  
Arrendamento Urbano  
Forma de Declaração Negocial  
Formalidades *Ad Probationem*  
Formalidades *Ad Substantiam*  
Nulidade do Contrato  
Prova Testemunhal  
Ação de Reivindicação  
Ação de Reivindicação  
Prescrição

**Sumário:**

I - Nos termos do disposto no art. 7º, nº1 do RAU (Regime do Arrendamento Urbano) aprovado pelo DL nº 321-B/90, de 15.10, o contrato de arrendamento urbano devia ser celebrado por escrito.

II - E, atentos os respetivos nº/s 3 (originária redação) ou 2 (redação introduzida pelo DL nº 64-A/2000, de 22.04), a inobservância da forma escrita só poderia ser suprida pela exibição do recibo de renda e determinava a aplicação do regime de renda condicionada, sem que daí pudesse resultar aumento da renda

III - Face à consequência cominada na lei para a inobservância da mencionada forma escrita (nulidade do contrato, ainda que suscetível de convalidação através de ulterior exibição de recibo de renda), atentando no preceituado nos arts. 219º, 220º e 364º, nº1, todos do CC e não resultando claramente do correspondente comando legal que o documento escrito fosse exigido apenas para prova da declaração (art. 364º, nº2, do CC), deve qualificar-se como «*ad substantiam*» a formalidade em causa

IV - Em qualquer caso e mesmo que tal formalidade houvesse de ser qualificada como (meramente) «*ad probationem*», a respetiva inobservância não poderia ser suprida através da produção de correspondente prova testemunhal.

V - Sem prejuízo dos direitos adquiridos por usucapião, a ação de reivindicação não prescreve pelo decurso do tempo, como preceituado no art. 1313º do CC, aliás em perfeita harmonia com o disposto no art. 298º, nº3 do mesmo Cod., em matéria de não extinção do direito de propriedade por prescrição e pelo não uso, salvo, neste último caso, o preceituado no art. 1397º daquele Cod.

### Acórdão do TRL de 18.06.2015

**Processo:** 2563-14.4YLPRT.L1-6

**Descritores:** Arrendamento Urbano  
Prestação de Caução

#### **Sumário:**

- A prestação da caução exigida no art.º 15.º- F, n.º3, do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro de 2006, na redação introduzida pela Lei 31/2012 de 14/08, não está condicionada à existência de mora no pagamento das rendas devidas e funciona como condição necessária ao exercício do direito de oposição a apresentar pelo arrendatário no âmbito do Procedimento Especial de Despejo (PED), que corre termos no Balcão Nacional do Arrendamento (BNA).

- Não sendo apresentado documento comprovativo do pagamento dessa caução juntamente com a oposição, esta considera-se por não deduzida nos termos do n.º4 do apontado preceito legal.

---

### Acórdão do TRP de 23.06.2015

**Processo:** 646/11.1TBSTS.P1

**Descritores:** Contrato-Promessa  
Resolução do Contrato  
Restituição do Sinal

#### **Sumário:**

I – Não se pode considerar legalmente resolvido um contrato por declaração de uma das partes, se esta declaração não existiu.

II - Se o comportamento de ambas as partes contribuiu de modo semelhante para a impossibilidade superveniente de cumprimento do contrato-promessa, pode ser decretada a resolução deste a pedido de uma delas, com a conseqüente obrigação de restituição das quantias entregues a título de sinal, sem o acréscimo de indemnização.

### Acórdão do STJ de 18.06.2015

**Processo:** 4323/12.8TBVNG.P1.S1

**Descritores:** Contrato-Promessa de Compra e Venda  
Execução Específica  
Penhora  
Cancelamento da Inscrição  
Insolvência

#### **Sumário:**

I - A execução específica de contrato-promessa, judicialmente declarada na presente ação, substitui a declaração negocial da sociedade insolvente, promitente-vendedora, assim se operando a transferência do direito de propriedade.

COMPRA E  
VENDA



II - A transferência do direito de propriedade, por efeito da sentença, apenas torna inoponível aos compradores qualquer encargo ou direito conflituante com o seu direito de propriedade, que um terceiro tenha eventualmente adquirido posteriormente, não implicando o cancelamento de eventuais ónus anteriormente registados sobre o imóvel.

III - Resultando dos autos que, sobre o imóvel adquirido pelos autores, recaem duas penhoras – registadas anteriormente à propositura da ação – a aquisição destes, ainda que judicialmente declarada, não é oponível aos credores que gozem da garantia conferida pela penhora, verificando-se, quanto a estes, uma ineficácia relativa da transmissão do direito de propriedade.

IV - A circunstância de ter sido declarada a insolvência da sociedade ré (vendedora) na pendência da presente ação não afasta o referido em III, não constituindo esta a sede própria para os autores compradores obterem o cancelamento das penhoras que oneram o imóvel que adquiriram.

