
Imobiliário

EM DESTAQUE | janeiro a março de 2018

Pedro Ferreirinha

pf@vda.pt

Francisco Sousa Coutinho

fsc@vda.pt

CONTACTOS

DR
I SERIE

DR
II SERIE

ARRENDAMENTO

COMPRA E VENDA

PROPRIEDADE
HORIZONTAL

EMPREITADA

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Esta informação é de distribuição reservada e não deve ser entendida como qualquer forma de publicidade, pelo que se encontra vedada a sua cópia ou circulação. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução de casos concretos. VdA Legal Partners é uma rede internacional de prestação de serviços jurídicos desenvolvida pela Vieira de Almeida que integra advogados autorizados a exercer advocacia nas jurisdições envolvidas, em conformidade com as regras legais e deontológicas aplicáveis em cada uma das jurisdições.

This is a limited distribution and should not be considered to constitute any kind of advertising. The reproduction or circulation thereof is prohibited. All information contained herein and all opinions expressed are of a general nature and are not intended to substitute recourse to expert legal advice for the resolution of real cases. VdA Legal Partners is an international legal network developed by Vieira de Almeida comprising attorneys admitted in all the jurisdictions covered in accordance with the legal and statutory provisions applicable in each jurisdiction.

I SÉRIE DR

[Portaria n.º 3/2018 - Diário da República n.º 2/2018, Série I de 2018-01-03](#)

Finanças e Ambiente

Atualiza os fatores de correção extraordinária das rendas para o ano de 2018

[LEI N.º 12/2018 - DIÁRIO da República n.º 44/2018, Série I de 2018-03-02](#)

Assembleia da República

Modifica o regime de atribuição de títulos de utilização do domínio público hídrico relativamente a situações existentes não tituladas, procedendo à sétima alteração ao [Decreto-Lei n.º 226-A/2007](#), de 31 de maio, que estabelece o regime da utilização dos recursos hídricos

II SÉRIE DR

PDM

[AVISO N.º 1676/2018 - DIÁRIO DA REPÚBLICA N.º 26/2018, SÉRIE II DE 2018-02-06](#)

Município de Loures

Alteração do Plano Diretor Municipal de Loures

PLANO DE PORMENOR

[Aviso n.º 2237/2018 - Diário da República n.º 35/2018, Série II de 2018-02-19](#)

Município de Loures

Abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Prior Velho

REABILITAÇÃO URBANA

[Aviso n.º 3836/2018 - Diário da República n.º 58/2018, Série II de 2018-03-22](#)

Município de Lisboa

Revogação Parcial e Prorrogação das Medidas Preventivas em Área Adjacente ao Museu Nacional de Arte Antiga por motivo da elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes

IMPIC

[Aviso n.º 3800/2018 - Diário da República n.º 58/2018, Série II de 2018-03-22](#)

Planeamento e das Infraestruturas - Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P.

Fixa os índices ponderados de custos de mão-de-obra, materiais e equipamentos de apoio referentes aos meses de abril, maio e junho de 2017, para efeito de aplicação das fórmulas de revisão de preços a que se refere o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 6/2004, de 6 de janeiro

[Aviso n.º 3801/2018 - Diário da República n.º 58/2018, Série II de 2018-03-22](#)

Planeamento e das Infraestruturas - Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P.

Corrige os índices ponderados de custos de materiais referentes aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2016, para efeito de aplicação das fórmulas de revisão de preços a que se refere o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 6/2004, de 6 de janeiro

[Aviso n.º 3802/2018 - Diário da República n.º 58/2018, Série II de 2018-03-22](#)

Planeamento e das Infraestruturas - Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P.

Fixa os índices ponderados de custos de mão-de-obra, materiais e equipamentos de apoio referentes aos meses de janeiro, fevereiro e março de 2017, para efeito de aplicação das fórmulas de revisão de preços a que se refere o artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 6/2004, de 6 de janeiro

[Acórdão do STJ de 19.10.2017](#)

Processo: 83/16.1YLPRT.L1.S1

Descritores: Procedimento Especial de Despejo / Contrato de Arrendamento / Oposição à Renovação / Requisitos / Declaração Reptícia / Eficácia / Forma Escrita
Aviso de Receção / Sociedade Comercial / Vinculação de Pessoa Coletiva

Sumário:

I - A declaração do senhorio de oposição à renovação do contrato de arrendamento tem carácter reptício (art. 1097.º, n.º 1, do CC).

