



outubro a dezembro de 2015

IMOBILIÁRIO

I SÉRIE DR

[Decreto-Lei n.º 214-G/2015 - Diário da República n.º 193/2015, 3º Suplemento, Série I de 2015-10-02](#)

Ministério da Justiça

No uso da autorização legislativa concedida pela [Lei n.º 100/2015](#), de 19 de agosto, revê o Código de Processo nos Tribunais Administrativos, o Estatuto dos Tribunais Administrativos e Fiscais, o Código dos Contratos Públicos, o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, a Lei de Participação Procedimental e de Ação Popular, o Regime Jurídico da Tutela Administrativa, a Lei de Acesso aos Documentos Administrativos e a Lei de Acesso à Informação sobre Ambiente

[Decreto-Lei n.º 245/2015 - Diário da República n.º 205/2015, Série I de 2015-10-20](#)

Ministério da Economia

Procede à sexta alteração ao [Decreto-Lei n.º 275/93](#), de 5 de agosto, que aprova o regime jurídico da habitação periódica, concretizando a transposição para a ordem jurídica interna da [Diretiva n.º 2008/122/CE](#), do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de janeiro de 2009

[Portaria n.º 379-A/2015 - Diário da República n.º 207/2015, 2º Suplemento, Série I de 2015-10-22](#)

Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia

Primeira alteração à [Portaria n.º 349-B/2013](#), de 29 de novembro que define a metodologia de determinação da classe de desempenho energético para a tipologia de pré-certificados e certificados SCE, bem como os requisitos de comportamento técnico e de eficiência dos sistemas técnicos dos edifícios novos e edifícios sujeitos a grande intervenção

[Declaração de Retificação n.º 49/2015 - Diário da República n.º 214/2015, Série I de 2015-11-02](#)

Presidência do Conselho de Ministros – Secretaria-Geral

Retifica a [Portaria n.º 309/2015](#), de 25 de setembro, dos Ministérios da Economia e do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, que procede à 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, publicada no Diário da República n.º 188, 1.ª série, de 25 de setembro de 2015

[Portaria n.º 405/2015 - Diário da República n.º 228/2015, Série I de 2015-11-20](#)

Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia

Primeira alteração à [Portaria n.º 349-C/2013](#), de 2 de dezembro, 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

[Decreto-Lei n.º 250/2015 - Diário da República n.º 231/2015, Série I de 2015-11-25](#)

Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia

Procede à terceira alteração ao [Decreto-Lei n.º 39/2001](#), de 9 de fevereiro, que regula o programa SOLARH, prorrogando até 31 de dezembro de 2016 o prazo durante o qual os fundos correspondentes aos reembolsos dos empréstimos podem ser destinados à concessão de financiamento no âmbito de outros programas de apoio à reabilitação e reconstrução urbana

[Decreto-Lei n.º 251/2015 - Diário da República n.º 231/2015, Série I de 2015-11-25](#)

Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia

Procede à terceira alteração ao [Decreto-Lei n.º 118/2013](#), de 20 de agosto, que aprovou o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços, e transpõe a [Diretiva n.º 2010/31/UE](#), do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios

[Portaria n.º 414/2015 - Diário da República n.º 234/2015, Série I de 2015-11-30](#)

Ministério das Finanças

Primeira alteração à [Portaria n.º 98-A/2015](#), de 31 de março, que aprova a declaração modelo 2, o modelo do recibo eletrónico de quitação de rendas e a declaração modelo 44, previstos no Código do Imposto do Selo e no Código do IRS

[Decreto Legislativo Regional n.º 13/2015/M - Diário da República n.º 249/2015, Série I de 2015-12-22](#)

Região Autónoma da Madeira - Assembleia Legislativa

Adapta à Região Autónoma da Madeira o [Decreto-Lei n.º 128/2014](#), de 29 de agosto, com as alterações introduzidas pelo [Decreto-Lei n.º 63/2015](#), de 23 de abril, que aprova o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local

[Portaria n.º 419/2015 - Diário da República n.º 255/2015, Série I de 2015-12-31](#)

Finanças

Fixa o valor médio de construção por metro quadrado, a vigorar no ano de 2016

[Portaria n.º 420-A/2015 - Diário da República n.º 255/2015, 2º Suplemento, Série I de 2015-12-31](#)

Finanças

Aprova os coeficientes de localização mínimos e máximos a aplicar em cada município, previstos no artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

[Aviso n.º 11352/2015 - Diário da República n.º 194/2015, Série II de 2015-10-05](#)

II SÉRIE DR

Município do Porto

PDM

Segunda Alteração ao Plano Diretor Municipal do Porto

[Aviso n.º 13405/2015 - Diário da República n.º 225/2015, Série II de 2015-11-17](#)

Município de Cascais

Alteração do PDM de Cascais - Período de Participação Preventiva

[Aviso n.º 12653/2015 - Diário da República n.º 212/2015, Série II de 2015-10-29](#)

PLANO DE
PORMENOR

Município de Lisboa

Elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes

[Aviso n.º 12004/2015 - Diário da República n.º 204/2015, Série II de 2015-10-19](#)

REABILITAÇÃO
URBANA

Município do Seixal

Proposta de Áreas de Reabilitação Urbana do Município do Seixal (ORU)

[Acórdão do TR de Lisboa de 24.09.2015](#)

JURISPRUDÊNCIA
NACIONAL

Processo: 832-13.0YXLSB.L1-8

Descritores: Arrendamento para Habitação
Uso do Prédio para Fim Diverso

ARRENDAMENTO

Sumário:

- É obrigação do locatário não aplicar a coisa a fim diverso daqueles a que ela se destina – artigo 1038º alínea c) do Código Civil.

