

janeiro a março de 2017

Pedro Ferreirinha | pf@vda.pt
Francisco Sousa Coutinho | fsc@vda.pt

IMOBILIÁRIO

I SÉRIE DR

[Portaria n.º 122/2017 - Diário da República n.º 60/2017, Série I de 2017-03-24](#)

Justiça

Aplica aos negócios jurídicos de compra e venda com locação financeira ou divisão de coisa comum, o procedimento especial de transmissão, oneração e registo imediato de prédios em atendimento presencial único

II SÉRIE DR

[Aviso n.º 1783/2017 - Diário da República n.º 33/2017, Série II de 2017-02-15](#)

Município de Lisboa

PDM

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

[Aviso n.º 2099/2017 - Diário da República n.º 40/2017, Série II de 2017-02-24](#)

Município de Lisboa

Alteração Simplificada do Plano Diretor Municipal de Lisboa

[Aviso n.º 3234/2017 - Diário da República n.º 62/2017, Série II de 2017-03-28](#)

Município de Cascais

Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Cascais - Aprovação

PLANO DE PORMENOR

[Aviso n.º 726/2017 - Diário da República n.º 12/2017, Série II de 2017-01-17](#)

Município de Lisboa

Abertura do Período de Discussão Pública - Alteração do Plano de Pormenor 3-Zona Sul, Avenida do Marechal Gomes da Costa

[Aviso n.º 777/2017 - Diário da República n.º 13/2017, Série II de 2017-01-18](#)

Município de Lisboa

Abertura do período de discussão pública - normas provisórias - alteração do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente

[Aviso n.º 920/2017 - Diário da República n.º 16/2017, Série II de 2017-01-23](#)

Município de Lisboa

Alteração do plano de pormenor do Eixo Urbano Luz-Benfica

**PLANO DE
URBANIZAÇÃO**

[Aviso n.º 725/2017 - Diário da República n.º 12/2017, Série II de 2017-01-17](#)

Município de Lisboa

Abertura do período de divulgação pública da proposta de alteração simplificada do plano de urbanização da Avenida da Liberdade e zona envolvente (PUALZE)

**REABILITAÇÃO
URBANA**

[Aviso n.º 2293/2017 - Diário da República n.º 46/2017, Série II de 2017-03-06](#)

Município de Cascais

Alteração de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 9 - Cascais - Aprovação

[Aviso n.º 2351/2017 - Diário da República n.º 47/2017, Série II de 2017-03-07](#)

Município do Porto

Alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação e Operação de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação - Discussão Pública

**JURISPRUDÊNCIA
NACIONAL**

[Acórdão do STJ de 19.01.2017](#)

Processo: 1381/13.1TBVIS.C1S1

ARRENDAMENTO

Descritores: Contrato De Arrendamento
Arrendamento Urbano
Obras
Renda
Abuso Do Direito
Princípio Da Proporcionalidade
Equilíbrio Das Prestações
Incumprimento Do Contrato
Caducidade
Direito À Indemnização
Nulidade De Acórdão
Omissão De Pronúncia
Fundamentação
Fundamentos De Direito
Acórdão Por Remissão

Sumário:

I – Tendo o acórdão recorrido fundamentado juridicamente a decisão, aderindo integralmente ao conteúdo da decisão de direito da sentença, é pelo conteúdo desta última que se tem de aferir da existência ou não de omissão de pronúncia do acórdão.

II - Constitui jurisprudência reiterada do STJ, a respeito da proporcionalidade entre o valor das rendas pagas pelo arrendatário e o custo das obras a suportar pelo senhorio, que o valor ínfimo da renda se apresenta, em certos casos, como impedimento a que se possa exigir ao senhorio a realização de obras cujo montante ascende a valores elevados.

III - Resultando da factualidade provada que: (i) o contrato de arrendamento em causa nos autos vigorou durante 36 anos, (ii) a renda mensal foi inicialmente fixada em 1.000\$00, valor que foi sendo actualizado até atingir € 38,94; (iii) nunca foram realizadas obras de manutenção e conservação do imóvel; (iv) o imóvel já não dispunha de condições de habitabilidade e dignidade urbana; (v) e que as obras de reconstrução necessárias teriam um custo avultado, a exigência de realização de tais obras pelo arrendatário configura um exercício abusivo do direito, nos termos do art. 334.º do CC.

