



abril a junho de 2016

IMOBILIÁRIO

I SÉRIE DR

[Decreto-Lei n.º 28/2016 - Diário da República n.º 119/2016, Série I de 2016-06-23](#)

Economia

Procede à quarta alteração ao [Decreto-Lei n.º 118/2013](#), de 20 de agosto, relativo à melhoria do desempenho energético dos edifícios, e que transpõe a [Diretiva n.º 2010/31/UE](#) do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010

[Aviso n.º 6913/2016 - Diário da República n.º 105/2016, Série II de 2016-06-01](#)

Município de Lisboa

Abertura do Período de Divulgação Pública da Proposta de Alteração Simplificada do Plano Diretor Municipal de Lisboa

[Edital n.º 456/2016 - Diário da República n.º 106/2016, Série II de 2016-06-02](#)

Município da Amadora

Abertura do período de participação pública no âmbito do procedimento de revisão do Plano Diretor Municipal da Amadora

[Aviso n.º 7311/2016 - Diário da República n.º 110/2016, Série II de 2016-06-08](#)

Município de Faro

Prazo de Revisão do PDM- Período de Participação Pública

II SÉRIE DR

PDM

[Aviso n.º 6118/2016 - Diário da República n.º 92/2016, Série II de 2016-05-12](#)

Município de Sintra

Publicação do Plano de Pormenor do Pedregal

[Deliberação n.º 873/2016 - Diário da República n.º 99/2016, Série II de 2016-05-23](#)

Município de Sintra

Deliberação da Aprovação do Plano de Pormenor da Praia Grande

[Aviso n.º 6912/2016 - Diário da República n.º 105/2016, Série II de 2016-06-01](#)

Município de Lisboa

Alteração do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente

[Regulamento n.º 382/2016 - Diário da República n.º 73/2016, Série II de 2016-04-14](#)

REGULAMENTO

Município de Cascais

Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais para 2016

[Aviso n.º 6119/2016 - Diário da República n.º 92/2016, Série II de 2016-05-12](#)

Município de Sintra

Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Sintra para o ano de 2016

[Edital n.º 505/2016 - Diário da República n.º 115/2016, Série II de 2016-06-17](#)

Município de Almada

Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Almada

[Regulamento n.º 604/2016 - Diário da República n.º 116/2016, Série II de 2016-06-20](#)

Município de Alcácer do Sal

Regulamento Geral de Taxas Municipais

Tribunal Constitucional

ARRENDAMENTO

Julga inconstitucional a norma extraída dos artigos 30.º, 31.º e 32.º do **Novo Regime do Arrendamento Urbano**, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, segundo a qual «os inquilinos que não enviem os documentos comprovativos dos regimes de exceção que invoquem (seja quanto aos rendimentos, seja quanto à idade ou ao grau de deficiência) ficam automaticamente impedidos de beneficiar das referidas circunstâncias, mesmo que não tenham sido previamente alertados pelos senhorios para a necessidade de juntar os referidos documentos e das consequências da sua não junção»

Acórdão do TRL de 12.04.2016

Processo: 5408/11.3TBVFX.L1-1

Descritores: Arrendamento
Denúncia
Necessidade do Locado

Sumário:

I-Relativamente aos arrendamentos para habitação anteriores à vigência do R.A.U., a denúncia do contrato pelo senhorio, após a publicação do N.R.A.U., deve ser analisada no quadro das normas transitórias previstas no N.R.A.U., concretamente do disposto no artº 26º nº 4 desse diploma legal.

II-É de afastar a conformidade constitucional da alteração ao N.R.A.U., introduzida pela Lei nº 31/2012 de 14/8, à luz do princípio da confiança, ínsito no artº 2º da Constituição da República Portuguesa, quando aplicável a situações já consolidadas à data de entrada em vigor desta Lei, isto é, a casos em que já haviam decorrido mais de trinta anos de permanência do arrendatário no locado.

