

**LEGISLAÇÃO PUBLICADA NO DIÁRIO DA REPÚBLICA**

**Aprovação da delimitação da Reserva Ecológica Nacional do município de Oliveira de Azeméis** - Portaria n.º 288/2011, de 3 de Novembro.

**Texto integral:** >>>

**Determinação da taxa de juros para o mês de Novembro de 2011** - Aviso n.º 21869/2011, de 4 de Novembro. **Texto integral:** >>>

**Fixação, para o ano de 2012, dos preços da habitação por metro quadrado, consoante as zonas do País, para efeitos de cálculo da renda condicionada** - Portaria n.º 291/2011, de 4 de Novembro. **Texto integral:** >>>

**Constituição de uma servidão administrativa de aqueduto público subterrâneo, com carácter urgente, a pedido da AR-Águas do Ribatejo, EIM** - Declaração n.º 300/2011, de 9 de Novembro. **Texto integral:** >>>

**Aprovação da alteração à delimitação da Reserva Ecológica Nacional do município de Coimbra na área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona Desportiva de Taveiro** - Portaria n.º 293/2011, de 10 de Novembro.

**Texto integral:** >>>

**Estabelecimento dos factores de correcção extraordinária das rendas para o ano de 2012** - Portaria n.º 295/2011, de 15 de Novembro.

**Texto integral:** >>>

**Aprovação do Plano de Ordenamento da Orla Costeira da Ilha do Pico** - Decreto Regulamentar Regional n.º 24/2011/A, de 23 de Novembro.

**Texto integral:** >>>

**RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES****I - Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça**

**Direito de preferência de proprietários de prédios rústicos confinantes - Acórdão de 03.11.2011:**

“O conceito de prédio rústico – e, logo, de prédio urbano – é um conceito jurídico e não um facto, na medida em que qualificar é valorar juridicamente os factos para o efeito de se decidir se os mesmos se subsumem ou não à norma legal vocacionalmente chamada a decidir o caso.

A lei civil – artigo 204º do Código Civil – não conhece o conceito de prédio misto e define um prédio rústico como “uma

parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica” e um prédio urbano, como “qualquer edifício incorporado no solo, com terrenos que lhe sirvam de logradouro” – nº 2 do referido artigo.

A distinção assenta, assim, numa avaliação casuística, tendo subjacente um critério de destinação ou afectação económica.

*(continuação na página seguinte)*

**RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES****I - Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça (continuação)**

Pressuposto fundamental para o exercício do direito de preferência atribuído pelo art.1380º do Código Civil aos proprietários de terrenos confinantes, é de que estes sejam considerados terrenos aptos para cultura.

Na verdade, o referido preceito visa fomentar o parcelamento de terrenos a minifundiários, criando objectivamente as condições que, sob o ponto de vista económico, se consideram imprescindíveis à constituição de explorações rendíveis - Pires de Lima e Antunes Varela "in" Código Civil Anotado, anotação 4ª ao art.1380º.

Para além deste, referem os mesmos autores na citada obra, mais os seguintes pressupostos do direito real de preferência atribuído a proprietários confinantes:

- a)** - que tenha sido vendido ou dado em cumprimento um prédio rústico com área inferior à unidade de cultura;
- b)** - que o preferente seja dono do prédio confinante com o prédio alienado, necessariamente também de natureza rústica;
- c)** - que o prédio do proprietário que se apresenta a preferir tenha área inferior à unidade de cultura;
- d)** - que o adquirente do prédio não seja proprietário confinante.

Assim, temos que concluir que quem pretenda que lhe seja judicialmente reconhecido o referido direito, terá de alegar e provar, de acordo com as regras de repartição do ónus de prova previstas no art.342º do mesmo diploma, estes pressupostos - cfr. Henrique Mesquita, Direito de Preferência, "in" CJ XI 1986, 5, 50.

O único requisito que aqui está em causa é a qualificação como rústico do prédio do autor."

