



## IMOBILIÁRIO

### [Portaria n.º 222-A/2016 - Diário da República n.º 155/2016, 1º Suplemento, Série I de 2016-08-12](#)

#### Finanças

Revisão da [Portaria n.º 278/2012](#) - P. da Onerosidade

### [Lei n.º 32/2016 - Diário da República n.º 162/2016, Série I de 2016-08-24](#)

#### Assembleia da República

Primeira alteração à [Lei n.º 81/2014](#), de 19 de dezembro, que «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»

### [Lei n.º 31/2016 - Diário da República n.º 161/2016, Série I de 2016-08-23](#)

#### Assembleia da República

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

### [Resolução do Conselho de Ministros n.º 44/2016 - Diário da República n.º 161/2016, Série I de 2016-08-23](#)

#### Presidência do Conselho de Ministros

Fixa as orientações estratégicas para a alteração do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela [Lei n.º 58/2007](#), de 4 de setembro, através de um sistema colaborativo e descentralizado assente em pontos focais e numa comissão consultiva, sob coordenação da Direção-Geral do Território

### [Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016 - Diário da República n.º 168/2016, Série I de 2016-09-01](#)

#### Presidência do Conselho de Ministros

Determina a criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

I SÉRIE DR

---

[Aviso n.º 11562/2016 - Diário da República n.º 183/2016, Série II de 2016-09-22](#)

II SÉRIE DR

Presidência do Conselho de Ministros - Instituto Nacional de Estatística, I. P.

Coeficiente de atualização dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural para vigorar no ano civil de 2017

---

[Aviso n.º 8662/2016 - Diário da República n.º 131/2016, Série II de 2016-07-11](#)

PDM

Município de Vila Nova de Gaia

Alteração do Plano Diretor Municipal

[Aviso n.º 10334/2016 - Diário da República n.º 159/2016, Série II de 2016-08-19](#)

Município de Portimão

Reabertura do Procedimento de Revisão do Plano Diretor Municipal da Câmara Municipal de Portimão

[Edital n.º 863/2016 - Diário da República n.º 186/2016, Série II de 2016-09-27](#)

Município de Almada

Deliberação da alteração do Plano Diretor Municipal de Almada, dispensa de avaliação ambiental estratégica e abertura do período de participação preventiva

---

[Aviso n.º 8302/2016 - Diário da República n.º 125/2016, Série II de 2016-07-01](#)

PLANO DE  
PORMENOR

Município de Lisboa

Aprovação do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Madragoa

---

[Aviso n.º 10029/2016 - Diário da República n.º 155/2016, Série II de 2016-08-12](#)

REABILITAÇÃO  
URBANA

Município de Sintra

Aviso sobre a alteração dos limites da Área de Reabilitação Urbana de Queluz/Belas

[Edital n.º 832/2016 - Diário da República n.º 170/2016, Série II de 2016-09-05](#)

Município de Odivelas

Edital referente à Aprovação da Prorrogação da ARU da Vertente Sul e respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

---

**Acórdão do TRP de 31.05.2016**

**Processo:** 2252/13.7TBVCD-B.P1

**Descritores:** Contrato de arrendamento  
Hipoteca  
Venda de imóvel  
Execução  
Caducidade  
Arrendamento

**Sumário:**

I - No caso do contrato de arrendamento ter sido celebrado depois da constituição da hipoteca, verdadeiro direito real de garantia, e antes da penhora e quando haja lugar a venda do imóvel na execução vale também o entendimento maioritário no sentido de que o contrato de arrendamento caduca com a venda executiva, em face do disposto no artigo 824, nº 2 do C.Civil, aplicável por analogia, tendo em conta que este constitui uma forma de ónus que incide sobre o imóvel, limitador do direito de propriedade, garantido através da hipoteca anteriormente constituída e registada.

II – É que sendo a hipoteca uma espécie de penhora antecipada, o imóvel objecto de venda executiva foi, oportunamente, retirado da disponibilidade dos seus proprietários, os executados, que ficaram privados do direito de nele praticar atos susceptíveis de colidir com a situação jurídica criada pela hipoteca, a partir do momento da sua constituição e registo.

