



outubro a dezembro de 2014

IMOBILIÁRIO

[Declaração de Retificação n.º 46-A/2014 - Diário da República n.º 217/2014, 1º Suplemento, Série I de 2014-11-10](#)

Presidência do Conselho de Ministros – Secretaria-Geral

Retifica o [Decreto-Lei n.º 136/2014](#), de 9 de setembro, do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, que procede à décima terceira alteração ao [Decreto-Lei n.º 555/99](#), de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, publicado no Diário da República, 1.ª série, n.º 173, de 9 de setembro de 2014

[Lei n.º 79/2014 - Diário da República n.º 245/2014, Série I de 2014-12-19](#)

Assembleia da República

Revê o regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil e procedendo à segunda alteração à [Lei n.º 6/2006](#), de 27 de fevereiro, à terceira alteração ao [Decreto-Lei n.º 157/2006](#), de 8 de agosto, e à segunda alteração ao [Decreto-Lei n.º 158/2006](#), de 8 de agosto

[Lei n.º 80/2014 - Diário da República n.º 245/2014, Série I de 2014-12-19](#)

Assembleia da República

Estabelece o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional

[Lei n.º 81/2014 - Diário da República n.º 245/2014, Série I de 2014-12-19](#)

Assembleia da República

Estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a [Lei n.º 21/2009](#), de 20 de maio, e os [Decretos-Leis n.os 608/73](#), de 14 de novembro, e [166/93](#), de 7 de maio

I SÉRIE DR

[Decreto-Lei n.º 182/2014 - Diário da República n.º 249/2014, Série I de 2014-12-26](#)

Ministério da Economia

Procede à primeira alteração ao [Decreto-Lei n.º 21/2009](#), de 19 de janeiro, que estabelece o regime jurídico da instalação e modificação dos estabelecimentos de comércio a retalho e dos conjuntos comerciais

[Portaria n.º 278-A/2014 - Diário da República n.º 250/2014, 1º Suplemento, Série I de 2014-12-29](#)

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

Estabelece os fatores de correção extraordinária das rendas para o ano de 2015

[Aviso n.º 14356/2014 - Diário da República n.º 247/2014, Série II de 2014-12-2365984053](#)

II SÉRIE DR

PDM

Município de Odivelas

Abertura de período de discussão pública do Plano Diretor Municipal de Odivelas

[Aviso n.º 11535/2014 - Diário da República n.º 200/2014, Série II de 2014-10-16](#)

PLANO DE
PORMENOR

Município do Porto

Alteração ao plano de pormenor das Antas

[Aviso n.º 12680/2014 - Diário da República n.º 219/2014, Série II de 2014-11-1258849100](#)

Município de Lisboa

Abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Madragoa

[Aviso n.º 13204/2014 - Diário da República n.º 230/2014, Série II de 2014-11-27](#)

Município de Lisboa

Alteração do plano de pormenor PP1 - Zona Central - plataforma panorâmica

[Aviso n.º 13253/2014 - Diário da República n.º 231/2014, Série II de 2014-11-28](#)

Município de Lisboa

Alteração do Plano de Pormenor 2 - Zona do Recinto da Expo'98

[Aviso n.º 13254/2014 - Diário da República n.º 231/2014, Série II de 2014-11-28](#)

Município de Lisboa

Alteração do Plano de Pormenor 3 - Zona Sul - Avenida do Marechal Gomes da Costa

[Aviso n.º 13431/2014 - Diário da República n.º 233/2014, Série II de 2014-12-02](#)

Município de Lisboa

Alteração do Plano de Pormenor PP1 - Zona Central - Plataforma Panorâmica

[Aviso n.º 13432/2014 - Diário da República n.º 233/2014, Série II de 2014-12-02](#)

Município de Lisboa

Alteração do Plano de Pormenor 3 - Zona Sul - Avenida do Marechal Gomes da Costa

[Aviso n.º 13433/2014 - Diário da República n.º 233/2014, Série II de 2014-12-02](#)

Município de Lisboa

Alteração do Plano de Pormenor 2 - Zona do Recinto da Expo'98

[Aviso n.º 11527/2014 - Diário da República n.º 200/2014, Série II de 2014-10-16](#)

REGULAMENTO

Município de Lisboa

Alteração ao Regulamento Municipal para Reversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal

[Acórdão do TRG de 25.09.2014](#)

JURISPRUDÊNCIA
NACIONAL

Processo: 5656/11.2TBBRG.G1

Descritores: Contrato de Arrendamento
Denúncia
Prazo

ARRENDAMENTO

Sumário:

I. A norma do art. 1098º n.º 2 do Código Civil é imperativa.

II. É assim ilegal a cláusula em contrato de arrendamento (celebrado anteriormente à Lei nº 31/2012) que estabelece um período mínimo de vigência do contrato de 36 meses para que o arrendatário possa denunciar o contrato.

