



abril a junho de 2015

IMOBILIÁRIO

[Portaria n.º 104-A/2015 - Diário da República n.º 70/2015, 1º Suplemento, Série I de 2015-04-10](#)

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

Identifica os elementos que devem acompanhar o pedido de autorização conjunta para a instalação ou alteração significativa das grandes superfícies comerciais, não inseridas em conjuntos comerciais, e dos conjuntos comerciais

[Portaria n.º 113/2015 - Diário da República n.º 78/2015, Série I de 2015-04-22](#)

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

Identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e revoga a [Portaria n.º 232/2008](#), de 11 de março

[Decreto-Lei n.º 63/2015 - Diário da República n.º 79/2015, Série I de 2015-04-23](#)

Ministério da Economia

Procede à primeira alteração ao [Decreto-Lei n.º 128/2014](#), de 29 de agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local

[Portaria n.º 115/2015 - Diário da República n.º 80/2015, Série I de 2015-04-24](#)

Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia

Primeira alteração à [Portaria n.º 349-A/2013](#), de 29 de novembro que determina as competências da entidade gestora do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), regulamenta as atividades dos técnicos do SCE, estabelece as categorias de edifícios, para efeitos de certificação energética, bem como os tipos de pré-certificados e certificados SCE e responsabilidade pela sua emissão, fixa as taxas de registo no SCE e estabelece os critérios de verificação de qualidade dos processos de certificação do SCE, bem como os elementos que deverão constar do relatório e da anotação no registo individual do Perito Qualificado (PQ)

I SÉRIE DR

[Decreto-Lei n.º 80/2015 - Diário da República n.º 93/2015, Série I de 2015-05-14](#)

Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia

Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo [Decreto-Lei n.º 380/99](#), de 22 de setembro

[Lei n.º 40/2015 - Diário da República n.º 105/2015, Série I de 2015-06-01](#)

Assembleia da República

Estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, coordenação de projetos, direção de obra pública ou particular, condução da execução dos trabalhos das diferentes especialidades nas obras particulares de classe 6 ou superior e de direção de fiscalização de obras públicas ou particulares, procedendo à primeira alteração à [Lei n.º 31/2009](#), de 3 de julho

[Resolução da Assembleia da República n.º 56/2015 - Diário da República n.º 106/2015, Série I de 2015-06-02](#)

Assembleia da República

Recomenda ao Governo a ponderação de incentivos à reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal designadamente a admissibilidade de aplicação do regime fiscal previsto para a reabilitação urbana, com as adaptações que se mostrem necessárias

[Lei n.º 41/2015 - Diário da República n.º 107/2015, Série I de 2015-06-03](#)

Assembleia da República

Estabelece o regime jurídico aplicável ao exercício da atividade da construção, e revoga o [Decreto-Lei n.º 12/2004](#), de 9 de janeiro

[Lei n.º 63/2015 - Diário da República n.º 125/2015, Série I de 2015-06-30](#)

Assembleia da República

Terceira alteração à [Lei n.º 23/2007](#), de 4 de julho, que aprova o regime jurídico de entrada, permanência, saída e afastamento de estrangeiros do território nacional

[Declaração n.º 67/2015 - Diário da República n.º 64/2015, Série II de 2015-04-01](#)

Município de Lisboa

Retificação do Plano Diretor Municipal de Lisboa

[Declaração n.º 68/2015 - Diário da República n.º 64/2015, Série II de 2015-04-01](#)

Município de Lisboa

Correção Material do Plano Diretor Municipal de Lisboa

II SÉRIE DR

PDM

[Aviso n.º 3590/2015 - Diário da República n.º 65/2015, Série II de 2015-04-02](#)

Município do Porto

Discussão Pública da alteração do Plano Diretor Municipal (PDM)

[Aviso n.º 6808/2015 - Diário da República n.º 117/2015, Série II de 2015-06-1867524017](#)

Município de Loures

Revisão do Plano Diretor Municipal de Loures

[Aviso n.º 7212-B/2015 - Diário da República n.º 124/2015, 1º Suplemento, Série II de 2015-06-29](#)

Município de Cascais

Revisão do PDM

[Aviso n.º 3526/2015 - Diário da República n.º 64/2015, Série II de 2015-04-01](#)

Município de Lisboa

Aprovação da Revisão do Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Mercado de Benfica