**Acórdão do TRP de 14.06.2016**

**Processo:** 20989/15.4T8PRT.P1

**Descritores:** Contrato de locação  
Estabelecimento comercial  
Comunicação ao locatário  
Montante das rendas em dívida  
Título executivo

**Sumário:**

I - O contrato de locação de estabelecimento comercial, no regime atual, é equiparado ao contrato de arrendamento para fins não habitacionais, sendo-lhe aplicáveis, com as necessárias adaptações, as normas do NRAU e as normas do Cód. Civil respeitantes ao arrendamento de prédios urbanos.

II - Assim, o contrato de locação de estabelecimento comercial, quando acompanhado do documento comprovativo da comunicação ao arrendatário dos montantes em dívida, constitui título executivo nos termos do art. 14º-A do NRAU.

## Acórdão do TRL de 13.07.2016

**Processo:** 12399/15.0T8LSB. L1-2

**Descritores:** NRAU  
Falta de pagamento da renda  
Caducidade do direito à resolução  
Diferimento da desocupação

### **Sumário:**

Em observância do disposto no n.º 7 do art.º 663º, do Código de Processo Civil, passa a elaborar-se sumário, da responsabilidade do relator, como segue:

I - A mora de dois meses, na renda, é autossuficiente, enquanto fundamento de despejo, nos quadros do artigo 1083º, n.º 3, do Código Civil.

II - A resolução do contrato de arrendamento com esse fundamento deve porém ser efetivada dentro do prazo de três meses a contar do conhecimento da completude desse período de mora, sob pena de caducidade do direito à resolução do contrato.

III – Cada uma das rendas vencidas tem, nesse caso, autonomia para a contagem do prazo de caducidade.

IV – No tocante à hipótese do n.º 4, do artigo 1083º, do Código Civil, o termo a quo de contagem do prazo de caducidade é o momento em que se verificar o conhecimento da situação de “mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses”.

V – Tal período não coincide com um qualquer ano civil.

VI – É de presumir o coetâneo conhecimento pelo senhorio da falta de pagamento de renda, na data do seu vencimento, recaindo sobre aquele o ónus de prova de, sem culpa sua, apenas posteriormente haver tomado conhecimento da situação de mora.

VII – Para efeitos de diferimento da desocupação do locado, nos quadros do artigo 15º-N.º do NRAU, não pode retirar-se da circunstância da concessão de apoio judiciário à Ré/requerente, e sem o concurso de outros elementos, que a falta do pagamento de rendas “se deve a carência de meios do arrendatário”.

---

## Acórdão do TRE de 30.06.2016

**Processo:** 7103/11.4TBSTB.E1

**Descritores:** Contrato-promessa de compra e Venda  
Bem Imóvel  
Tradição da Coisa  
Direito Pessoal de Gozo

### **Sumário:**

I - O contrato-promessa não é suscetível de, só por si, transmitir a posse ao promitente-comprador. Se este obtém a entrega da coisa antes da celebração do negócio translativo, adquire, em princípio, o corpus possessório, mas não assume o animus possidendi, ficando na situação de mero detentor ou possuidor precário – art. 1253º do Código Civil

COMPRA E  
VENDA

II - O promitente-comprador investido com a tradição, nomeadamente de um imóvel objeto do contrato-promessa, goza de poderes que integram um verdadeiro direito de uso, passando a aproveitar todas as utilidades que o tal imóvel lhe pode proporcionar, mas não lhe confere o estatuto de possuidor.

### Acórdão do STJ de 23.06.2016

**Processo:** 3426/03.4TBMAI.P1.S1

**Descritores:** Compra e venda de imóvel  
Proposta Contratual  
Fim Construtivo Específico  
Responsabilidade Pré-Contratual  
Obrigação de Meios  
Enriquecimento sem Causa

#### **Sumário:**

I. Só pode situar-se no perímetro da **responsabilidade pré contratual** a imputada a demandado cuja atuação se esgotou na fase preliminar da formação do contrato, ao apresentar proposta de aquisição de imóvel em que oferece determinado preço, indicando como fim determinado projeto construtivo e estabelecendo que na escritura de venda outorgará determinada sociedade por ele indicada – aceitando a entidade vendedora tal proposta – menos favorável do que outras apresentadas - na pressuposição de que tal projeto imobiliário seria efetivamente realizado.