II - A Lei n.º 6/2006, de 27-02 (NRAU) prevê um regime complexo e especial para a eficácia dessa declaração de oposição que prevalece sobre a receção ou conhecimento a que o regime geral do n.º 1 do art. 224.º do CC dá relevância: exige-se que seja feita por escrito assinado pelo declarante (senhorio), remetido ao destinatário (inquilino), por carta registada com aviso de receção, (i) para o local arrendado, desde que o aviso de receção seja assinado pelo inquilino; ou (ii) tendo havido convenção de domicílio, para esse local.

III - Não tendo existido convenção de domicílio e tendo o aviso de receção sido assinado por pessoa diferente do destinatário, a oposição só é eficaz se a carta for completada com uma nova carta, enviada igualmente com aviso de receção e dentro do prazo previsto no n.º 3 do art. 10.º do NRAU, sob pena de o senhorio não poder lançar mão do procedimento especial de despejo (arts. 10.º, n.º 2, al. b), e 15.º, n.º 2, al. c), do NRAU).

IV - Trata-se de regime legal que já vem da versão inicial da Lei n.º 6/2006 e que a Lei n.º 31/2012, de 14-08 manteve, sendo determinado por razões de equilíbrio entre a proteção do arrendatário – pois aumenta as probabilidades de a oposição chegar efetivamente ao seu conhecimento – e a simplificação do regime da cessação do contrato – pois acelera essa efetivação.

V - A declaração do senhorio de oposição à renovação do contrato de arrendamento enviada para o local arrendado, sede da sociedade inquilina, com aviso de receção, que foi assinado por pessoa diferente dos gerentes da sociedade, sem que tenha sido enviada nova carta nos termos do art. 10.º, n.ºs 2 e 3, do NRAU, não é eficaz.

[Acórdão do TR Lisboa de 08.02.2018](#)

Processo: 19363/15.9T9LSB.L1-8

Descritores: Propriedade Horizontal / Direito de Preferência

Sumário:

- Nos termos do art. 1091.º n.º 1 a) do Código Civil, na redação dada pelo NRAU, em caso de venda de prédio não constituído em propriedade horizontal, não assiste ao arrendatário de um fogo de tal prédio qualquer direito de preferência, quer em relação à totalidade do prédio quer em relação à parte locada.

- Atualmente, o direito de preferência do arrendatário circunscreve-se ao caso de prédio constituído em propriedade horizontal, dispondo o arrendatário de uma das frações autónomas do direito de preferência em caso de venda ou dação em cumprimento dessa mesma fração.

[Acórdão do TR Évora de 21.12.2017](#)

Processo: 1100/16.0T8STR.E1

Descritores: Contrato de Arrendamento para Habitação / Não Uso

Sumário:

O artigo 1072.º do Código Civil impõe ao arrendatário que faça uso efetivo do arrendado para o fim contratado, assumindo-se como ilícito contratual o não uso por período superior a um ano, conforme resulta do confronto deste n.º 1 com a norma de exclusão de se lhe segue.

COMPRA E VENDA

[Acórdão do STJ de 02.11.2017](#)

Processo: 27768/15.7T8LSB.L1.S1

Descritores: Resolução do Contrato-Promessa / Cláusula Resolutiva Expressa
Incumprimento Definitivo / Perda de Interesse

Sumário:

I. A resolução de contrato-promessa pode ser declarada em face da verificação de uma cláusula resolutiva expressa (art. 432º, nº 1, do CC), da verificação de uma situação mora que, por si, revele a falta de interesse objetivo na conclusão do contrato definitivo (art. 808º, nº 2) ou do decurso de um prazo razoável que tenha sido concedido à contraparte para cumprir (art. 808º, nº 1).

II. A cláusula resolutiva expressa, pelo seu teor ou contexto em que é inserida, deve apresentar-se com natureza taxativa ou perentória, bem diversa de uma cláusula geral ou de estilo estabelecida que identifique uma data final para a celebração do contrato definitivo.

