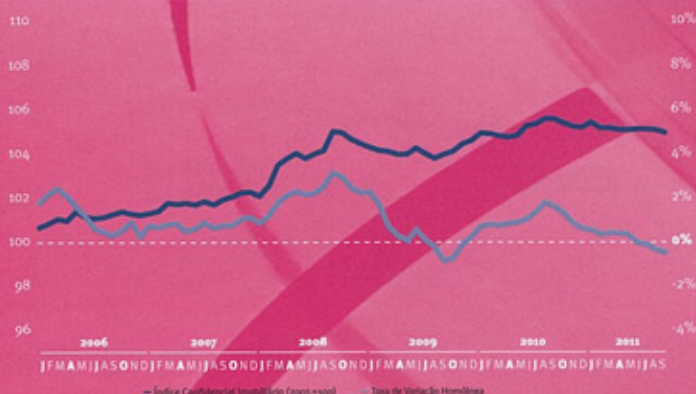




Confidencial Imobiliário

NEWSLETTER IMOBILIÁRIA IBÉRICA

Director Ricardo Guimarães | Outubro 2011 · Desde 1988



Índice Ci: perda de 2.4% nos fogos novos

As regiões do Porto e Algarve apresentam quebras nos preços das habitações no 3º trimestre de 2011.



Instituto Superior de Economia e Gestão
Universidade Técnica de Lisboa



LardocLar.com



pwc



S+ SCHMITT+SOHN
ELEVADORES



uponor
simply more

URBANOS

10 Mercado de Compra e Venda Residencial

Taxa de desconto na AM Porto atinge -6% no início de 2011. Atividade de revisão sofre redução no Algarve.

18 Portuguese Housing Market Survey

Condições do Mercado Imobiliário permaneciam incertas em Julho de 2011, com os índices de atividade e confiança em perda.

20 Mercado de Arrendamento

Índice de Rendas volta a cair no 2º trimestre de 2011 na AM Porto. Rendas atingem 7.3 €/m² no Porto e 6.8 €/m² em Matosinhos

28 Projetos de Promoção Imobiliária

Em 2010 e 2011 foram certificadas 649 obras novas no Porto tendo sido licenciadas apenas 49. Certificação segue em queda no Algarve.

36 Fundos de Reabilitação Urbana

A experiência de reabilitação urbana em Coimbra, através do Fundo Coimbra Viva I, apresentada por Rui Alpalhão, da FundBox.

39 Orçamento do Estado 2012 e Imobiliário

Impacto das medidas fiscais inseridas no Orçamento do Estado 2012 no Imobiliário, por Manuela Marques da Abreu Advogados.



Diário da República

Portaria n.º 274/2011, de 26 de Setembro

Este diploma procedeu à definição dos indicadores de liquidez geral e autonomia financeira com vista ao acesso e permanência na actividade de construção das empresas do sector, fixação dos respectivos valores de referência, assim como à revogação da Portaria n.º 971/2009, de 27 de Agosto (referente à revalidação anual do alvará).

A presente Portaria entrou em vigor no dia 27 de Setembro do ano corrente.

Decreto-Lei n.º 99/2011, de 28 de Setembro

Este diploma procedeu à alteração do regime de licenciamento e fiscalização da prestação de serviços e dos estabelecimentos de apoio social, regulado pelo Decreto-Lei n.º 64/2007, de 14 de Março, contemplando os princípios de simplificação e agilização do regime de licenciamento previstos no Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, assim como à actualização das remissões e referências legislativas constantes do Decreto-Lei n.º 64/2007, de 14 de Março. Nessa medida, foi republicado, em anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 64/2007, de 14 de Março, com a redacção decorrente das alterações aprovadas por este diploma.

Foi, ainda, revogado o Decreto-Lei n.º 133 -A/97, de 30 de Maio, sem prejuízo do disposto no artigo 45.º.

O presente diploma entra em vigor no dia 28 de Novembro do ano corrente.

Jurisprudência

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 20 de Setembro de 2011

Assunto: Acessão industrial imobiliária e aquisição do direito de superfície

Na jurisprudência é maioritária a posição de que nada obsta ao exercício do direito (potestativo) de acessão industrial imobiliária o facto de a obra ser integrada ou incorporada em prédio urbano. Mister é que a incorporação se realize de modo a que a obra realizada constitua uma realidade física sequenciada e integrada no edifício que a recebeu, podendo ser compósita mas estruturalmente inserida e integrada.

Para que se possa falar de uma incorporação de obra nova em edifício urbano terá que arrancar-se, necessariamente, da realidade existente, como edifício receptor da incorporação, que conleva, *et pour cause*, uma alteração estrutural, mas de parametrização idêntica ou funcionalmente conformada.

Para que uma construção efectuada num ou sobre um prédio urbano adquira a função de inseparabilidade torna-se necessário que:

- a edificação realizada se insira ou integre no edifício, parte dele ou ruínas existentes;
- que a construção edificada, ainda que de feição arquitectónica não coincidente ou continuada, assente e seja a continuação física do prédio ou parte dele existente;
- que entre a construção existente e a obra edificada se perceba a confusão do existido e do inovado;
- que não existam soluções de descontinuidade entre a construção existente e a construção realizada;
- que se constitua uma unidade (continuada e inseparável) entre a coisa existente e o edifício que passou a existir;
- que a construção, no seu todo e na estrutura fundante e matricial, se prefigure como uma unidade indissolúvel e permanente.