II. Tal vinculação, assumida pelo proponente, – que desconhecia a essencialidade para a entidade vendedora de tais fins construtivos específicos – na medida em que exige, para a sua concretização, o concurso de circunstâncias externas à vontade daquele tem de interpretar-se como traduzindo a assunção de uma **obrigação de meios – e não de resultado**.

II. Tal vinculação, assumida pelo proponente, – que desconhecia a essencialidade para a entidade vendedora de tais fins construtivos específicos – na medida em que exige, para a sua concretização, o concurso de circunstâncias externas à vontade daquele tem de interpretar-se como traduzindo a assunção de uma obrigação de meios – e não de resultado.

III. Neste caso, a obrigação assumida tem de interpretar-se como implicando para o proponente o dever diligenciar junto dos órgãos da sociedade compradora, por ele indicada, a afectação do imóvel aos fins prometidos e encetar, de forma zelosa e consistente, os procedimentos destinadas a identificar possíveis interessados no referido projeto imobiliário e obter as indispensáveis autorizações ou licenças urbanísticas que possibilitassem a efetivação do peculiar empreendimento previsto – não lhe sendo imputável a frustração do projeto por circunstâncias que não dependiam do seu controlo.

IV. Não se enquadra no âmbito da figura do enriquecimento sem causa o incremento patrimonial do comprador, decorrente de a aquisição do bem ter sido convencionada por valor inferior ao de mercado, num caso em que os outorgantes na escritura de compra e venda nem sequer estipularam no contrato que o comprador devia destinar o imóvel a determinada finalidade construtiva, essencial e comum a ambas as partes, e não se provando que a sociedade compradora conhecesse a essencialidade para o vendedor da realização de tais fins.

### Acórdão do STJ de 09.06.2016

**Processo:** 211/12.6TVLSB.L2.S1

**Descritores:** Propriedade horizontal  
Terraços  
Despesas de condomínio  
Despesas de conservação de partes comuns  
Responsabilidade

#### **Sumário:**

I - O art. 1424.º, n.º 1, do CC contém um princípio geral que se traduz na obrigação de os condóminos suportarem, na proporção do valor da sua fracção, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício.

II - O n.º 3 do art. 1424.º do CC contém uma exceção ao referido princípio ao estabelecer que as despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem, i.e., dos titulares das fracções a que dão serventia exclusiva aqueles lanços de escada ou partes comuns (como sucede com um terraço que serve de cobertura a parte do prédio).

III - Há, porém, que distinguir, dentro dessas despesas, as chamadas despesas de manutenção das despesas de reparação resultantes, não do uso normal das partes comuns do edifício pelos condóminos que delas se servem, mas de deficiência na construção ou de falta de manutenção de espaços exteriores a essas partes comuns que não são utilizados por aqueles condóminos: as primeiras são a cargo dos condóminos que usam e fruem do terraço por serem eles os beneficiários exclusivos do mesmo e, em princípio, terem sido eles que deram origem ao desgaste ou deterioração dos materiais desse terraço; já as segundas são a cargo de todos os condóminos por as reparações a realizar constituírem um benefício comum de todos eles.

### Acórdão do TRL de 07.07.2016

**Processo:** 136992-14.2YIPRT.L1-8

**Descritores:** Constituição  
Assembleia de Condóminos  
Administrador

#### **Sumário:**

- Não é expectável que a assembleia de condóminos se constitua durante o período em que o construtor se mantém detentor da maior percentagem do capital investido e vai administrando, ainda que provisoriamente, as partes comuns.

- Enquanto administrador provisório cabe à construtora convocar a assembleia de condóminos, tal como estipula a alínea a) do art.º 1436.º CC.