**Texto integral: >>>**

**Contrato-promessa de compra e venda celebrado por apenas um dos cônjuges - Acórdão de 03.11.2011:**

"O contrato-promessa celebrado para a alienação de bens comuns do casal é válido, ainda que celebrado por apenas um dos cônjuges sem a intervenção do outro.

Segundo a mais aplaudida doutrina, tal contrato-promessa é válido, porquanto nele o promitente vendedor não emite uma declaração de alienação do bem, mas apenas se limita a prometer realizar, no futuro, o contrato-prometido, cabendo-lhe envidar os esforços para que na data da realização do acto negocial de compra e venda o outro cônjuge venha a prestar o seu consentimento.

É de referência o estudo dos Professores Antunes Varela e Henrique Mesquita, em anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7 de Outubro de 1993 ( Revista de Legislação e Jurisprudência, n 3385, pg 296 e segs) em que aqueles Ilustres Civilistas assim consideram: «Nos casamentos cujo regime de bens seja a comunhão geral ou a comunhão de adquiridos, nenhum dos cônjuges pode alienar bens imóveis, próprios ou comuns, sem o consentimento do outro ( artº 1682º-A). Mas nada impede que qualquer dos cônjuges assuma, em contrato-promessa, a obrigação de alienar bens desta natureza – assim como nada obsta a que, por exemplo, um comproprietário assumo, sozinho, a obrigação de alienar a coisa comum ou parte especificada dela, ou que alguém assumo a obrigação de alienar coisa alheia».

*(continuação na página seguinte)*

## RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

### I - Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça (continuação)

Porém, a execução específica do contrato-promessa de compra e venda não é possível se o cônjuge do promitente vendedor não se tiver obrigado conjuntamente com ele, ainda que este venha a falecer, pois tal execução seria uma violência contra a vontade e contra o livre exercício do direito de propriedade do cônjuge supérstite, violência inadmissível na ordem jurídica que nos rege.”

**Texto integral: >>>**

#### **Contrato-promessa de arrendamento com opção de compra - Acórdão de 10.11.2011:**

“Acordado entre autor e réus contrato-promessa de arrendamento com opção de compra, tal contrato, com a entrega do imóvel, convola-se em contrato de arrendamento com opção de compra.

A opção de compra ou pacto de opção traduz um acordo em que uma das partes se vincula à declaração negocial correspondente ao negócio visado – no caso contrato-promessa de compra e venda – conferindo à outra o poder potestativo de exercer, nos termos estipulados, a vontade de aceitar essa declaração, constituindo-se, assim, o negócio tido em vista.

Tal negócio pode ser um contrato-promessa devendo, nesse caso, realizar-se, num terceiro momento, o contrato definitivo.

Não há em princípio obstáculo legal à coexistência de contrato de arrendamento com o contrato-promessa de compra e venda do imóvel arrendado, mas pode decorrer dos termos acordados que uma tal coexistência não é a que resulta do sentido das declarações negociais à luz da doutrina da impressão do destinatário (arts. 236.º a 238.º do CC).

Assim, no caso vertente e com base no entendimento que decorre da aludida doutrina, o contrato de arrendamento deve considerar-se extinto por caducidade (art. 1051.º, al. b) do CC) com a opção de compra constitutiva do contrato-promessa de compra e venda por este contrato se regendo as relações contratuais estabelecidas desde a outorga do contrato-promessa.

O arrendamento vai possibilitar ao promitente-vendedor auferir um valor que não poderia obter no âmbito da utilização do imóvel decorrente de *traditio* em contrato-promessa. A entrega do imóvel prometido vender constitui acto lícito que não implica, como se disse, enquanto subsiste o contrato-promessa, pagamento compensatório ao promitente vendedor.