III-Não existe obstáculo constitucional, quer à luz do regime previsto no artº 18º nºs. 2 e 3 da Constituição da República Portuguesa, quer à luz do artº 2º do mesmo diploma, a que o legislador estabeleça limites ao exercício da liberdade de o senhorio pôr termo ao contrato de arrendamento, por denúncia com invocação de necessidade do locado para habitação própria, em função da permanência do arrendatário no local arrendado, nessa qualidade, há mais de 30 anos.

Acórdão n.º 96/2016 - Diário da República n.º 123/2016, Série II de 2016-06-29

Tribunal Constitucional

Julga inconstitucional o segmento normativo do n.º 2 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro (Procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo), no qual se prevê que «[a] não apresentação, no prazo de 10 dias, do documento previsto na subalínea i) da alínea b) do número anterior, é havida como desistência do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas», interpretado no sentido de que tal desistência, em face do disposto no artigo 285.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, extingue o direito que se pretendia fazer valer

Acórdão do TRL de 05.04.2016

Processo: 32/14.1YXLSB.L1-7

Descritores: Contrato-Promessa
Compra e Venda
Imóvel
Instituição Bancária
Sinal
Direito a ser Informado
Abuso do Direito

Sumário:

Figurando um banco como promitente vendedor e uma pessoa singular como promitente compradora de um apartamento, num contexto em que existem já diversos atos reveladores da colaboração entre as partes com vista à obtenção de crédito junto daquela mesma instituição bancária, com vista à aquisição do mesmo apartamento, ao omitir a alegação e prova de que ab initio, facultou a informação sobre a necessidade de fiadores e tendo recusado o crédito precisamente com base na falta de fiadores age com abuso do direito a instituição bancária que daí retira o benefício da captura do sinal.

COMPRA E
VENDA

Acórdão do TRL de 26.04.2016

Processo: 592/06.0TBCSC.L1

Descritores: Usufruto
Venda de Imóvel
Registo
Terceiros de Boa-Fé

Sumário:

I-O usufrutuário não tem apenas a faculdade de gozar plenamente a coisa, podendo transmitir o seu direito, pelo que, dentro do período de duração do usufruto, em vida da usufrutuária, pode esta fazer doação daquele seu direito;

II-Tendo a usufrutuária feito doação do imóvel a outrem, a nulidade de tal negócio será apenas parcial (no que toca à doação da nua propriedade), não inquinando todo o negócio, se não resultou demonstrado que este não teria sido concluído sem a parte viciada;

III-Só o doador está impedido de opor a nulidade do negócio ao donatário de boa fé;

IV-A nulidade da doação cede perante as regras do registo predial, na medida em que a transmissão do direito de propriedade sobre imóveis não registada é inoponível ao terceiro que levou ao registo a aquisição subsequente do mesmo transmitente;

V-Tal inoponibilidade não depende da boa fé do terceiro protegido pelo registo.

USUFRUTO

Acórdão do TRP de 02.05.2016

Processo: 1989/08.0TVPRT.P2

Descritores: Propriedade Horizontal
Terraço de Cobertura
Parte Comum
Aplicação da Lei no Tempo
Abuso de Direito

PROPRIEDADE
HORIZONTAL

Sumário:

I - Os terraços de cobertura mencionados na b), do n.º 1, do Artigo 1421.º, do Código Civil, são estruturas em si mesmas não cobertas, cujo piso constitui, ao mesmo tempo, tecto ou parte do tecto da fracção do piso imediatamente inferior ou de partes comuns situadas nesse piso.

II - A natureza comum dos terraços de cobertura justifica-se atendendo ao interesse que existe em garantir a segurança e a protecção do edifício, interesse que depende da sua permanente e adequada vigilância e conservação (mesmo que sejam terraços de cobertura situados em cotas inferiores à do telhado), ação que não pode ficar dependente da vontade individual de um ou alguns condóminos, mas do condomínio.

III - A norma do artigo 1421.º do Código Civil é imperativa e não pode, por isso, ser derogada pelas declarações exaradas pelos condóminos no título constitutivo da propriedade horizontal.

