



janeiro a março de 2016

## IMOBILIÁRIO

### I SÉRIE DR

#### [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)

#### [Decreto Legislativo Regional n.º 1/2016/M - Diário da República n.º 9/2016, Série I de 2016-01-14](#)

##### Região Autónoma da Madeira - Assembleia Legislativa

Adapta à Região Autónoma da Madeira o [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

#### [Decreto Regulamentar Regional n.º 2/2016/M - Diário da República n.º 14/2016, Série I de 2016-01-21](#)

##### Região Autónoma da Madeira - Presidência do Governo

Fixa o Valor do Metro Quadrado de Construção para o Ano de 2016

#### [Decreto Legislativo Regional n.º 4/2016/A - Diário da República n.º 22/2016, Série I de 2016-02-02](#)

##### Região Autónoma dos Açores - Assembleia Legislativa

Adapta à Região Autónoma dos Açores o Sistema de Certificação Energética de Edifícios, o regime de acesso e de exercício da atividade de perito qualificado para a certificação energética e de técnico de instalação e manutenção de edifícios e sistemas e o regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou 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 17-A/2016 - Diário da República n.º 24/2016, 1º Suplemento, Série I de 2016-02-04](#)**

**Trabalho, Solidariedade e Segurança Social e Economia**

Primeira alteração à [Portaria n.º 349-D/2013](#), de 2 de dezembro, que estabelece os requisitos de conceção relativos à qualidade térmica da envolvente e à eficiência dos sistemas técnicos dos edifícios novos, dos edifícios sujeitos a grande intervenção e dos edifícios existentes

**[Resolução da Assembleia da República n.º 35/2016 - Diário da República n.º 35/2016, Série I de 2016-02-19](#)**

**Assembleia da República**

Cessação da vigência do [Decreto-Lei n.º 165/2015](#), de 17 de agosto, que procede à regulamentação da Lei dos Baldios, aprovada pela [Lei n.º 68/93](#), de 4 de setembro

**[Portaria n.º 39/2016 - Diário da República n.º 46/2016, Série I de 2016-03-07](#)**

**Economia**

Procede à segunda alteração do Anexo IV da [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)

---

**[Aviso n.º 407/2016 - Diário da República n.º 9/2016, Série II de 2016-01-14](#)**

**Município de Sintra**

Alteração regulamentar do PDM

**[Aviso n.º 2088/2016 - Diário da República n.º 35/2016, Série II de 2016-02-19](#)**

**Município de Sintra**

Medidas preventivas para o concelho de Sintra no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor Municipal

**[Aviso n.º 2627/2016 - Diário da República n.º 41/2016, Série II de 2016-02-29](#)**

**Município do Porto**

Prazo para elaboração da 2.ª Revisão do PDM do Porto

II SÉRIE DR

PDM

---

**[Aviso n.º 1600/2016 - Diário da República n.º 28/2016, Série II de 2016-02-10](#)**

**Município de Lisboa**

Aprovação do Plano de Pormenor da Pedreira do Alvito

**[Aviso n.º 3015/2016 - Diário da República n.º 46/2016, Série II de 2016-03-07](#)**

**Município de Lisboa**

Medidas Preventivas em Área Adjacente ao Museu Nacional de Arte Antiga por Motivo da Elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação das Janelas Verdes

PLANO DE  
PORMENOR

---

**[Aviso n.º 543/2016 - Diário da República n.º 12/2016, Série II de 2016-01-19](#)**

**Município de Odivelas**

Aviso referente à Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Odivelas

REABILITAÇÃO  
URBANA

**[Edital n.º 157/2016 - Diário da República n.º 35/2016, Série II de 2016-02-19](#)**

**Município de Almada**

Delimitação e Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da ORU da Cova de Piedade

**[Edital n.º 158/2016 - Diário da República n.º 35/2016, Série II de 2016-02-19](#)**

**Município de Almada**

Delimitação e Estratégia de Reabilitação Urbana Simples da Operação de Reabilitação Urbana do Porto Brandão

**[Aviso n.º 2927/2016 - Diário da República n.º 45/2016, Série II de 2016-03-04](#)**

**Município de Lisboa**

Aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana da Rua das Barracas

**[Aviso n.º 3014/2016 - Diário da República n.º 46/2016, Série II de 2016-03-07](#)**

**Município de Lisboa**

Aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana da Rua de São Lázaro

---

**[Declaração n.º 8/2016 - Diário da República n.º 24/2016, Série II de 2016-02-04](#)**

**Município de Lisboa**

Correção Material do Plano de Urbanização de Alcântara

PLANO DE  
URBANIZAÇÃO

---

**[Aviso n.º 106/2016 - Diário da República n.º 3/2016, Série II de 2016-01-06](#)**

**Município do Seixal**

Regulamento Urbanístico do Município do Seixal

REGULAMENTO

**[Aviso n.º 2926/2016 - Diário da República n.º 45/2016, Série II de 2016-03-04](#)**

**Município de Lisboa**

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

**[Regulamento n.º 224/2016 - Diário da República n.º 46/2016, Série II de 2016-03-07](#)**

**Município de Odivelas**

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

## Acórdão do TRL de 02.02.2016

**Processo:** 7030/14.3T8LRS.L1-7

**Descritores:** Contrato de arrendamento  
Obras no locado  
Abuso de direito

### **Sumário:**

Ocorre abuso de direito quando o inquilino exige reparações no locado sendo o custo das obras necessárias desproporcionado ao custo da renda paga, por ser muito baixa e não permitir recuperar o capital necessário à realização daquelas.