IV - Sendo abusiva a exigência de realização de obras, também a exigência de indemnização pelos alegados danos causados ao arrendatário pela caducidade do contrato de arrendamento, resultante do incumprimento do dever de realização de obras de conservação e manutenção do locado, constitui uma exigência ilegítima, nos termos do mesmo art. 334.º do CC.

[Acórdão do TRL de 15.12.2016](#)

Processo: 83-16.1YLPRT.L1-6

Descritores: Contrato De Arrendamento
Oposição à Renovação
Comunicação

Sumário:

- A oposição à renovação do prazo do contrato de arrendamento por iniciativa do senhorio deve ser comunicada ao inquilino pela forma prevista nos artigos 9º e 10º do NRAU.

- Tal comunicação serve de base ao procedimento especial de despejo, nos termos do artigo 15º nº1 e nº2 alínea c) do NRAU e é feita por carta registada com aviso de recepção, mas, não havendo domicílio convencionado e tendo a carta registada com aviso de recepção sido recebida por terceiro, o senhorio deve remeter nova carta registada com aviso de recepção decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta, considerando-se a comunicação recebida no décimo dia posterior ao seu envio, caso venha devolvida.

- Não obsta à aplicação deste regime legal o facto de a ré arrendatária ser uma pessoa colectiva, não podendo aplicar-se a norma geral e processual do artigo 223 nº3 do CPC, que é afastada pelo regime material e especial do NRAU, estabelecido para específica protecção do inquilino.

- A aplicação da regra geral do artigo 224º do CC também é afastada pelo regime especial do NRAU, pois este prevê um mecanismo próprio para imputar ao destinatário a responsabilidade pelo não recebimento da comunicação, com o envio da segunda carta registada com aviso de recepção e respectiva cominação se não for recebida.

Processo:	2302/12.4TBALM.L1.S1
Descritores:	Contrato-Promessa Compra e Venda Empréstimo Bancário Restituição do Sinal Condição Resolutiva Resolução do Negócio Bem Imóvel Interpretação da Declaração Negocial Vontade dos Contraentes Declaratório

Sumário:

I – A cláusula inserida em contrato-promessa de compra e venda na qual se previu expressamente que, ocorrendo, no futuro, um facto (a não realização da escritura de compra e venda até Dezembro de 2009 por facto não imputável ao autor), necessariamente incerto, o contrato deixaria de produzir os seus efeitos (fundamentalmente, a realização daquela escritura), consubstancia uma condição resolutive do contrato (arts. 270.º e 276.º do CC).

II – Estando provado que o promitente-comprador, para proceder ao pagamento do remanescente do preço acordado, necessitaria de um financiamento bancário e que tal facto era do conhecimento da promitente-vendedora, tem de se entender que um declaratório normal, colocado na posição daquele, concluiria que esta última aceitava como facto condicionante do contrato a concessão desse financiamento já que, na economia do contrato e tendo em conta o contexto em que o mesmo foi elaborado, esse era o único facto futuro e incerto cuja verificação as partes podiam prever (art. 236.º do CC).

III – Tendo ficado provado que os dois bancos a que o autor solicitou o empréstimo recusaram a sua concessão por entenderem que aquele não reunia as condições necessárias para o efeito, sem que existam outros factos que levem a concluir que, nessa altura ou na altura em que foi celebrado o contrato-promessa, o autor soubesse desse entendimento dos bancos e sem que existam igualmente outros elementos dos quais se extraia que o autor tenha procedido em termos de provocar essa situação, é de concluir que essa recusa de financiamento bancário não lhe pode ser imputada.

IV – A verificação do acontecimento a que as partes subordinaram a produção de efeitos do contrato, não imputável ao promitente-comprador, opera a destruição retroativa dos seus efeitos, com a consequente obrigação de restituição, por parte da promitente-vendedora, das quantias que daquele recebeu a título de sinal e princípio de pagamento.

Acórdão do STJ de 14.12.2016

Processo: 662/09.3TVPRT.P1.S1

Descritores: Direito de retenção
Contrato-promessa de compra e venda
Incumprimento do contrato
Tradição da coisa
Oponibilidade
Terceiro
Eficácia real
Transmissão de direito real
Promitente-comprador
Direito real de garantia
Garantia das obrigações

Sumário:

I – O direito de retenção constitui uma forma de autotutela de direitos, com uma dupla função (garantia e compulsória), e encontra-se previsto, com carácter genérico, no art.º 754º do Cód. Civil

II – Para além do grupo de situações que derivam da aplicação autónoma desse critério geral em que a conexão material e direta de créditos constitui o seu alicerce, o art.º 755º do Cód. Civil consagra casos especiais de direito de retenção em que se dilui (ou até inexistente) tal conexão objectiva, justificando, contudo, a garantia.