IV - Os terraços de cobertura são partes comuns mesmo no domínio da redacção original da al. b), do n.º 1, do Artigo 1421.º, do Código Civil, anterior à nova redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro.

Acórdão do TRG de 02.05.2016

Processo: 1132/14.3TBBCL.G1

Descritores: Condomínio
Administração
Assembleia de Condóminos
Autonomização

Sumário:

I-O princípio da unidade de condomínio aplicável ao edifício em regime de propriedade horizontal pode ser afastado quando haja interesse dos condóminos na autonomização da administração de áreas comuns, que servem determinadas fracções do edifício.

II-A autonomização de uma assembleia de condóminos com a finalidade de administrar partes comuns respeitantes a uma zona do edifício não é proibida por lei e poderá contribuir para uma gestão mais eficiente.

III-O administrador eleito por uma assembleia de condóminos distinta daquela a quem compete administrar as demais partes comuns do edifício, pode e deve exercer todas as funções que a lei lhe confere, limitadas ao espaço em causa.

Processo: 6994/13.9TBCSC.L1-2

Descritores: Empreitada
Defeito da Obra

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 – Em matéria de defeitos da obra, na empreitada, as desconformidades podem, para além do mais, resultar da falta de correspondência entre os materiais previstos para a obra e os efetivamente utilizados.

II – O direito à redução do preço pressupõe que se mantém o interesse do dono da obra nesta, apesar dos defeitos verificados, resignando-se com a sua existência, pelo que se pressupõe a aceitação da obra

III - Tal direito à redução do preço encontra-se numa relação de alternatividade com o direito à resolução do contrato, conquanto restrito, este, aos casos em que os defeitos tornarem a obra inadequada ao fim a que se destina.

IV - Em caso de cumprimento defeituoso da empreitada, aplicam-se tanto no que respeita aos pressupostos, como aos efeitos da resolução, as regras gerais dos artigos 432º e ss., 801º e ss., e 808º, do Código Civil, complementadas com as disposições especiais, previstas para o contrato de empreitada.

V – Assim, tal resolução pressupõe que o credor haja estabelecido um prazo razoável para o devedor eliminar o defeito ou substituir a prestação, não ser esse prazo respeitado e o vício constituir uma violação fundamental nos termos previstos no artigo 1222º, n.º 1, última parte, do Código Civil.

VI - Em casos de desconformidade por aplicação de material – alumínio – diferente do convencionado – aço inox – na montagem das peças que irão integrar o pré-existente, comprometendo a continuidade estética, não estando em causa uma desadequação funcional em sentido estrito, verifica-se ainda uma inadequação da obra realizada ao fim a que se destina.

VII - Não é exigível, nessas circunstâncias, e segundo os ditames da boa fé, que o R., dono da obra, aceite a que assim foi realizada pela A

VIII - Com a propositura de ação, em que alegando ter sido acordada a utilização de alumínio, peticiona a condenação da Ré no pagamento do preço acordado, demonstrou a A./empreiteira, não pretender, em definitivo, proceder a eliminação do defeito ou substituição da obra, com utilização do material aço inox, na montagem das peças respetivas.

IX - O que, objetivando recusa de cumprimento, não pode deixar de relevar para efeitos de configuração de incumprimento definitivo, legitimador da resolução do contrato de empreitada pelo dono da obra, ora R..”.

Acórdão do TRE de 21.04.2016

Processo: 1118/13.5T2STC.E1

Descritores: Trespasse
Documento Particular
Cessão de Exploração de Estabelecimento Comercial
Legitimidade Substantiva
Contrato a Favor de Terceiro

Sumário:

1. Não sendo necessária em 2009 a celebração de escritura pública para a validade do trespasse, o acordo escrito através do qual os pais do réu acordaram entregar-lhe o direito do trespasse de um estabelecimento comercial, supre a necessidade de assinatura do réu para formalização da transferência para si desse direito, bastando o exercício efetivo de atividade comercial nesse estabelecimento pelo réu para configurar a aceitação daquela transferência.