## Acórdão do TRP de 20.06.2016

EMPREITADA

**Processo:** 927/13.0TVPRT-A.P1

**Descritores:** Contrato de empreitada  
Caducidade  
Empreiteiro Diferente do Vendedor  
Propriedade Horizontal

### **Sumário:**

I - O prazo de caducidade de cinco anos previsto no artigo 1225.º, nº 1 do C.Civil, conta-se desde o momento em que a obra foi entregue pelo construtor ao respectivo dono.

II - Nos casos em que o construtor não atuou também na qualidade de vendedor do imóvel, o prazo de caducidade relativo à eliminação de defeitos nas partes comuns não aguarda pela efetiva constituição do condomínio e pela eleição do respectivo administrador, esse prazo começa a correr desde o momento em que o referido construtor entregou a obra ao respectivo dono.

III - Nessas situações não podem estar a decorrer prazos diferentes de caducidade para responsabilização do empreiteiro, um vigente para o dono da obra—contado desde a data em que lhe é entregue a obra—e outro vigente para o condomínio, contado desde a data em que foi constituída a respectiva administração.

## Acórdão do TRC de 13.09.2016

**Processo:** 59/15.6T8OLR.C1

**Descritores:** Empreitada  
Propriedade horizontal  
Defeitos  
Denúncia  
Prazo  
Caducidade  
Ónus da prova  
Impugnação de facto

### **Sumário:**

1. Não há lugar à reapreciação da matéria de facto quando o facto concreto objecto da impugnação for insusceptível de, face às circunstâncias próprias do caso em apreciação, ter relevância jurídica para a solução da causa ou mérito do recurso, sob pena de se levar a cabo uma atividade processual que se sabe, de antemão, ser inconsequente;

2. O momento da entrega das partes comuns na propriedade horizontal, para o efeito da determinação do início do prazo de denúncia dos respectivas defeitos, coincide com a constituição da administração do condomínio, e não, como sucede em relação às fracções autónomas, com o momento da realização das escrituras públicas de compra e venda das diferentes fracções;

3. A percepção dos efeitos em imóveis de longa duração dilata-se no tempo e, como tal, deve permitir-se a concentração do conhecimento e denúncia de alguns defeitos;

4. A mera aparência do defeito não é suficiente para determinar o início da contagem do prazo de caducidade, antes o conhecimento, por parte do dono da obra, da existência de deficiências deve ser perfeito e seguro, embora não se exija um conhecimento das causas do defeito; o princípio ora exposto só deve ceder perante caso de simples cognoscibilidade do defeito;

5. Quanto aos defeitos evolutivos, o prazo de denúncia inicia-se logo que eles assumam uma relevância que responsabilize o empreiteiro pela sua existência, pelo que a denúncia dos defeitos evolutivos deve ser feita, tal como relativamente aos defeitos instantâneos, quando o dono da obra tenha conhecimento efetivo e objectivo da verificação de defeitos que, por serem relevantes, importarão a respectiva reparação, da responsabilidade do empreiteiro;

6. Cabe ao empreiteiro provar que o prazo legal de caducidade da denúncia dos defeitos já decorreu (art. 343º, nº 2, do CC).

---

### Acórdão do TRL de 10.05.2016

**Processo:** 2119/13.9TJLSB.L1-7

**Descritores:** Contrato de mediação imobiliária  
Exclusividade  
Retribuição do mediador

#### **Sumário:**

A celebração de um contrato de mediação imobiliária por um comproprietário do imóvel não consubstancia violação do preceituado no art.º 16.º, n.º 1, alínea a) do Decreto-Lei n.º 211/2004;

Condição (essencial) da aquisição do direito à remuneração é, portanto, a conclusão do negócio ou, pelo menos, que o negócio final (isto é, o previsto no contrato de mediação), tenha sido concluído como consequência (adequada) da atividade do mediador;

A circunstância de as negociações encetadas com a colaboração do mediador serem rompidas e, mais tarde, retomadas com sucesso, já sem a sua participação, desde que o seu desenvolvimento subsequente possa ser reconduzido, face a um critério de continuidade lógica, à anterior atividade do mediador, não deve excluir o nexo de causalidade adequada, nem o correspondente direito à retribuição do mediador;