III – Entre esses casos especiais figura na al. f) do n.º 1, o beneficiário da promessa de transmissão ou constituição de direito real que obteve a tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, sobre essa coisa, pelo crédito resultante do não cumprimento imputável à outra parte, nos termos do art.º 442º do Cód. Civil.

IV – O direito de retenção, reconhecido ao promitente-comprador que obteve tradição da coisa a que se refere o contrato prometido, constitui um direito real de garantia, com eficácia erga omnes, produzindo efeitos contra eventuais adquirentes da coisa.

V – Até mesmo nas situações de mera conexão jurídica, o direito de retenção será oponível ao proprietário, estranho à dívida, maxime se o bem foi adquirido em momento posterior à detenção e ao nascimento do direito de retenção.

Acórdão do TRP de 10.01.2017

Processo: 148/14.4TVPRT.P1

Descritores: Contrato-Promessa de Compra e Venda
Resolução do Contrato
Incumprimento Definitivo

Sumário:

I – Só o incumprimento definitivo do contrato promessa confere ao contratante fiel o direito à resolução do contrato.

II – A impossibilidade da prestação só existe quando esta se torna seguramente inviável, por ser física e legalmente impossível ou quando a probabilidade da sua realização, por não depender de circunstâncias controláveis pela vontade do devedor, se torna extremamente improvável.

III – Em rigor, a venda de fracção prometida vender a terceiro, não torna, por si só, impossível o cumprimento do contrato promessa, pois que, essa prestação, se mantém física e legalmente possível, por exemplo poderá a promitente-vendedora vir a readquiri-la e então cumprir a sua promessa, ou mesmo, diligenciar junto do terceiro em cuja titularidade a fracção se encontra para que a transmita à promitente-compradora, cumprindo ele a obrigação prometida.

IV – A venda da fracção prometida vender a terceiro, além da manifestação de violação do dever de boa-fé contratual, é bem elucidativa da intenção inequívoca de não vir a celebrar o contrato prometido objecto do contrato promessa.

V – A recusa ilegítima de cumprimento (recusa inequívoca, concludente, do devedor em cumprir a sua prestação), ainda que tácita e inferida da global atuação da promitente-vendedora, equivale ao incumprimento definitivo e culposo do contrato por parte desta, dispensando-se a interpelação admonitória e possibilitando, de imediato, a declaração de resolução do contrato.

REGISTO PREDIAL

[Acórdão do STJ de 29.11.2016](#)

Processo: 7046/06.3TBVFX.L1.S1

Descritores: Contrato-Promessa de Compra e Venda
Registo Provisório
Eficácia do Negócio
Inoponibilidade
Penhora
Registo
Aquisição
Retroactividade
Retroatividade

I – O registo provisório da aquisição de um imóvel que tem por título a declaração de celebração de um contrato-promessa de compra e venda com eficácia meramente obrigacional não lhe confere eficácia real e não o torna oponível a terceiros.

II – A aquisição da propriedade desse imóvel por contrato de compra e venda outorgado a 13-01-2005 não retroage, assim, à data da inscrição daquele registo provisório, ocorrida a 28-10-2004, não obstante a regra do art. 6.º do CRgP.

III – Por consequência, o registo da penhora desse imóvel ocorrido a 10-12-2004, é oponível ao adquirente posterior do imóvel – art. 819.º do CC.

[Acórdão do TRP de 15.12.2016](#)

Processo: 3855/14.8TBMAI.P1

Descritores: Registo Predial
Aquisição De Imóvel
Registo Provisório
Eficácia
Registo De Arresto

Sumário:

A limitação decorrente da existência de um prévio registo provisório de aquisição apenas opera em face de posteriores direitos incompatíveis que assentem em título dispositivo proveniente do titular inscrito, não assegurando o futuro adquirente perante atos praticados por terceiros contra o titular do registo definitivo, nomeadamente de arresto ou de penhora, inscritos em momento posterior ao do registo provisório e anterior ao da celebração da escritura de compra e venda.