[Aviso n.º 4818/2015 - Diário da República n.º 85/2015, Série II de 2015-05-04](#)

Município de Cascais

Revogação das deliberações que aprovaram o Plano de Pormenor do Zambujeiro Quadrado, o Plano de Pormenor do Vizo e o Plano Geral de Urbanização do Arneiro

PLANO DE
PORMENOR

[Aviso n.º 4459/2015 - Diário da República n.º 80/2015, Série II de 2015-04-24](#)

Município de Lisboa

Abertura do período de discussão pública da alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lisboa

[Aviso n.º 5239/2015 - Diário da República n.º 92/2015, Série II de 2015-05-13](#)

Município de Lisboa

Aprovação da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Vale de Chelas

[Aviso n.º 6330/2015 - Diário da República n.º 110/2015, Série II de 2015-06-08](#)

Município do Porto

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Campanhã - Estação/Porto

REABILITAÇÃO
URBANA

Município de Cascais

Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais para o Ano de 2015

[Acórdão do TRP de 27.04.2015](#)

Processo: 2431/08.9TBSTS.P2

Descritores: Contrato de Arrendamento
Denúncia para habitação
Necessidade
Ónus da prova

Sumário:

1. Na ação de denúncia de arrendamento para habitação, é ao senhorio que compete demonstrar os factos integrantes da necessidade e dos outros requisitos exigidos.

2. É o arrendatário que tem de provar a existência de outro arrendamento mais recente, embora impena sobre o senhorio o ónus da prova de que o prédio mais recentemente arrendado não satisfaz as necessidades.

[Acórdão do TRL de 26.03.2015](#)

Processo: 9065-12.TCLRS.L1-6

Descritores: Arrendamento
Direito de preferência

Sumário:

À luz do novo regime do arrendamento urbano, decorrente do art.º 1091.º, n.º1, alínea a), do C. Civil, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, o direito de preferência atribuído ao arrendatário coincide e está limitado ao local arrendado, enquanto bem jurídico autónomo, pelo que sendo arrendatário de parte do imóvel não sujeito ao regime de propriedade horizontal não beneficia desse direito relativamente ao locado, por não constituir um bem jurídico autonomizável, nem em relação a todo o imóvel, em caso de venda ou dação em cumprimento.

[Acórdão do TRP de 13.04.2015](#)

Processo: 5429/11.6YYPR-T-E.P2

Descritores: Contrato de Arrendamento Urbano
Fiança
Extinção
Responsabilidade do Fiador

Sumário:

Face ao artigo 655º do CC, que foi revogado, a não fixação expressa do número de renovações do contrato de arrendamento de prédio urbano para as quais se manteria a fiança, determinava a extinção dessa obrigação do fiador 5 anos após a 1ª renovação, desde que prestada em contrato celebrado na vigência daquela disposição legal.

JURISPRUDÊNCIA
NACIONAL

ARRENDAMENTO

Acórdão do TRL de 05.03.2015

Processo: 5023-04.8TBALM.L1-2

Descritores: Contrato de Compra e Venda
Objeto do Contrato
Nulidade do Contrato

Sumário:

Não estamos perante um negócio jurídico – contrato de compra e venda – cujo objeto é fisicamente impossível quando, na data do negócio, o lote de terreno a que se referia o contrato existia fisicamente; a circunstância de não estar na posse dos vendedores (encontrando-se ocupado pelos AA.) não lhe retirava a existência física, não se reportando o negócio celebrado a uma coisa inexistente ou inalcançável pelas partes.

Acórdão do TRE de 16.04.2015

Processo: 330/04.2TBVRS.E1

Descritores: Contrato-Promessa De Compra E Venda
Tradição Da Coisa
Incumprimento Definitivo

Sumário:

Saber se o estabelecimento do prazo de cumprimento duma obrigação é ou não essencial e se o seu decurso se traduz num incumprimento definitivo é tarefa que deve resultar não só da interpretação das cláusulas do contrato, como do comportamento anterior e posterior dos contraentes.