No contrato de mediação em regime de exclusividade, esta cláusula não pode deixar de ter repercussões em sede de remuneração, quando o contrato não se concretiza por causa imputável ao cliente da mediadora, ou, quando o cliente infringe essa cláusula e celebra o contrato com interessado que chegou até si por intermédio de outra mediadora ou encontrado pelo próprio;

Nestes casos, independentemente do nexo causal entre a atividade mediadora e o contrato celebrado, o cliente que incumriu injustificadamente a cláusula de exclusividade deve pagar à mediadora exclusiva a remuneração acordada;

A existência de um prazo contratual significa que não pode ser posto termo ao contrato antecipadamente por declaração discricionária, sem invocação de fundamento justificativo, por uma das partes;

Tal não quer dizer que o cliente não possa livremente desistir da celebração do contrato visado, o que não pode, sem pagar a remuneração ao mediador, é pôr fim ao contrato de mediação antes do seu apurado termo, por declaração unilateral e imotivada.



## Acórdão do TRL de 16.06.2016

**Processo:** 107/14.7T8MFR.L1-8

**Descritores:** Mediação imobiliária  
Cláusula contratual

### **Sumário:**

É nula a cláusula contratual aposta num contrato de mediação imobiliária em regime de não exclusividade segundo a qual o *Cliente fica obrigado a realizar o negócio nas condições acordadas neste contrato, no caso de a mediadora conseguir interessado. Se recusar a fazer a transação ou negociar diretamente com o Interessado angariado pela Mediadora, obriga-se a pagar a comissão como se o negócio tivesse sido realizado* - artigos 19º, 1 e 2, da Lei nº 15/2013, de 8 de Fevereiro, 286º do CC e 612º do CPC

## Acórdão do STJ de 08.09.2016

**Processo:** 21769/10.9T2SNT.L1.S1

**Descritores:** Contrato de utilização de loja em centro comercial  
Incumprimento imputável ao locador  
Resolução do contrato  
Danos indemnizáveis  
Indemnização pelo interesse contratual positivo  
Frustração de negócio com terceiro  
Causa de pedir

### **Sumário:**

I. Tendo – em ação destinada a obter indemnização pelos lucros cessantes decorrentes do atraso na abertura de determinada loja, imputável ao locador - sido alegado supervenientemente pela A. como *dano/lucro cessante relevante o lucro expectável que normalmente decorreria da exploração de uma loja desse tipo – e tendo transitado em julgado o despacho que admitiu tal alteração do pedido e da causa de pedir, a circunstância de não ter ficado provado, no elenco factual subjacente ao litígio, o valor exato desse lucro cessante* não obsta ao seu apuramento em incidente de liquidação.

II. Embora se venha admitindo que, em determinadas circunstâncias específicas, a indemnização, no caso de resolução de contrato, possa não se circunscrever absolutamente ao perímetro dos danos ligados à violação do interesse contratual negativo, podendo abarcar justificadamente outros danos, como forma de obter uma plena tutela do interesse do credor, não é aceitável que, por sistema, a parte que resolve o contrato pretenda obter automaticamente todas as prestações a que teria direito se o contrato resolvido subsistisse intocado na sua eficácia inter partes – cabendo-lhe, neste caso, pedir em primeira linha indemnização pelo interesse contratual negativo e só excepcionalmente e em situações materialmente fundadas lhe sendo possível peticionar uma indemnização complementar.

III. A quem alega a frustração da realização de um negócio jurídico perspectivado com terceiro, por facto imputável à contraparte, cabe o ónus de delinear, com rigor e consistência, o exato processo causal que impediu a celebração do negócio e gerou os danos que se pretendem ver ressarcidos – sendo essencial a descrição precisa deste específico processo causal, submetido ao contraditório do R.- não podendo, nesta sede, admitir-se uma convolação oficiosa para um diferente processo causal, em substituição do que o A. elegeru e não logrou provar.

COTRATO DE  
UTILIZAÇÃO DE  
LOJA EM  
CENTRO  
COMERCIAL