PROPRIEDADE HORIZONTAL

[Acórdão do TRC de 06.12.2016](#)

Processo: 473/13.1TBIMG-A.C1

Descritores: Assembleia de Condóminos
Convocatória
Anulação de Deliberações
Despesas de Administração do Condomínio
Título Executivo
Acta de Assembleia de Condóminos

Sumário:

I – Quando os condóminos não tenham sido convocados para a assembleia ou não o tenham sido com observância dos requisitos estabelecidos no nº1 do art. 1432º do C.Civil as deliberações tomadas nessa assembleia são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado, dentro do prazo a que alude o art. 1433º, nº4, do C.Civil.

II – A comunicação a que alude o art. 1432º, nº 6 do C.Civil é necessária para os efeitos estabelecidos no seu nº 5 e também para a contagem do prazo de convocação de assembleia extraordinária (art. 1433º, nº 2) ou para sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem (art. 1433º, nº 3).

III – Não tendo estado presentes os condóminos na assembleia em que se tenha deliberado uma repartição diferente da permilagem nos encargos de conservação do imóvel e não lhes tendo sido comunicada essa deliberação por carta registada com aviso de recepção, tal não faz improceder a execução com base na anulabilidade da deliberação, uma vez que não se alegou (nem provou) a propositura de qualquer acção de anulação da deliberação, o que era necessário para que, na oposição à execução, pudessem os executados vir obter a desvitalização do título executivo.

IV – O princípio geral em matéria de repartição das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento dos serviços de interesse comum é, primariamente, o que tiver sido estabelecido pelas partes no título constitutivo ou em estipulação adequada.

V – Na falta de disposição negocial, o princípio da proporcionalidade só pode ser afastado, por acordo unânime dos condóminos, formalizado por escritura pública se a regra da repartição estiver contida no título de constituição da propriedade horizontal.

VI – Esta unanimidade exigida, quando não esteja a regra da repartição presente no título de constituição da propriedade horizontal, pode ser obtida de acordo com a previsão do art. 1432º, nº 5 do C.Civil.

VII – A acta da reunião da assembleia que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota parte - nº 1 do artº 6º do DL nº 268/94 de 25/10 - ainda que o condómino não tenha estado presente nessa assembleia.

VIII – A força executiva da acta não tem a ver com a assunção pessoal da obrigação consubstanciada na assinatura dela, mas sim com a eficácia imediata da vontade colectiva, definida através da deliberação nos termos legais, exarada na acta, e vale enquanto não for anulada a deliberação nos termos legalmente prescritos.

[Acórdão do TRL de 07.12.2016](#)

Processo: 23675-13.6T2SNT.L2-6

Descritores: Assembleia de Condóminos
Deliberações

Sumário:

- Não pode a sentença basear a sua fundamentação jurídica em factos que não estão provados e são controvertidos.

- Embora a ata da assembleia de condóminos seja o meio próprio para provar a existência de deliberações tomadas na assembleia de condóminos, não está vedado aos interessados oferecer qualquer meio de prova para provar as circunstâncias em que ocorreram os factos narrados na ata e qual a vontade real dos respectivos intervenientes.

[Acórdão do TRL de 02.03.2017](#)

Processo: 17483-13.1T2SNT.L1-8

Descritores: Condomínio
Centro Comercial

Sumário:

- Existindo um centro comercial num bloco de edifícios, unificados pelo próprio centro comercial, e constituindo este um espaço perfeitamente delimitado, com funcionalidade própria, com fracções autónomas e partes comuns próprias, nada obsta à existência de um condomínio específico de tal centro comercial, deliberando os condóminos a constituição de autónomos órgãos de administração.

TRANSMISSÃO DE [Acórdão do TRC de 23.02.2017](#)**ESTABELECIMENTO**

Processo: 13335/13.8TTCBR.C1

Descritores: Transmissão de Estabelecimento
Conceito Jurídico

Sumário:

I – Considera-se transmissão de estabelecimento a transferência de uma unidade económica que mantém a sua identidade, entendida esta como um conjunto de meios organizados, com o objectivo de prosseguir uma atividade económica, seja ela essencial ou acessória.

II – O conceito de transmissão para este efeito é especialmente amplo, podendo corresponder a um negócio relativo à transmissão do direito de propriedade sobre o bem, mas também à transmissão (formal ou de facto) dos direitos de exploração desse bem, abrangendo todas as alterações estáveis (mas não necessariamente definitivas) na gestão do estabelecimento ou da empresa, mesmo que inexista um vínculo obrigacional direto entre transmitente e transmissário.

III – A cessação do contrato de trabalho existente torna inviável que a posição contratual desse trabalhador se transmita para a empresa transmissária do estabelecimento, no pressuposto de que ocorreu entretanto uma transmissão de estabelecimento.