[Acórdão do STJ de 16.09.2014](#)

Processo: 351/09.9TVLSB.L1.S1

Descritores: Venda Judicial
Arrendamento
Caducidade
Indemnização

Sumário:

I - A relação locatícia estabelecida após a constituição de hipoteca sobre o imóvel, objeto desse contrato, é inoponível ao adquirente do mesmo, em venda executiva, caducando automaticamente por efeito dessa alienação.

II - A manutenção da ocupação dum imóvel após a extinção, por caducidade, decorrente da venda judicial, do contrato de arrendamento que a titulava, constitui violação do direito de propriedade do adquirente, integrando ato ilícito, pressuposto da obrigação de indemnizar.

[Acórdão do TRP de 06.10.2014](#)

COMPRA E VENDA

Processo: 1392/05.0TBMCN.P1

Descritores: Contrato-Promessa de Compra e Venda
Incumprimento
Registo Provisório
Definitivo
Interpelação

Sumário:

I - O ordenamento jurídico português desde há muito tempo—vd. o Código de Registo Predial de 1984 (Decreto Lei n.º 224/84)—contempla a inscrição provisória de aquisição e de constituição de hipoteca a favor de pessoa certa, antes de titulado o contrato translativo da propriedade (artigo 47.º, n.º 1 do atual do CRP).

II - Os registos no âmbito do Código do Registo Predial distinguem-se, portanto, quanto ao seu regime jurídico e respetivos efeitos, em provisórios e definitivos, carácter esse de provisoriedade ou definitividade que produz efeitos distintos nas situações jurídicas constituídas.

III - De acordo com o plasmado no artigo 10.º daquele diploma legal, os registos extinguem-se por caducidade ou cancelamento e, nos termos conjugados do disposto nos n.ºs 2 e 3, do artigo 11.º, também daquele diploma, os registos provisórios caducam, automaticamente, se não forem renovados, no prazo máximo de 6 meses..

IV - Requerido registo pelo promitente-vendedor, com base num contrato-promessa de compra e venda com eficácia meramente obrigacional, deve o mesmo ser qualificado registralmente como aquisição antes de titulado o contrato, sendo a sua inscrição provisória por natureza [artigo 92.º, n.º 1 al. g) do CRP].

V - Sem eficácia real do contrato-promessa de compra e venda de imóveis apenas resultam direitos obrigacionais, já que a propriedade apenas se transfere com a celebração da escritura ou por documento particular autenticado, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 408.º, nº1, 875.º, 1316º e 1317º alínea a) do Código Civil.

VI - Esta consequência não pode ser afastada pelo facto de o artigo 6.º, nº3 do Código do Registo Predial atribuir ao registo definitivo a prioridade que tinha como provisório.

VII- Daí que o simples registo provisório de aquisição com base em contrato-promessa não possa ter o efeito de fazer retroagir a aquisição da propriedade à do registo provisório. Fá-lo se o direito substantivo o permitir, isto é se do contrato resultar uma garantia ou direito real, não se dele apenas resultarem direitos de natureza obrigacional.

VIII - No ato notarial da escritura tendo por objeto bem imóvel, compete ao Notário assegurar a legalidade do ato, da qual é garante nos termos da lei, e por isso, é obrigado a advertir os outorgantes da existência e consequências de ónus, assistindo, só aí, aos promitentes compradores, recusar-se a celebrá-la quando sobre ela aqueles incidam e do contrato promessa conste a venda livre dos mesmos (artigo 50.º, nº 3 do Código do Notariado).

IX- Nos termos do disposto no n.º 2 do art. 224º do Código Civil têm-se por eficazes as notificações que as cartas enviadas por uma parte à outra encerravam e que se por culpa desta não foram recebidas.

[Acórdão do STJ de 14.10.2014](#)

Processo: 4852/08.8YYLSB-A.L1.S1

Descritores: Título Executivo
Assembleia de Condóminos
Atas
Baixa do Processo ao Tribunal Recorrido

PROPRIEDADE
HORIZONTAL

Sumário:

I - Para constituir título executivo, a ata da assembleia de condóminos tem de permitir, de forma clara e por simples aritmética, a determinação do valor exato da dívida de cada condómino, não dependendo, pois, a respetiva força executiva, da assinatura de todos os condóminos (ainda que participantes), nem de, nela, ser explicitado aquele valor.

II - Abstendo-se a Relação de tomar conhecimento de qualquer questão que tenha havido por prejudicada pela decisão, aí, proferida, caso proceda a respetiva revista, deve o Supremo, nos termos decorrentes do preceituado no art. 679.º do CPC, ordenar a baixa dos autos à Relação, com vista ao omitido conhecimento.

[Acórdão do TRG de 29.09.2014](#)

Processo: 1651/11.3TBBCL.G1

Descritores: Contrato de Mediação
Mediação Imobiliária
Remuneração

Sumário:

I - No contrato de mediação imobiliária o mediador adquire direito à comissão quando a sua atividade contribuiu para a celebração do negócio, determinando a aproximação do comitente com terceiros.