Acórdão do TRL de 05.03.2015

Processo: 1925/10.0TBTVD.L1.-2

Descritores: Denúncia de Defeitos
Prazo de Caducidade
Reconhecimento

Sumário:

1. No caso de venda de imóvel, por profissional, a consumidor, a denúncia de defeitos deverá ter lugar até um ano depois de conhecidos aqueles, e a reparação dos mesmos deverá ser judicialmente exigida nos três anos subsequentes à denúncia dos aludidos defeitos

2. A caducidade do direito de denúncia poderá ser impedida pelo reconhecimento dos defeitos por parte do vendedor do imóvel.

3. Tal reconhecimento tem que ser claro, não oferecendo quaisquer dúvidas sobre a atitude de quem reconhece.

4. Para ter efeitos impeditivos da caducidade, o reconhecimento deve ter lugar antes de o próprio direito em jogo ter caducado.

Acórdão do TRG de 09.04.2015

Processo: 4649/11.8TBBRG.G1v

Descritores: Propriedade Horizontal
Terraços
Parte Comum

Sumário:

1. Não há lugar à reapreciação da matéria de facto quando os factos concretos objeto da impugnação não forem suscetíveis de, face às circunstâncias próprias do caso em apreciação, terem relevância jurídica, sob pena de se levar a cabo uma atividade processual que se sabe, de antemão, ser inconsequente, o que contraria os princípios da celeridade e da economia processual.

2. Ainda que o terraço se destine ao uso exclusivo de um dos condóminos ele não deixa de ser forçosamente comum pela função capital (de cobertura ou proteção do imóvel) que no interesse coletivo exerce em relação a toda a construção.

3. Assim considerado o terraço como parte comum do edifício, a sua afetação ao uso exclusivo de um condómino, não retira ao condomínio o direito e a obrigação de proceder à sua conservação e manutenção.

4. Ao condómino que usa o terraço de forma exclusiva, cabe apenas a obrigação de o manter/conservar limpo, dele fazendo um uso normal e obstando a que os ralos e caleiras se entupam, de forma a provocar inundações e consequentes infiltrações.

Acórdão do TRL de 30.05.2015

Processo: 721-12.5TCFUN.L1-8

Descritores: Caducidade
Propriedade Horizontal

Sumário:

O prazo de caducidade estabelecido no art.º 1225º nº 1 do Código Civil, relativamente à reclamação de defeitos verificados nas partes comuns de prédio constituído em propriedade horizontal inicia-se com a reunião da 1ª assembleia de condóminos e a nomeação de administrador.

Acórdão do TRE de 26.03.2015

Processo: 897/13.4TBVRS.E1

Descritores: Ato do Registo Predial
Registo Provisório de Aquisição
Título

Sumário:

Uma sentença, só por si, pode ser título inidóneo para no âmbito registral se proceder ao registo a título definitivo, uma vez que a viabilidade do pedido de registo conforme decorre do disposto no art.º 68º do Código de Registo Predial não pode ser apreciada apenas em função dos documentos apresentados e das disposições legais aplicáveis, devendo o Conservador ter especial atenção aos registos anteriores, para entre aqueles e estes estabelecer as necessárias correspondências.

[Acórdão do TRE de 16.04.2015](#)

Processo: 1031/08.8TBSSB.E1

Descritores: Registo Da Hipoteca
Responsabilidade Civil

Sumário:

Um Banco responde pelos prejuízos causados pelo facto de não ter tirado atempadamente um registo de hipoteca a seu favor, quando o deveria ter feito, por ter sido pago do crédito respetivo, com isso originando a que o proprietário do prédio não o pudesse ter vendido por o promitente-comprador se ter recusado a outorgar na escritura devido ao registo daquele ónus.

[Acórdão do TRC de 27.05.2015](#)

Processo: 1465/12.3TBCBR.C1

Descritores: Responsabilidade Pré Contratual
Mediação Imobiliária

Sumário:

1.Os casos padrão da culpa in contrahendo correspondem ao seguinte: a) rutura, infundamentada, das negociações preparatórias; b) não conclusão, injustificada, de um contrato cujas negociações se iniciaram; c) celebração de um contrato ferido de invalidade ou ineficácia; d) conclusão de um contrato válido e eficaz, em que surgiram das respetivas negociações danos a indemnizar, designadamente contratos “indesejados”, isto é, contrato não correspondente às legítimas expectativas, devido, por ex., ao fornecimento pela outra parte de informações erradas ou à omissão do devido esclarecimento; e) a responsabilidade por atos de terceiros.