EMPREITADA[Acórdão do TRG de 07.12.2016](#)

Processo: 3517/16.1T8BRG.G1

Descritores: Empreitada
Direito De Retenção

Sumário:

I – O vício de omissão de pronúncia só opera quando de todo o tribunal deixe por conhecer questão suscitada pelas partes;

II – Não configura nulidade, por ser ato permitido pela lei, a dispensa da produção da prova em sede de procedimento cautelar quando da factualidade alegada e dos factos eventualmente já assentes, concluir o juiz ser possível conhecer do mérito da pretensão deduzida, no uso do seu poder de direção ativa do processo consagrado no artigo 6º do CPC.

III – Nas relações entre empreiteiro e subempreiteiro, na medida em que este fica perante aquele obrigado a realizar determinada obra, regem as normas do contrato de empreitada.

IV – São requisitos do direito de retenção:

- a detenção lícita da obra executada por parte daquele que invoca esse mesmo direito;
- que o detentor, devedor da entrega da coisa, seja simultaneamente credor daquele a quem ela é devida;
- que o crédito do detentor esteja diretamente conexas com a coisa detida.

V – Ao empreiteiro detentor da obra realizada – acabada ou não - é reconhecido o direito de retenção sobre a mesma, enquanto lhe não for pago o preço da empreitada pelo respetivo dono;

VI – Não obstante a ligação funcional que existe entre o contrato de subempreitada e o contrato de empreitada, assumindo aquele em relação a este uma posição subordinada, dada a manutenção do vínculo contratual do empreiteiro em relação ao dono de obra, é aquele empreiteiro quem perante o dono da obra continua a responder diretamente.

VII – Estando em causa obra executada em imóvel sendo o solo ou superfície pertença do dono de obra, nos termos do artigo 1212º n.º 2 do CC consideram-se adquiridos pelo dono de obra os materiais fornecidos e nela incorporados.

VIII – É inviável a invocação do direito de retenção do subempreiteiro sobre o empreiteiro, em caso de obra sobre imóvel nos termos referidos em VII, porquanto necessariamente se reflete sobre o direito do dono de obra que em relação ao contrato de subempreitada é terceiro.

IX – Pelos mesmos motivos não é oponível ao dono de obra eventual cláusula de reserva de propriedade estipulada no âmbito do contrato de subempreitada ao qual o dono de obra é totalmente alheio.

X – O fundado receio de lesão grave, requisito da procedência de pedido cautelar carece de concretização factual, não se bastando com meros receios ou conjecturas.

[Acórdão do TRC de 06.12.2016](#)

Processo: 146183/14.7YIPRT.C1

Descritores: Empreitada
Defeitos
Preço
Exceção de não Cumprimento

Sumário:

1. Caso o preço não tenha de ser integralmente pago em momento anterior à entrega, o dono da obra pode suspender o pagamento de uma parte do preço, proporcional à desvalorização provocada pela existência do defeito, enquanto estes não tenham sido eliminados.

2. A procedência da invocação da exceção de incumprimento do contrato em tais circunstâncias por parte do réu, deverá importar a improcedência da ação na qual é pedido o montante do preço em falta.

**MEDIAÇÃO
IMOBILIÁRIA**

[Acórdão do TRE de 26.01.2017](#)

Processo: 61666/14.7YIPRT.E1

Descritores: Contrato De Mediação Imobiliária
Direito À Remuneração

Sumário:

I – No contrato de mediação imobiliária a mediadora cumpre a sua prestação quando por seu efeito desta o negócio visado pela mediação venha a ser concretizado, sendo-lhe devida a remuneração.

II – A circunstância da mediadora não intervir na fase final do negócio visado pela mediação não impede o direito à remuneração.

**CONTRATO DE
UTILIZAÇÃO EM
CENTRO
COMERCIAL**

[Acórdão do STJ de 24.01.2017](#)

Processo: 1725/13.6TVLSB.C1.S1

Descritores: Contrato de Utilização
Centro Comercial
Resolução do Negócio
Indemnização
Interesse Contratual Positivo
Cumulação

Sumário:

1. Em caso de incumprimento definitivo imputável ao devedor, o credor pode resolver o contrato e exigir uma indemnização.
2. A resolução e a indemnização constituem, como tem sido reconhecido, remédios distintos, permitindo aquela a restituição do que foi prestado e esta o ressarcimento dos prejuízos; como remédio sinalagmático para o incumprimento do devedor, a resolução não deve pôr em causa outras consequências deste incumprimento não consumidas por aquele.
3. O credor pode, pois, cumular a resolução com a indemnização, devendo esta ser integral, abrangendo todos os danos causados pelo incumprimento contratual.
4. Qualquer vantagem que advenha para o credor, em resultado do não cumprimento, deve ser descontada na indemnização; não pode constituir uma fonte de enriquecimento do credor.