II – O mediador mantém o direito à remuneração, ainda que a venda se tenha efetuado por valor inferior ao que os réus pretendiam no contrato de mediação, pois o negócio visado era a venda das frações autónomas, sendo o preço apenas um dos elementos do negócio, na inteira disponibilidade do vendedor.

[Acórdão do TRL de 25.09.2014](#)

Processo: 1288/13.2TVLSB-L1-6

Descritores: Compra e Venda de Imóveis
Defeitos de Construção
Prazo de Caducidade
Responsabilidade do Dono da Obra

Sumário:

I. O prazo de caducidade previsto no n.º 4 do artigo 1225.º do CC para intentar a ação a pedir a eliminação dos defeitos e a indemnização é aplicável ao vendedor do imóvel que tenha promovido a construção, modificação ou reparação mediante contrato de empreitada celebrado com terceiro, tendo posteriormente procedido à respetiva venda.

II. O que justifica a aplicação do regime do contrato de empreitada à responsabilização pelos defeitos da construção é o facto de o vendedor ser também o seu construtor e, portanto, ter um conhecimento privilegiado das características da obra por si realizada.

III. As razões de interesse público subjacentes à alteração introduzida pelo DL 267/94, visando a proteção do adquirente, são invocáveis seja o vendedor construtor direto ou por intermédio de empreiteiro; o elemento decisivo e relevante é o do domínio do processo de construção, idêntico em ambos os casos. (AAC)

Processo: 5831/11.0TBPVZ.P1.S1

Descritores: Locação de Estabelecimento
Licença de Estabelecimento Comercial e Industrial
Cumprimento Defeituoso
Exceção de Não Cumprimento

Sumário:

Não são confundíveis as licenças de construção e de utilização, e respetivo regime de isenção, previstas no art. 3º-1-b) do DL 445/91, de 20-11 e no art. 7º-1-a) do DL 555/99, de 16-12, por um lado, e o licenciamento de autorização para estabelecimento de restauração ou de bebidas, exigido pelo DL 234/2007, de 19-6, a conceder também nos termos do DL 555/99, como decorre do disposto nos arts. 6º-2 e 10º do DL 234/2007, por outro lado.

O contrato de locação de estabelecimento comercial apresenta-se com objeto contratual híbrido, em que tanto a prestação de cedência do gozo como a de retribuição não coincidem com as prestações típicas do contrato de arrendamento, na medida em representam um misto que abrange, mediante contraprestação única, o gozo do prédio e o da universalidade de direito. Por isso, o sinalagma do preço locativo, como prestação com a natureza de obrigação indivisível, é o misto de cedência do gozo do imóvel (arrendamento) mais, de forma também indissociável, o da exploração do estabelecimento.

Na universalidade que constitui o estabelecimento comercial integra-se a licença administrativa de autorização de funcionamento, cuja existência deve ser assegurada pelo locador, como “elemento essencial da sua estrutura orgânica e funcional, pois que sem ela não é possível a laboração”. Ao fazer a entrega do estabelecimento, e persistindo mantê-la, sem o licenciamento necessário ao funcionamento normal do estabelecimento, o locador incumprir, ou cumpre defeituosamente, a sua obrigação de entrega do bem para o fim convencionado e a que se destinava, encontrando-se demonstrada a desconformidade entre a prestação devida e a realmente efetuada.

Estando em causa o direito ao cumprimento exato e pontual, o contraente que cumpre defeituosamente não tem o direito de exigir a respetiva contraprestação enquanto não sanar os defeitos da sua prestação, só adquirindo o direito àquela quando, prévia ou simultaneamente, se oferecer para reparar o mau cumprimento, ou seja, quando se proponha satisfazer a prestação devida e acordada ab initio. Porque está em mora relativamente à eliminação ou sanção da falta e enquanto o estiver, o locador incumpridor pode ver ser-lhe oposta pelo locatário a exceptio non rite adimpleti contractus, o qual não é obrigado a pagar o preço sem que aquela sanção tenha lugar, no que se revela ainda a função coerciva da exceptio.

Perante a oferta de uma prestação parcial defeituosa, em que está predominantemente em causa o constrangimento da contraparte a que complete a sua prestação, de natureza juridicamente indivisível e insuscetível de cumprimento parcial, traduzindo-se o seu incumprimento num iminente risco de impossibilidade de execução do contrato, com a perda total do gozo do imóvel e da exploração do estabelecimento, por facto que lhe é exclusivamente imputável e suscetível de gerar perda de interesse passível de fundamentar o direito à resolução, deverá ter-se por legitimada a recusa do pagamento da contraprestação convencionada até que seja oferecida, por inteiro, a prestação devida, sem que se mostrem desrespeitados os princípios da proporcionalidade, da adequação e da boa fé.

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