## Acórdão do STJ de 21.01.2016

**Processo:** 9065/12.1TCLRS.L1.S1

**Descritores:** Direito de Preferência  
Arrendamento Urbano  
Arrendatário  
Prédio Indiviso  
Propriedade Horizontal

### **Sumário:**

Na vigência do artigo 1091.º do CC, introduzido pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, o arrendatário, há mais de três anos, de parte de prédio urbano não constituído em propriedade horizontal, não tem direito de preferência, sobre a parte arrendada ou a totalidade, na compra e venda ou na dação em cumprimento desse mesmo prédio.

## Acórdão do TRL de 25.02.2016

**Processo:** 1995/15.5YLPRT.L1-2

**Descritores:** Despejo  
Resolução  
Arrendamento

### **Sumário:**

I. Tendo o arrendatário pago ao senhorio as rendas em mora e indemnização correspondente a 50% daquelas, para além do prazo de purga da mora previsto no n.º 3 do art.º 1084.º do Código Civil e já na pendência do procedimento especial de despejo, a declaração de aceitação dessas quantias por parte do senhorio, com a indicação de que faltaria o pagamento da indemnização correspondente a dois meses e ainda a renda respeitante a um mês, ficando o senhorio a aguardar o pagamento da verba em falta para “acerto de contas”, deve, salvo outras circunstâncias em contrário, ser interpretada como proposta de manutenção do contrato de arrendamento, uma vez satisfeita pelo arrendatário a condição de pagamento das verbas em dívida

II. Se o arrendatário aceitar a aludida proposta, efetuando o pagamento das rendas e correspondente indemnização, deve considerar-se que, por acordo das partes, ficou sem efeito a resolução do contrato de arrendamento, devendo julgar-se procedente a oposição ao procedimento especial de despejo assente na invocação dos aludidos pagamentos e declarações das partes.

---

## Acórdão do TRL de 08.03.2016

**Processo:** 7046/06.3TBVFX.L1-1

**Descritores:** Contrato-Promessa  
Registo Provisório de Aquisição  
Terceiro

COMPRA E  
VENDA

### **Sumário:**

1. Não tendo o contrato promessa eficácia real, o registo (provisório) de aquisição a favor do promitente-comprador vincula os contraentes, pondo o promitente-comprador a coberto de eventuais futuros atos de disposição ou oneração da coisa praticados pelo promitente-vendedor antes da outorga do contrato prometido.

2. No entanto, e não obstante a regra de prioridade enunciada no art. 6º do Cód. do Registo Predial, esse registo provisório de aquisição é inoponível a terceiro titular de direito incompatível incidindo sobre a mesma coisa, que o adquiriu e registou posteriormente àquele registo e antes da sua conversão em definitivo por força da celebração do contrato prometido

## Acórdão do STJ de 17.11.2015

**Processo:** 255/12.8TCFUN.L1.S1

**Descritores:** Contrato-Promessa de compra e venda  
Prazo peremptório  
Prazo perentório  
Resolução  
Interpelação admonitória

### **Sumário:**

1. Se as partes, num contrato promessa bilateral de compra e venda de uma fracção autónoma, não convencionaram um prazo certo, fazendo depender a celebração do contrato prometido da ocorrência de dois factos de verificação temporalmente incerta, ou seja: “logo que estejam reunidas as condições documentais”, simultaneamente, com a constituição da “propriedade horizontal”, sendo que a convocação para a formalização do contrato prometido dependia de solicitação da Ré promitente vendedora, acordaram num prazo meramente indicativo, dependente daquelas duas ocorrências futuras: uma de natureza documental e a outra – a constituição da propriedade horizontal – de natureza administrativa.

2. Assumindo a Ré, promitente vendedora, que “caso não proceda à prevista notificação até ao fim de Agosto ficará responsável pelo pagamento dos juros referentes ao crédito intercalar (reforço de sinal), desde essa data e até fim de Dezembro de 2010, sendo que a partir daí a mesma constitui-se em incumprimento definitivo”, acordou na natureza peremptória desse prazo, que a si mesma se impôs, prazo “fatal”, automaticamente ligado a culpa sua pelo incumprimento definitivo do contrato.