Quer isto dizer que, a admitir-se - repetimos uma vez mais - que o contrato de arrendamento não se extinguísse com o início de vigência do contrato-promessa de compra e venda, um tal entendimento apenas poderia valer, no máximo, para o caso em que a opção de compra sobreviesse depois do mencionado 25.º mês; e, mesmo assim, o arrendamento não deveria considerar-se subsistente a partir do momento em que se verificasse incumprimento definitivo do contrato-promessa visto que a existência do arrendamento apenas se justifica em razão da compra e venda.

Antes dessa data, a opção de compra que leva à constituição do contrato-promessa de compra e venda implica a extinção do arrendamento, valendo como facto (cláusula potestativa condicional) gerador da caducidade do arrendamento (artigo 1051º, alínea b) do Código Civil).” **Texto integral: >>>**

(continuação na página seguinte)

## RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

### I - Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça (continuação)

#### Modificação de Título Constitutivo - Acórdão de 15.11.2011:

"A propriedade horizontal "[pode] ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário." - cfr. n.º 1 do artigo 1417.º do Código Civil.

Definindo a sua posição na querela que se havia instalado para qualificação do direito real de propriedade horizontal, Oliveira Ascensão considera este direito como um direito complexo e dentre estes um direito real composto, pois conforme estabelece o n.º 2 do artigo 1420.º do Código Civil "o conjunto dos dois direitos é incindível e nenhum pode ser alienado separadamente. *"A alteração ao regime geral da comunidade leva mesmo a uma exclusão do abandono liberatório: não é lícito renunciar á parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias á sua conservação ou fruição"*.

A interdependência e incindibilidade entre um direito de índole ou feição privada e um outro de natureza comum concita uma limitação de exercício de direitos – cfr. artigo 1422.º do Código Civil - que a lei resolve conferindo, para cada uma das situações, as limitações próprias aos proprietários e aos comproprietários de coisa imóveis. Assim é que a neste preceito impõe restrições de uso e disposição que resultem contrárias ao fim do direito e "[estas] restrições de origem negocial fazem parte integrante do estatuto do condomínio, o que equivale a dizer que têm natureza real e, portanto, eficácia **erga omnes**, prevalecendo sobre qualquer negócio obrigacional que com ele se não harmonize. Trata-se de um dos poucos casos em que os particulares, através de negócios de conteúdo normativo, podem modelar o

*regime dos direitos reais (cfr. artigo 1306.º, n. 1), o qual, nesta medida, deixa de ser um regime típico."*

A constituição da propriedade horizontal tanto pode ocorrer por negócio *inter vivos* como *mortis causa*, sendo que, no primeiro caso, poderá resultar de partilha extrajudicial. Esta parece ser a situação que resulta dos autos. O bem foi adquirido, em partilha, pelos sujeitos indicados no enunciado fáctico sob o n.º 1) e posteriormente transformado em propriedade horizontal – cfr. enunciado fáctico sob o n.º 2). Os autores adquiriram o imóvel, por escritura pública.

Desta situação jurídica decorre, de forma irrefragável, que as partes comuns definidas no título constitutivo como tal, se devem manter inalteradas ou pelo menos sem possibilidade de modificação, por acção individual, própria e autónoma dos proprietários das unidades exclusivas ou fracções, até que, por acordo de todos os condóminos – cfr. n.º 1 do artigo 1419.º do Código Civil.

A modificação do título, por eventual desnecessidade ou não uso da servidão de passagem, nunca poderia ocorrer por decisão judicial, pela singela razão que, sem acordo de todos os condóminos ou não estando todos representados numa acção a propor para o efeito, não vingaria uma acção negatória de servidão de passagem, existente sobre uma parte comum, por ausência de um pressuposto processual da acção, a saber a legitimidade (activa)."