III. Não constitui uma cláusula resolutiva expressa com efeito resolutivo de um contrato-promessa de permuta de frações autónomas celebrado em 15-5-15 a que nele foi inserida com o seguinte teor: *“A escritura de permuta será celebrada até ao dia 15-8-15, desde que obtida toda a documentação considerada necessária, em data, hora e local a indicar pelos segundos outorgantes (ora RR.), por carta registada com aviso de receção a expedir com a antecedência mínima de 10 dias úteis em relação à data marcada”*.

IV. Em tais circunstâncias, atingido o prazo referido sem que tivesse sido realizada a escritura pública de permuta, verifica-se uma situação de simples mora cuja transformação em incumprimento definitivo implicava a concessão por parte dos AA. de um prazo admonitório para a outorga do contrato definitivo.

V. No contexto daquele contrato-promessa de permuta de duas frações autónomas de uso habitacional, para além de o prazo que foi fixado para a celebração do contrato definitivo não refletir o referido carácter taxativo, perentório ou inultrapassável, o seu decurso não revela, por si, a perda de interesse objetivo de qualquer das partes na outorga do contrato definitivo de permuta.

[Acórdão do TR Guimarães de 18.12.2017](#)

Processo: 49/13.3TBMGD-B.G1

Descritores: Contrato de Compra e Venda / Cláusula de Reserva de Propriedade

Sumário:

1) Na compra e venda com reserva de propriedade trata-se de uma venda condicional em que a condição é restrita a um único efeito contratual, a suspensão da transferência do domínio até a integral satisfação da dívida do preço;

2) Para a distinção entre os contratos de empreitada e de compra e venda, importa apurar da prevalência da obrigação de dare ou da de facere (naquele caso, tratar-se-á de compra e venda, e neste, de empreitada);

3) A liberdade contratual abrange, naturalmente, a possibilidade de modificação dos contratos celebrados, mediante cláusulas contratuais adicionais;

4) Não está o adquirente, único sujeito cuja vontade é relevante para o consentir, inibido de aceitar unilateralmente, uma alteração das cláusulas do contrato que celebrou, de reserva de propriedade, desde que salvaguardados os legítimos direitos de terceiros;

5) Não é aceitável que a eficácia da cláusula de reserva de propriedade apenas seja aplicável a imóveis ou móveis sujeitos a registo.

[Acórdão do TR Guimarães de 02.11.2017](#)

Processo: 3165/13.8TJVN.F.G1
Descritores: Contrato de Compra e Venda / Regime da Compra e Venda de Coisa Defeituosa
Direito à Eliminação dos Defeitos / Reparação dos Defeitos e Novo Prazo de Caducidade / Ónus da Prova da Caducidade da Ação

Sumário:

I- No regime da compra e venda de coisa defeituosa, o direito à eliminação dos defeitos do imóvel vendido que reaparecerem após a realização de obras de reparação por parte do vendedor está sujeito a um novo prazo de caducidade, devendo o comprador denunciar ao vendedor os defeitos até um ano depois de os conhecer e exercer judicialmente aquele seu direito dentro dos seis meses seguintes à denúncia.

II – Cabe ao vendedor o ónus da prova da caducidade da ação, de harmonia com a regra geral inscrita no artigo 343º, n.º 2 do Código Civil.

PROPRIEDADE HORIZONTAL

[ACÓRDÃO DO TR LISBOA DE 08.02.2018](#)

Processo: 1604/09.1TVLSB.L2-8
Descritores: Propriedade Horizontal / Caducidade / Partes Comuns / Defeitos da Obra

Sumário:

– O prazo de caducidade estabelecido no artº 1225º nº 1 do Código Civil, relativamente à reclamação de defeitos verificados nas partes comuns de prédio constituído em propriedade horizontal inicia-se com a reunião da 1ª assembleia de condóminos e a nomeação de administrador.

– Esta orientação é a mais razoável, pois entendemos que decisiva é a data em que o promotor fez a transmissão dos poderes de administração das partes comuns aos condóminos, o que só pode ter sucedido quanto estes constituíram a sua estrutura organizativa, reunindo em assembleia de condóminos e elegendo o seu administrador.

[Acórdão do TR Lisboa de 12.12.2017](#)

Processo: 17030/13.5T2SNT.L1-1
Descritores: Propriedade Horizontal / Condomínio / Centro Comercial / Condomínio de Parte do Prédio

Sumário:

I.–É legalmente admissível a constituição de condomínios parcelares autónomos (mais exatamente, administrações autónomas de algumas das partes comuns do condomínio).