---

### Acórdão do TRC de 30.06.2015

**Processo:** 1396/07.9TBCBR.C3

**Descritores:** Propriedade Horizontal  
Partes Comuns  
Presunção  
Uso Exclusivo  
Afetação Material

#### **Sumário:**

1. Quando o nº 2 do art. 1421º do C.Civil prevê as partes que se presumem comuns na propriedade horizontal, estabelecendo a al. e) desse preceito legal deverem presumir-se como tal “em geral, as coisas que não sejam afetadas ao uso exclusivo de um dos condóminos”, tem subjacente o entendimento de que tudo aquilo que não for atribuído, no título constitutivo, exclusivamente a algum condómino, não pertence ao construtor, ao vendedor do prédio ou a qualquer terceiro, mas é antes parte comum do prédio, objeto de compropriedade entre os vários condóminos.
2. Sem embargo, tem sido entendido que se configura uma destinação objetiva de uma coisa/espço a uma fração de um prédio constituído em propriedade horizontal, quando essa coisa pela sua estrutura objetiva, pela sua situação ou por alguma outra circunstância juridicamente relevante, se encontra destinada a essa fração autónoma.
3. Isto segundo o entendimento de que uma coisa/espço que pela sua destinação objetiva só possa servir um condómino não pode deixar de ser considerada parte própria, e tendo presente que esta destinação objetiva de que se está a falar corresponde a uma afetação material existente à data da constituição do condomínio.
4. O que precisamente ocorre numa situação como a dos autos em que o espaço/zona reivindicado apenas pode e deve servir de modo exclusivo ao uso e gozo de uma parte do imóvel (na circunstância, à fração dos RR.), na medida em que a presunção legal do condomínio horizontal, ex vi do citado art. 1421º do C.Civil, se funda na destinação ao uso ou ao gozo comum – que deve resultar de elementos objetivos – e determinam uma aptidão funcional do bem ao serviço e ao gozo coletivo.

PROPRIEDADE  
HORIZONTAL

---

## Acórdão do STJ de 09.07.2015

## EMPREITADA

**Processo:** 3137/09.7TBCSC.L1.S1

**Descritores:** Contrato de Empreitada  
Defeito da Obra  
Denúncia  
Reconhecimento do Direito  
Prazo de Caducidade  
Prazo de Prescrição

### Sumário:

I - Emerge do art. 331.º, n.º 2, do CC, que, estando em causa direitos disponíveis e estando fixado, por disposição legal, um prazo de caducidade, o reconhecimento do direito por parte daquele contra quem deva ser exercido é impeditivo da caducidade.

II - Se o empreiteiro realizou trabalhos de reparação de uma obra, que não foram dados por concluídos, tal equivale a reconhecer os defeitos da construção, reconhecimento esse que além de equivaler à denúncia dos defeitos – art. 1220.º, n.º 2, do CC –, tem o efeito impeditivo do decurso de um prazo de caducidade para a instauração da ação destinada à eliminação dos defeitos.

III - A partir desse reconhecimento dos defeitos não corre um novo prazo de caducidade, antes o prazo ordinário de prescrição de 20 anos a que alude o art. 309.º do CC.

---

## Acórdão do STJ de 09.07.2015

## CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL

**Processo:** 796/08.1TVPR.T.P1.S1

**Descritores:** Abuso Do Direito  
*Venire Contra Factum Proprium*  
Nulidade Por Falta De Forma Legal  
Arguição De Nulidades  
Cessão De Exploração  
Estabelecimento Comercial  
Escritura Pública  
Documento Particular  
Revista Excepcional  
Revista Excepcional  
Relevância Jurídica  
Objeto Do Recurso  
Objeto Do Recurso

### Sumário:

I - Tendo um contrato de cessão de exploração de estabelecimento comercial sido celebrado por escrito particular (sendo na altura exigível escritura pública), mas tendo sido executado durante mais de 17 anos, sem nunca ter sido posta em causa a sua validade, a invocação da nulidade por vício de forma, decorrido esse período de tempo, colide intoleravelmente com a boa fé e os bons costumes, defraudando as legítimas expectativas e a confiança da cessionária, fundadas em tal situação.

II - Nestas circunstâncias, a invocação da nulidade formal, não tendo outro propósito que não seja o de a cedente se libertar de um vínculo que se tornou para si desvantajoso, traduz inaceitável *venire contra factum proprium*, abuso do direito que torna inoperante aquele vício formal.

III - Tendo o recurso sido admitido como revista excecional, com fundamento no art. 672.º, n.º 1, a), do CPC, pela relevância jurídica da referida questão – se os efeitos da nulidade por vício de forma podem ser paralisados pela invocação do abuso do direito – , só esta questão, assim qualificada e delimitada pela Formação (art. 672.º, n.º 3, do CPC), constitui objeto do recurso.

---