**Texto integral: >>>**

*(continuação na página seguinte)*

## RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

### I - Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça (continuação)

#### **Contrato de Locação de Estabelecimento Comercial - Acórdão de 27.11.2011:**

“Constituem elementos definidores ou caracterizantes do contrato de locação de estabelecimento: **a)** que entre o detentor de um estabelecimento comercial e um outro sujeito seja acordada uma transferência do gozo de um prédio ou parte dele; **b)** que a transferência operada seja feita em conjunto com a exploração de um estabelecimento comercial ou industrial; **c)** que o estabelecimento exista ou esteja instalado no prédio ou na parte transferida ou cedida; **d)** que essa transferência tenha ou possua um carácter ou uma duração temporariamente delimitada ou fixada; **e)** que a transferência seja feita a título oneroso, ou seja, mediante o pagamento de uma contraprestação.

O contrato de locação de estabelecimento distingue-se do arrendamento comercial ou arrendamento para fins não habitacionais, porquanto, neste tipo de relação locatícia, o locador transfere para o locatário o gozo de um prédio urbano ou rústico, ao qual está afectado um fim determinado e específico, qual seja o de nele vir a ser explorada ou desenvolvida uma actividade de índole comercial, enquanto na locação do estabelecimento o detentor do estabelecimento transfere para cessionário o gozo e fruição de uma unidade comercial, com todos as marcas e feições distintivas que acompanham esta figura de direito comercial.

O âmbito mínimo ou necessário na transmissão de um estabelecimento comercial, seja por via de trespasse seja por via de locação de estabelecimento, tem de possuir uma concordância temática com o estabelecimento que é transmitido, isto é, no estabelecimento transmitido têm de estar presentes os traços definidores e distintivos da actividade que aí era exercida.

(...) se os utensílios deixados no locado não comportam o mínimo necessário para o

exercício da actividade comercial de papelaria que ali se desenvolvia, não pode qualificar-se o negócio celebrado como de locação de estabelecimento ou cessão de estabelecimento comercial, devendo ser qualificado como subarrendamento para fins não habitacionais.”

**Texto integral: >>>**

#### **Falta de reconhecimento presencial de assinaturas apostas em contrato-promessa de compra e venda - Acórdão de 29.11.2011:**

“A falta de reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes em contrato-promessa a que alude o art. 410.º, n.º 3, do CC, acarreta a invalidade do negócio, sujeita embora a um regime especial que permite qualificá-la como uma nulidade atípica ou mista, invocável a todo o tempo, em regra apenas pelo promitente-comprador – não o é por terceiros nem de conhecimento oficioso pelo tribunal – e susceptível de ulterior sanção ou convalidação.

A parte final do art. 410.º, n.º 3, do CC – que diz expressamente que *o contraente que promete transmitir ou constituir o direito só pode invocar a omissão do requisito apontado quando a mesma tenha sido culposamente causada pela contraparte* – permite que o promitente-vendedor demonstre a existência duma situação de abuso do direito de arguir a nulidade do contrato-promessa por inobservância das formalidades legais não apenas quando a falta tenha sido intencionalmente causada pelo promitente-comprador que a invoca em juízo, mas também quando o comportamento deste posterior à conclusão do contrato tenha sido de molde, por um lado, a não pôr em questão a validade do negócio e, por outro, a criar na contraparte a fundada confiança de que ele seria integralmente cumprido.

*(continuação na página seguinte)*

## RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

### I - Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça (continuação)

Comete abuso do direito, sob a forma de *venire contra factum proprium*, a promitente-compradora que ao longo de vários meses, até à propositura da causa, agiu sempre como se o contrato fosse inteiramente válido, jamais dando a entender à contraparte, fosse por que modo fosse, que iria servir-se da irregularidade formal do negócio para, com base nela, obter a sua anulação.

**Texto integral:** >>> 

### II - Acórdãos do Tribunal da Relação de Coimbra

#### Caducidade do arrendamento por demolição do prédio - Acórdão de 15.11.2011:

“De acordo com o disposto no artigo 1031.º, al. b), CC, uma das obrigações do locador é a de assegurar ao locatário o gozo da coisa para os fins a que a mesma se destina.

Por outro lado, em conformidade com o seu artigo 1051.º, n.º 1, al. e), o contrato de locação caduca pela perda da coisa locada.