II.–Essa autonomização tem de ser constituída por deliberação do condomínio global.
Não é suficiente para essa autonomização uma mera deliberação unilateral da parte autonomizada.

[Acórdão do TR Lisboa de 14.11.2017](#)

Processo: 19657/13.6YYLSB-A.L1-7

Descritores: Propriedade Horizontal / Condomínio / Partes Comuns / Despesas

Sumário:

I.– O disposto no n.º 1 do art. 1424 do Código Civil – relativo às despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum – apenas pode ser afastado por disposição em contrário.

II.– Tratando-se, porém, de despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum, o n.º 2 do art. 1424 permite o afastamento da regra da proporcionalidade por disposição do regulamento de condomínio aprovada pela maioria explicitada na norma e com um dos dois conteúdos nela estabelecidos.

III.– As normas dos n.ºs 3 e 4 do art. 1424 do Código Civil – que dispõem sobre a repartição das despesas relativas a partes comuns que servem exclusivamente alguns condóminos ou a ascensores que apenas servem determinadas frações – constituem disposições especiais que afastam a regra geral da proporcionalidade estabelecida pelo n.º 1 e não podem ser afastadas por deliberação da assembleia de condóminos.

IV.– As deliberações das assembleias de condóminos que imponham uma repartição diferente da determinada pelos n.ºs 3 e 4 do art. 1424 para as despesas neles previstas são deliberações com conteúdo negocial contrário à lei e, como tal, nulas, por via do disposto no art. 280 do CC.

V.– A sanção da anulabilidade prevista no art. 1433 do CC aplica-se a deliberações que violem normas legais imperativas que não digam respeito ao conteúdo negocial ou normas do regulamento de condomínio.

EMPREITADA

[Acórdão do TR Lisboa de 18.01.2018](#)

Processo: 28158-15.0T8LSB.L1-6

Descritores: Obrigações Comerciais / Solidariedade / Empreitada

Sumário:

– Nas obrigações comerciais, ou seja, nas que têm por fonte um ato mercantil e quando exista pluralidade de sujeitos passivos, a regra é a solidariedade, respondendo cada devedor pela totalidade da prestação, exceto se houver estipulação em contrário.

– A empreitada de construção civil tem por objeto negócio cuja natureza e regime é compatível com o exercício da atividade comercial e até industrial, sendo no essencial uma atividade empresarial que se traduz na coordenação de forças de produção humanas, físicas e químicas, a fim de transformarem em matérias-primas e produtos semi-elaborados em novos produtos “.

– Concluindo-se pela natureza comercial das obrigações dos empreiteiros vinculados num único contrato de empreitada, e em razão do disposto no artº 100º, do Código Comercial, impõe-se considerar que os mesmos assumiram uma responsabilidade solidária, respondendo pelo cumprimento defeituoso, a tal não obstante que concreto trabalho haja sido executado apenas por um deles.

Acórdão do TR Guimarães de 18.12.2017

Processo: 2533/13.0TBBRG-A.G1
Descritores: Empreitada
Defeito da Obra
Exceção do Incumprimento do Contrato
Caducidade do Direito

Sumário:

I – Não estando, embora, o juiz sujeito às alegações das partes no que toca à indagação, interpretação e aplicação das regras do direito, este poder está limitado pelos casos em que a lei substantiva torna dependente da vontade do interessado a invocação dum direito ou duma exceção, por serem casos em que a declaração do interessado constitui um elemento de previsão da norma, sem o qual o seu efeito não se produz.

II – Assim, invocando uma das partes a exceção de não cumprimento do contrato, com alegação dos factos pertinentes, está vedado ao juiz que, com base nos factos apurados, decida oficiosamente ter sido resolvido o contrato, já que, sendo a resolução do contrato um direito de natureza disponível, só o seu titular o poderá exercer e tirar daí as utilidades que considere adequadas à sua pretensão.

III - Impede a caducidade, afastando-a definitivamente, o reconhecimento, pelo empreiteiro, dos defeitos que o dono da obra lhe denunciou.

IV – E, havendo uma tentativa frustrada de eliminação do defeito, há um segundo cumprimento defeituoso ao qual se devem aplicar as mesmas regras do primeiro, designadamente as respeitantes a prazos.