- Caso isso não suceda, ou seja, se o arrendatário fizer uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, pode o senhorio resolver o contrato nos termos do disposto no artigo 1083º nº 2 alª c) do Código Civil

- Tendo o locado sido arrendado para habitação do arrendatário, mostrando-se transformado numa mera divisão assoalhada, completamente integrada na residência construída pelo pai do réu e que este utiliza, com uso restrito porque não absolutamente necessário à habitação dos réus, mostra-se preenchido o fundamento de resolução nos termos atrás mencionados.

Acórdão do TR de Lisboa de 24.09.2015

Processo: 2411-12.0TVLSB.L1-6

Descritores: Fiança
Arrendamento
Mora

Sumário:

- Sendo possível a determinação do seu objecto, com base em critérios estabelecidos pela lei ou pelas partes, não padece a fiança do vício de indeterminabilidade gerador da sua nulidade.

- Estipulado que o fiador se obrigou a garantir o pagamento de todas as quantias que viessem a ser devidas pela inquilina à senhoria por virtude de contrato de arrendamento, até à entrega efetiva do locado, está aquele obrigado a pagar tais quantias, a título de renda ou equivalente, não obstante a resolução do contrato.

- Embora a constituição em mora do arrendatário não dependa de interpelação judicial, por estar em causa uma obrigação com prazo certo (art. 805º nº 1 e 2, al. a) do C. Civil), a constituição em mora por parte do fiador depende, nos termos gerais, de interpelação, já que aquele, em regra, poderá nem saber que o arrendatário deixou de cumprir.

Acórdão do TR do Porto de 19.10.2015

COMPRA E VENDA

Processo: 251/14.0T8PNF.P1

Descritores: Contrato-Promessa de Compra e Venda
Incumprimento
Resolução
Discrepância de Áreas
Sinal
Execução Específica

Sumário:

I – Só por si, ou seja, sem algo mais ter sido alegado, a discrepância de área de um imóvel, discrepância entre a área prometida vender e a área real, não conduz à resolução do contrato, por incumprimento do promitente vendedor, mas dá lugar à aplicação do disposto no n.º 2 do artigo 888 do CC, por força do princípio da equiparação, consagrado no n.º 1 do artigo 410 do mesmo diploma.

II – Existindo sinal e nada se alegando capaz de ilidir a presunção contida no n.º 2 do artigo 830 do CC, a possibilidade de execução específica encontra-se imediatamente afastada.

Acórdão do TR de Coimbra de 10.11.2015

Processo: 767/13.6TBCBR.C1

Descritores: Contrato-Promessa de Compra e Venda
Resolução
Incumprimento
Mora
Caso Julgado

Sumário:

I – A resolução do contrato promessa de compra e venda e a restituição do duplo sinal pressupõe o incumprimento definitivo, e já não a simples mora.

II - A mora apenas legitima a resolução quando convertida em incumprimento definitivo (arts. 801º, nº 2 e 802º, nº 2 ex vi art.808 do CC), quer pela perda de interesse do credor, só relevante se for objectiva, ou então pelo recurso à interpelação admonitória, com a fixação de prazo razoável, apenas dispensável se houver uma recusa antecipada do devedor em cumprir.

III - Normalmente a venda a terceiros (do objecto do contrato promessa) coloca o promitente vendedor numa situação de incumprimento definitivo, por impossibilidade de cumprimento, visto perder a disponibilidade do bem e, nessa medida, inviabilizar o cumprimento da promessa.

IV - Sobre os limites objectivos do caso julgado, deve adoptar-se a tese ecléctica ou mista, no sentido de que o caso julgado incide sobre a decisão e a motivação, desde que seja um antecedente lógica dela, indispensável a reconstruir e fixar o respectivo conteúdo.

Acórdão do TR de Évora de 17.12.2015

Processo: 1871/13.6TBLLE.E1

Descritores: Administração do Condomínio
Conflito de Interesses

Sumário:

Ao administrador do condomínio não compete mediar ou dirimir conflitos entre condóminos, alheios, em absoluto, à gestão das partes comuns de um edifício; por isso, não responde por eventuais prejuízos deles decorrentes.

Acórdão do TR do Porto de 30.11.2015

Processo: 3361/09.2TBPVZ.P1

Descritores: Propriedade Horizontal
Condomínio
Personalidade Judiciária

Sumário:

I - Ainda que se trate de um só edifício, mas cuja configuração integre uma estrutura que se possa autonomizar em relação aos demais prédios, é possível constituir-se uma assembleia restrita de condóminos, com poderes administrativos para essa mesma estrutura a par do condomínio que pode e deve existir para o edifício como unidade predial.