3. Face à natureza do prazo clausulado em 2., vencido ele sem que a promitente vendedora tivesse notificado o promitente comprador para outorgar a escritura de compra e venda, poderia este resolver o contrato sem sequer ter que recorrer à interpelação admonitória.

---

## Acórdão do TRL de 19.01.2016

## PROPRIEDADE HORIZONTAL

**Processo:** 507/09.4TCFUN.L1-7

**Descritores:** Propriedade Horizontal  
Condomínio  
Contrato Manutenção de Elevadores  
Obrigação Propter Rem

### **Sumário:**

1. A obrigação de pagamento das despesas com partes comuns de um imóvel em propriedade horizontal constitui uma típica obrigação propter rem, sujeita ao regime das obrigações reais.

2. Mesmo que à data da celebração dos contratos de manutenção de elevadores, o condomínio ainda não se encontre constituído, verificando-se falta de poderes de representação da pessoa que em nome daquele outorgou os contratos, o condomínio posteriormente constituído é responsável pelo pagamento das dívidas resultantes da conservação dos mesmos, pois para ele, como representante dos condóminos que beneficiaram da realização desses serviços, se transmitiram as obrigações decorrentes dos referidos contratos.

---

## Acórdão do STJ de 17.12.2015

## EMPREITADA

**Processo:** 2545/10.5TVLSB.L1.S1

**Descritores:** Contrato de Empreitada  
Exceção de não Cumprimento  
Equilíbrio das Prestações  
Boa Fé  
Resolução do Negócio

### **Sumário:**

I - O contrato de empreitada é um contrato bilateral ou sinalagmático de que resultam prestações corresponsivas ou correlativas (a obrigação de executar a obra e a do pagamento do preço), isto é, interdependentes, sendo uma o motivo determinante da outra e intercedendo entre ambas um nexo de causalidade e de reciprocidade.

II - A invocação da exceção de não cumprimento do contrato, nas hipóteses de cumprimento defeituoso ou parcial, deve ser restringida aos casos em que não contrarie o princípio geral da boa fé consagrado nos arts. 227.º e 762.º, n.º 2 do Código Civil e desde que sejam observados critérios de proporcionalidade a aferir segundo as circunstâncias do caso, tendo em conta não só o valor da prestação que ficou por pagar, mas também as relações negociais entre as partes, a gravidade do incumprimento na economia do contrato, a atitude do demandado e do demandante, as causas da execução parcial ou defeituosa, a tolerância ou intolerância revelada por cada uma das partes no contrato, os seus interesses, etc.

III - A recusa da ré em entregar a obra por falta de pagamento de uma pequena parcela do preço relativo a obras novas, quando não cumpriu sistematicamente o prazo de entrega da obra e de completar alguns trabalhos já pagos, excede a finalidade e os critérios de proporcionalidade da exceptio, ainda mais tratando-se de uma exceptio atípica, situada fora do contrato bilateral inicial porque relativa a obras novas.

IV – É de admitir a resolução do contrato por recusa de cumprimento, decorrente de um comportamento concludente, quando este se insere num quadro de comportamentos sintomáticos que, sem colocarem diretamente em causa o cumprimento, o tornam improvável e de molde a criar no declaratário a convicção que o devedor não realizará a prestação no prazo fixado ou no decurso de uma subsequente interpelação admonitória.

V – Trata-se de um «direito de resolução por justa causa», por analogia com outras disposições do Código Civil a propósito do mandato ou (art.1170.º, n.º 2) e do contrato de depósito (art. 1194.º), para os casos em que se verifica uma rutura da confiança essencial ao normal desenvolvimento da relação, suscetível de a inviabilizar no futuro.

---

### [Acórdão do TRL de 11.02.2016](#)

**Processo:** 130250-13.7YIPRT.L1-8

**Descritores:** Mediação Imobiliária  
Prorrogação do Contrato

#### **Sumário:**

- Celebrado por escrito contrato de mediação imobiliária por determinado período, a sua prorrogação posterior ao seu termo, desde que não se mostre terem ocorrido alterações nas condições do contrato inicial, não carece de ser reduzida a escrito, desde que se prove claramente que as partes continuaram a executar o contrato para além de tal termo.
- Apesar de as partes terem convencionado que o contrato poderia ser prorrogado, desde que ocorresse acordo escrito de ambas até um mês antes do respectivo termo, o facto de as partes contraentes terem prosseguido as atividades constantes do contrato mostra que foi sua vontade efetuar tal prorrogação, mesmo sem a reduzir a escrito.
- Resultando da atividades da empresa de mediação imobiliária, aqui Autora, a publicidade, mediação e finalização da venda de diversas fracções do empreendimento pertencente à Ré, e tendo sido emitidas facturas com as verbas correspondentes à remuneração da Autora por tal atividade, verifica-se que a Autora provou os elementos constitutivos do seu direito.
- Cabia à Ré a prova de circunstâncias impeditivas, modificativas ou extintivas de tais obrigações, o que não fez.

MEDIAÇÃO  
IMOBILIÁRIA