Acórdão do TR Porto de 05.03.2018

Processo: 2333/14.0TBMAI.P1
Descritores: Contrato de Empreitada / Caducidade / Reconhecimento do Defeito
Reconhecimento do Direito à Eliminação / Prescrição /

I - Enquanto o reconhecimento do defeito na obra apenas dispensa a denúncia do defeito por parte do dono da obra, o reconhecimento do direito à eliminação do defeito da obra impede a caducidade do direito a exigir a eliminação do defeito.

II - Se o reconhecimento dos defeitos não se confinar a um ato isolado mas antes se repetir no tempo, o prazo para o exercício dos direitos facultados ao dono da obra só se inicia a partir da prática do último ato.

III - A ingerência na esfera jurídica alheia em que se traduz a gestão de negócios pressupõe que o gestido não se encontre em condições de ele próprio cuidar de exercer os direitos que lhes assistem.

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

[Acórdão do TR Coimbra de 28.11.2017](#)

Processo: 1675/13.6TBCLD.C1

Descritores: Contrato de Mediação Imobiliária / Dever de Informação / Responsabilidade Civil / Contrato Promessa / Insolvência

Sumário:

1. - A violação culposa de dever de informação a cargo de mediador imobiliário, no âmbito da atividade de mediação, perante terceiro interessado, é fonte de obrigação indemnizatória pelo dano causado a esse terceiro.
2. - Cabe ao autor na respetiva ação indemnizatória o ónus da alegação e prova dos pressupostos da obrigação de indemnizar por violação de dever de informar a que aludem os art.ºs 485.º, n.º 2, e 483.º, ambos do CCiv..
3. - A declaração de insolvência do promitente-vendedor em contrato-promessa de compra e venda de bem futuro com sinal prestado não determina, sem mais, o incumprimento e a extinção do contrato-promessa.
4. - Nesse caso, não tendo a promessa eficácia real, o cumprimento fica suspenso, na subsistência do contrato instrumental, até que o administrador da insolvência declare optar pela execução ou recusar o cumprimento.
5. - Até essa tomada de posição do administrador da insolvência, a não disponibilidade pelo promitente-comprador do sinal prestado não constitui um dano indemnizável, cuja reparação não pode ser exigida da sociedade imobiliária interveniente na negociação com base em violação, por esta, de deveres de informação.

[Acórdão do TR Guimarães de 08.02.2018](#)

Processo: 2870/14.6TBBERG.G1

Descritores: Contrato de Mediação / Remuneração / Abuso de Direito

Sumário:

- 1 - Do regime respeitante ao contrato de mediação imobiliária resulta que, em princípio, a remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio, desde que a atividade do mediador seja causa adequada do fecho do contrato, no entanto, a retribuição é ainda devida caso tenha sido acordada a exclusividade na mediação e o contrato definitivo não seja concluído por causa imputável ao cliente.
- 2 - Assim, a remuneração só será devida à Autora (mediadora) caso esteja demonstrado nos autos que, havendo um cliente seguro para o negócio e tendo a mediadora praticado todos os atos de promoção adequados e suficientes à conclusão do negócio, este não se concretizou em face da conduta culposa do Réu no sentido da não conclusão do contrato.
- 4 - Essa conduta traduz-se na falta de diligência ou de colaboração que lhe era exigível no cumprimento das suas obrigações contratuais.
- 5 – O desequilíbrio entre o exercício do direito e os efeitos dele derivados é uma das modalidades de “abuso de direito”.
- 6 - Esta modalidade de “abuso de direito” verifica-se quando o exercício de um direito, nas concretas circunstâncias em que ocorre dá origem a resultados estranhos ao que é admissível pela ordem jurídica, quer por contrariar a confiança ou aquilo que a contraparte podia razoavelmente esperar, quer por redundar numa desproporção manifesta e objetivamente reconhecível entre os benefícios decorrentes para o titular do exercício do direito e as desvantagens que disso resultam para a outra parte.
- 7 - Atua em abuso de direito na modalidade acima referida a imobiliária que tendo acordado com o cliente que angariaria comprador para o imóvel pelo preço de 85.000,00€, cobrando uma comissão no valor de 5000,00€, angaria a venda por 37.500,00€ mas continua a exigir aquele valor a título de comissão.
- 8 – Neste caso justifica-se a redução proporcional da remuneração com recurso a critérios de equidade.