II - E, para esse efeito não é necessário que no título constitutivo da propriedade horizontal venham definidas as especificações que integram de modo autónomo esse mesmo edifício.

III - A falta de personalidade judiciária não pode ser sanada pelo recurso à exceção do abuso de direito.

PROPRIEDADE
HORIZONTAL

Acórdão do STJ de 01.10.2015

EMPREITADA

Processo: 279/10.0TBSTR.E1.S1

Descritores: Contrato de Empreitada
Empreitada de Consumo
Direito a Reparação
Caducidade
Reconhecimento do Direito
Impedimento

Sumário:

1. O contrato de empreitada de construção de uma moradia celebrado entre um empresário da construção civil e um consumidor é regulado pelo Dec. Lei nº 67/03, de 8-4, com as alterações introduzidas pelo Dec. Lei nº 84/08, de 21-5, com recurso subsidiário às disposições do Código Civil sobre o contrato de empreitada.

2. A efetivação pelo empreiteiro, durante o período legal de garantia, de obras de reparação de defeitos de construção relacionados com infiltrações através do telhado, terraços e paredes traduz o reconhecimento do direito à reparação dos defeitos, impedindo a exceção de caducidade.

3. A instauração da ação na qual o dono da obra pede a condenação do empreiteiro na reparação de defeitos daquela estirpe que ainda persistem equivale à denúncia desses mesmos defeitos.

Acórdão do TR de Lisboa de 06.10.2015

Processo: 1848/11.6TBCSC.L1-1

Descritores: Temas da Prova
Contrato de Empreitada
Defeito da Obra
Responsabilidade Contratual

Sumário:

I - Na enunciação dos temas da prova devem ser consideradas todas as soluções plausíveis de direito.

II - Se o defeito da obra resultar de incorreções do projeto fornecido pelo respectivo dono, o empreiteiro só fica exonerado da sua responsabilidade pela sanção dos vícios ou indemnização, que não lhe pode ser imputada, se tiver avisado o dono da obra da existência das incorreções e este tiver mantido a ordem de execução ou se o erro de concepção não for detectável por um empreiteiro conhecedor e respeitador das regras de arte e técnicas atinentes à espécie de obra em execução.

Acórdão do TR de Guimarães de 29.10.2015

Processo: 775/13.7TBVRL.G1

Descritores: Cessão De Exploração De Estabelecimento Comercial
Comunicação
Senhorio
Ónus Da Prova

Sumário:

1. - Não carecendo de autorização do senhorio a transferência pelo locatário de estabelecimento comercial instalado em prédio arrendado, deve porém tal transferência ser ao locador comunicada no prazo de um mês, sob pena de ser a mesma ineficaz em relação a si, conferindo-lhe então a faculdade de pedir a resolução do contrato de arrendamento.

CESSÃO DE
EXPLORAÇÃO DE
ESTABELECIMEN
TO COMERCIAL

2 - O ónus da prova da existência e tempestividade da referida comunicação cabe ao locatário, como facto impeditivo do direito do locador a por termo ao arrendamento por resolução.

Acórdão do TR de Coimbra de 03.11.2015

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo: 115257/14.5YIPRT.C1

Descritores: Mediação Imobiliária
Desvinculação pelo Comitente
Cláusula de Irrevogabilidade Contratual
Remuneração devida à Mediadora

Sumário:

I – O contrato de mediação, ainda que autónomo, é acessório ou preparatório de um outro contrato, a ser concluído entre o comitente (que contratou previamente com o mediador) e terceiro interessado (identificado e aproximado pelo mediador ao comitente).

II - No contrato de mediação imobiliária o comitente pode unilateralmente desvincular-se do contrato de mediação com cláusula de exclusividade.

III - Não tendo sido convencionada a chamada “cláusula de irrevogabilidade”, que obriga o comitente a aceitar o interessado que o mediador encontre, o comitente não fica impedido de desistir do negócio inicialmente desejado, em face do princípio da liberdade contratual.

IV - Tendo o comitente desistido da venda e revogado o contrato de mediação, antes de lhe ter sido dado conhecimento de um terceiro interessado, o mediador poderá ter direito a eventual indemnização pelos danos sofridos pela revogação ou denúncia antecipada do contrato, mas não o direito à remuneração.

Acórdão do TRL de 19.11.2015

REGISTO PREDIAL

Processo: 324-13.7TVLSB.L1-6

Descritores: Direito de Preferência
Registo

Sumário:

- O direito de preferência legal é um direito real de aquisição que pode ser invocado pelo titular contra qualquer terceiro adquirente ou sub-adquirente do imóvel objecto do mesmo.

- O registo de aquisição de uma das fracções do imóvel a favor de uma sub-adquirente não obsta ao direito de propriedade resultante do exercício do direito de preferência e o facto de existir registo de aquisição dessa fracção anterior ao registo da ação de preferência não é oponível ao titular do direito de preferência, pois tal registo assenta num negócio jurídico que lhe é ineficaz.