Processo: 1882/04.2TBLL.E1.S1

Descritores: Empreendimentos Turísticos
Interpretação da Declaração Negocial
Direito de Preferência
Equilíbrio das Prestações
Ónus da Prova
Juros de Mora
Citação
Obrigação Ilíquida
Responsabilidade Contratual
Cláusula Contratual
Negócio Formal
Estabelecimento Hoteleiro
Omissão de Pronúncia
Nulidade de Acórdão

Sumário:

I – O tribunal só tem que apreciar as questões (relativas ao pedido e causa de pedir e eventuais exceções deduzidas) que perante si sejam suscitadas e não se mostrem prejudicadas pela solução dada a outras, ou sejam de conhecimento officioso, não tendo de abordar e pronunciar-se sobre todos os argumentos, raciocínios, razões, pareceres, opiniões ou silogismos invocados pelas partes, o que, não sendo exaustivo, apenas poderá legitimar a imputação de deficiência ou parcimónia à fundamentação do respetivo aresto.

II – Tendo-se vinculado uma das partes a conferir à contraparte, seus empregados, convidados e hóspedes do seu hotel “taxas de utilização do golfe («*green fees*») e tempos de saída («*teeing of times*») não menos favoráveis que os das mais favoráveis condições que em cada momento forem concedidas a quaisquer outros desenvolvimentos turísticos, aí, ocorridos, sobre aquela impende o ónus de prova da interferência de fatores diversos do preço praticado e que, porventura, determinem que, não obstante o preço de utilização praticado, as condições de utilização se mantêm, como acordado, as mais favoráveis.

III – Comprometendo-se uma das partes a que “se desejar construir directamente ou indirectamente através de outros, ou permitir a construção de qualquer outro hotel, motel, instalação hoteleira ou instituição similar, deverá nesse caso fornecer os pormenores completos do projecto à contraparte, incluindo o estudo de viabilidade, custos do terreno e da construção e nesse caso a contraparte terá direito de preferência exclusivo a levar a cabo tal construção contanto que notifique a primeira, no prazo de três meses contados daquele em que lhe forem comunicados aqueles pormenores, para esse efeito”, o correspondente «*direito de preferência exclusivo*» não abrange a venda ou outra alienação onerosa de imóveis que venham a ser construídos, mas, antes e apenas, a realização de construções, directamente por aquela ou indirectamente (por intermédio de empreiteiro), ou a permissão de realização de construções (pela concessão de direito de superfície ou de outros direitos de construção) e, implicitamente, a exploração dos empreendimentos hoteleiros que resultem de tal construção.

IV – O entendimento expresso em III é determinado, quer pelo teor literal da correspondente cláusula e equilíbrio das prestações a cargo de ambas as partes, quer pela finalidade, assim, visada pelos sujeitos contratuais, os quais pretenderam, com a respetiva estipulação, beneficiar ou proteger, direta ou indiretamente, a unidade hoteleira que a beneficiária da cláusula iria construir no adquirido lote de terreno, designadamente garantindo o risco de aparecimento de empreendimentos concorrentes, na respetiva área de implantação.

V - A previsão constante do art. 805º, nº2, al. b) do CC não abrange o facto ilícito integrante de responsabilidade contratual, mas tão só o relativo a responsabilidade extracontratual (“*rectius*”, extraobligacional ou aquiliana).

[Acórdão do TRP de 09.01.2017](#)

Processo: 153/14.OYYPRT-A.P1

Descritores: Empreendimentos Turísticos
Atas Das Assembleias
Título Executivo
Regime Da Propriedade Horizontal

Sumário:

A norma do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro (Regime da Propriedade Horizontal), aplica-se aos empreendimentos turísticos em propriedade plural, previstos no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, por força da remissão do artigo 53.º deste decreto-lei, onde se dispõe que «Às relações entre os proprietários dos empreendimentos turísticos em propriedade plural é aplicável o disposto no presente decreto-lei e, subsidiariamente, o regime da propriedade horizontal».