A constituição do direito de superfície pode revestir duas modalidades: uma sobre terreno ou solo alheio e outra sobre construção já existente no terreno alheio, pertencente a um superficiário, e sobre a qual é edificado uma nova construção.

Do que vem dito extrai-se que o superficiário pode construir em edifício alheio ficando, no entanto a construção sujeita às regras da propriedade horizontal.

Assim, a solução só poderá ser a de, mesmo não tendo sido o dono da construção edificada sobre imóvel que não lhe pertencia, o proprietário ou superficiário desta última, atribuir a possibilidade de adquirir o direito de superfície sobre o terreno em que o imóvel está construído.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 13 de Setembro de 2011

Assunto: Contrato-promessa de arrendamento com antecipação do gozo da coisa

A lei não se basta com o sentido compreendido realmente pelo declaratório, mas apenas concede relevância ao sentido que apreenderia o declaratório normal, colocado na posição do real declara-

ratário – a pessoa com capacidade, razoabilidade, conhecimento e diligência medianos; impondo-se a apreensão do sentido objectivo que resulta da declaração, independentemente da cognoscibilidade da verdadeira intenção do declarante.

Um elemento, porém, nos parece decisivo para que se veja na vontade de vinculação das partes a de um mero contrato preparatório, que não de um contrato definitivo – trata-se da “necessidade de obtenção da licença a que alude o artº 5º do D.-L. nº 160/2006 de 8 de Agosto” e do facto de, só após a obtenção de tal licença, se poder celebrar, no prazo de 15 dias, o contrato de arrendamento.

Parece lógico assumir-se que, na inexistência de licença de utilização, seria impossível a celebração do contrato, sem que a necessidade de licença afectasse, como é óbvio, uma mera promessa, com a componente de aquisição futura da licença em causa.

A entrada no gozo do imóvel não caracteriza irreversivelmente o contrato como um verdadeiro contrato definitivo, da mesma forma que, se um promitente comprador, entra no gozo do imóvel prometido vender, não se poderá concluir apodicticamente que o passou a possuir em nome próprio, à semelhança do proprietário.

Não vemos razão ponderosa para a afirmação de que as regras da resolução do contrato definitivo se não aplicam à promessa, por duas razões essenciais:

- em primeiro lugar, porque a promessa antecipou o contrato definitivo, nos seus efeitos essenciais (gozo da coisa e pagamento da renda), com carácter estável e duradouro;
- depois porque a economia do contrato é uma só, e parece manifesto que o bom pai de família, perante o incumprimento da obrigação de pagamento de renda, se desinteressaria justificadamente da celebração do contrato definitivo, e invocaria a resolução do contrato;
- finalmente, porque a figura da promessa com tradição da coisa possui já hoje consagração legal, designadamente no disposto no artº 442º C.Civ., não podendo considerar-se uma figura residual ou meramente acessória da promessa.

Desta forma, entendemos que ao contrato-promessa de arrendamento, com antecipação do gozo da coisa e do pagamento da renda, podem aplicar-se as cláusulas relativas à resolução do contrato definitivo, se este ainda não foi celebrado, por aplicação do disposto na 1ª parte do nº 1 do artº 410º C.Civil.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 27 de Setembro de 2011

Assunto: Venda de pais a filhos

O art. 877º, nº 1 do Cód. Civil estabelece que *«os pais e avós não podem vender a filhos ou netos, se os outros filhos ou netos não consentirem na venda; o consentimento dos descendentes, quando não possa ser prestado ou seja recusado, é susceptível de suprimento judicial.»*

Porém, se a venda vier a ser efectuada não é nula, mas tão só anulável, podendo essa anulação ser pedida pelos filhos ou netos que não deram o seu consentimento, dentro do prazo de um ano a contar do conhecimento da celebração do contrato, ou do termo da incapacidade, se forem incapazes.

Com a proibição da venda a descendentes pretende-se obstar a que, sob a capa da compra e venda, se efectuem doações simuladas a favor de algum ou alguns dos descendentes, com o fim de evitar a sua imputação nas respectivas quotas legitimárias, assim se prejudicando os restantes.

O consentimento, de acordo com o art. 219º do Cód. Civil, não está sujeito a forma especial, mesmo que essa forma venha a ser exigida para o contrato de compra e venda e pode, inclusive, ser prestado tacitamente nos termos gerais.

Tal consentimento pode, no entanto, ser objecto de suprimento por parte do tribunal quando seja recusado por algum descendente ou quando não possa ser por ele prestado.

Tendo sido celebrado entre os pais e uma sua filha um contrato-promessa através do qual os primeiros prometeram vender e a segunda prometeu comprar um imóvel e tendo a outra filha, bem como o seu marido, autorizado a celebração desse contrato, há que concluir que estes, se bem que de forma tácita, já emitiram declaração de consentimento à venda, uma vez que o incumprimento da obrigação de emitir a declaração de venda por parte dos promitentes vendedores pode levar a que o tribunal se substitua a estes, proferindo, por via da execução específica, sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, nos termos do art. 830º, nº 1 do Cód. Civil.