2. Daí decorre que aquando da celebração do contrato de locação de estabelecimento invocado pelo autor, em data posterior ao acordo escrito mencionado em 1., o pai do réu já não detinha a titularidade do aludido estabelecimento comercial, com a consequência da sua nulidade.

3. O contrato a favor de terceiro é uma figura jurídica que a lei permite colocar ao serviço de diferentes modalidades contratuais, podendo mesmo ter eficácia real, nos termos do artigo 443º, nº 2, do Código Civil, a qual confere um direito ao terceiro sem necessidade de qualquer aceitação deste - ainda que a adesão do terceiro, que pode ser tácita, tenha o efeito de fazer caducar o direito de revogação da transmissão do direito, tornando definitiva a titularidade pelo terceiro do direito transmitido, conforme resulta dos artigos 447º e 448º, nº 1, do Código Civil - e cuja validade se afere pelos requisitos de validade do tipo de negócio celebrado.

Acórdão do TRE de 16.06.2016

Processo: 131855/14.4YIPRT.E1

Descritores: Presunção
Contrato de Mediação Imobiliária

Sumário:

I - Um ou mais factos conhecidos podem ser utilizados para chegar a outro, servindo-se o julgador, para esse fim, de regras da experiência da vida, segundo o padrão do "homem médio", ou seja, valendo-se de certo facto e de regras de experiência da vida chega a um outro facto.

II - A existência de um contrato de mediação em regime de exclusividade autoriza a presunção (de facto) de que a atividade da empresa mediadora contribuiu para a aproximação entre o comitente e terceiros, facilitando o negócio e revertendo o ónus de prova para os mediados, ou seja, todos os contactos estabelecidos pelos interessados, mesmo quando estes contactam diretamente o dono do negócio, presume-se que se deve a publicitação e divulgação levada a cabo no exercício da atividade da empresa de mediação, o que conduz à inversão do ónus da prova nos termos do n.º 1 do artigo 344.º do Código Civil, isto é, impende sobre o dono do negócio o ónus de alegar e provar que a celebração do contrato com o interessado nada teve a ver com a atividade do mediador.

III - Se assim não fosse facilmente seria colocada em causa o contrato de mediação com exclusividade, sem que a imobiliária conseguisse provar que a sua atividade de divulgação teria levado à celebração do negócio, o que violaria o princípio da auto-responsabilidade das partes quando tomam decisões contratuais livres.

Acórdão do TRE de 19.05.2016

Processo: 245/14.6TBLGS.E1

Descritores: Domínio Público Marítimo
Propriedade Privada
Prova

DOMÍNIO
PÚBLICO
MARÍTIMO

Sumário:

1. Os terrenos situados na margem das águas do mar, tal com esta está definida no artigo 11º da Lei 54/2005 de 15/11, pertencem ao domínio público do Estado.
2. O artigo 15º da Lei 54/2005 prevê as condições excecionais em que os particulares podem pedir o reconhecimento de propriedade privada sobre parcelas de leitos e margens públicos, exigindo sempre que seja reconstituída a situação das parcelas em causa desde as datas previstas nesse normativo.
3. Cabe ao demandante fazer a reconstituição de todo o historial referente à situação do bem, desde as datas aludidas no normativo até à data em que pede o reconhecimento do seu direito.
4. Tendo o autor demonstrado que o terreno situado nas margens do mar era objeto de propriedade particular, desde pelo menos, data anterior a 22/03/1868 embora não se podendo comprovar documentalmente desde que data, antecedente à referida, tal situação ocorria, por ter havido incêndio, em 1884 que devorou o acervo documental da conservatória do registo predial, beneficia da presunção da propriedade particular dos terrenos, decorrente do n.º 4 do artº 15º da Lei 54/2015 [al. b) do n.º 2 na primitiva redação], devendo ser-lhe reconhecido o direito de propriedade sobre o terreno, reconstituído que foi o historial, pelo menos desde essa data, até à presente.