2. Não integra a figura da culpa in contrahendo, respeitante à A. e aos 2ºs RR, a situação em que aquela atuou como mediadora imobiliária, e estes últimos como interessados na compra e venda de um imóvel alegadamente propriedade da 1ª R., cliente da A./mediadora, se os interessados 2ºs RR vêm a desistir de celebrar contrato de compra e venda do mesmo imóvel com a 1ª R., por entre A./mediadora e os 2ºs RR não se ter realizado, não se pretender realizar, nem se ter negociado entre ambas a efetivação de qualquer contrato

[Acórdão do STJ de 15.04.2015](#)

Processo: 2986/08.8TBVCD.P1.S1

Descritores: Contrato de Empreitada
Incumprimento
Desistência
Interpelação Admonitória
Cálculo da Indemnização
Ónus de Alegação

Sumário:

1. No âmbito de um contrato de empreitada, em que não se encontre estabelecido um prazo essencial e em que o empreiteira suspenda a execução da obra por considerar haver atraso nos pagamentos devidos pelo dono da obra, a rutura da relação negocial, por parte deste, sem prévia interpelação admonitória daquela, equivale a desistência, nos termos e para os efeitos do art.º 1229.º do CC.

MEDIAÇÃO
IMOBILIÁRIA

EMPREITADA

2. A indemnização devida em virtude dessa desistência corresponderá:

i) – Por um lado, os gastos e trabalhos já suportados pelo empreiteiro à data da desistência, independentemente do preço convencionado, sem se atender à utilidade que a parte executada possa ter para o dono;

ii) – Por outro lado, ao proveito que o empreiteiro deixou de tirar com a realização completa da obra, a apurar pela diferença entre o custo global da obra e o preço convencionado.

3. Todavia, determinado que seja o preço global da empreitada, que inclui materiais, mão-de-obra e proveitos ali incorporados, e apurado o valor dos trabalhos não realizados, sem que se prove qualquer outro proveito frustrado, a indemnização corresponderá à diferença entre aquele preço e o valor dos trabalhos não realizados, sem que se mostre relevante discriminar, nessa diferença, a parcela relativa aos gastos e trabalhos realizados e a parcela do proveito frustrado.

4. Dependendo o valor da indemnização devida pela desistência do dono da obra do apuramento dos gastos e trabalhos parcialmente realizadas, não se pode considerar, sem mais, imputável ao devedor a falta dessa liquidação, só se tornando líquida a obrigação em face de tal apuramento

Acórdão do TRG de 26.03.2015

Processo: 61/07.1TBPTL.G2

Descritores: Responsabilidade Civil
Empreitada
Defeitos
Dono da Obra
Danos Extra Rem

Sumário:

Os danos causados pelos defeitos da coisa vendida em bens do dono da obra que não são objeto do contrato (danos extra rem) geram responsabilidade civil à qual não se aplicam as regras que impõem que o credor tenha de optar primordialmente pela reparação dos defeitos sempre que possível, consentindo-se a indemnização nos termos do art.º 562 e seguintes do CC.

Acórdão do TRL de 16.04.2015

Processo: 4081-12.6TJLSB.L1-8

Descritores: Atualização de Renda
Trespasse

Sumário:

Não ocorre incumprimento contratual do senhorio que comunica as atualizações de rendas e passa os recibos destas em nome de anterior arrendatário e não do atual, quando se prova que ocorreu trespasse do estabelecimento para o presente arrendatário sem que se mostre que do mesmo foi dado conhecimento ao senhorio.

TRESPASSE

Acórdão do TRL de 12.03.2015

EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Processo: 653-13.0TVLSB.L1-8

Descritores: Empreendimento Turístico
Compra e Venda
Nulidade

Sumário:

Nos termos do art.º 54/7 do DL 39/2008, de 7/3, deve fazer parte integrante dos contratos de transmissão de propriedade de frações autónomas que integrem empreendimento turístico de propriedade plural, cópia simples do título constitutivo, devidamente aprovado e registado.

- Daí a necessidade de constar no registo predial o registo do título constitutivo de composição do empreendimento, registo esse prévio à transmissão de qualquer fração imobiliária, sob pena de nulidade (da transmissão).
- Omisso no registo predial o registo do título constitutivo de composição do empreendimento, facto esse a que os adquirentes são de todo alheios, a transmissão efetuada (compra e venda) é nula.

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.