A perda da coisa a considerar para este efeito é a perda total, por só esta determinar a caducidade do contrato de arrendamento, com a consequente extinção da obrigação do locador, nos termos do artigo 790.º, CC.

Como critério distintivo para aferir do carácter total ou parcial da perda da coisa, deve atender-se ao fim que era dado ao locado, podendo dizer-se que existe perda total quando o mesmo deixa de poder ser usado para o fim convencionado – neste sentido Aragão Seia, in *Arrendamento Urbano, Anotado E Comentado*, Almedina, 1995 a pág.s 324 e 325 e *Januário Gomes, Arrendamentos Comerciais, 2.ª Edição Remodelada*, Almedina, 1991, a pág. 256.

No caso em apreço, uma vez que se procedeu à demolição do prédio onde se situavam os arrendados e construindo-se um novo, (cf. item 13 dos factos provados), é indubitável que estamos perante um caso de perda total.

Efectivamente, como se salienta, entre outros, nos Acórdãos do STJ, de 26/06/2008, in CJ, STJ, ano XVI, tomo 2, a pág.s 131 e seg.s e de 09/03/2010, Processo 440/07.4TVPRT.S1 e de 13/07/2010, Processo 60/10.6YFLSB, tal caducidade opera quer haja, quer não, culpa do senhorio, designadamente por o mesmo não realizar obras que evitem a ruína do edifício, apenas relevando a culpa do senhorio para efeitos de indemnização ao arrendatário, conferindo-lhe o direito a ser indemnizado pelos prejuízos sofridos, mas sem que tal obste à caducidade do contrato de arrendamento.

Isto, com o fundamento em que a perda total da coisa locada a impõe nos termos definidos no artigo 790.º CC, dado que se torna impossível a subsistência da obrigação que impende sobre o senhorio de continuar a proporcionar ao arrendatário o gozo do imóvel ou fracção que constitui o objecto do contrato de arrendamento.

Como refere Pedro Romano Martinez, in *Direito das Obrigações (Parte Especial) Contratos*, a pág. 210, ainda que haja culpa do locador, cuja actuação levou à perda da coisa locada, ele será responsável, tendo de indemnizar o locatário por essa situação, mas tal não obsta a que o contrato caduque (...).

Causa de caducidade esta que opera *ope legis*, sem necessidade de qualquer denúncia ou de qualquer declaração das partes no contrato, o que acarretou que, aquando da demolição do edifício em causa operou a caducidade dos contratos de arrendamento *sub judice*, nos termos do artigo 1051.º, al. e), do Código Civil.”

**Texto integral:** >>> 

**NEWS FLASH****I - IMOBILIÁRIO**  
**Jornal "O Público"****Dia 02 de Novembro**

- Edifício Foz Diogo Botelho comercializado a 30%;

- Investimento de 120 milhões na UOPG Nun' Álvares;

- Guarda recebe "primeiro hotel biológico" do país.

**Para mais informações: >>>**

**Dia 16 de Novembro**

- Projecto de luxo nasce no edifício do antigo cinema Alvalade;

- B. Prime comercializa empreendimento "Barbosa du Bocage";

- Fundos de investimento imobiliário da Sonae Sierra são "os mais sustentáveis da Europa".

**Para mais informações: >>>**

**Dia 30 de Novembro**

- Liberdade Street Fashion inaugurado na cidade de Braga;

- Jardim Vista no projecto da Marina de Gibraltar;

- Vazconstrói comercializa três projectos no valor de 40 milhões de euros;

- Sonae Sierra inaugurou expansão de Shopping MetrÓpole no Brasil.

**Para mais informações: >>>**

**II - Vida Imobiliária, Edição n.º 162 - Outubro**

- Carrilho da Graça assina projecto de 90M€ da PT na Covilhã;

- Reabilitação do Palácio dos Condes de Murça já está em marcha;

- Fundo Coimbra Viva I reabilita Baixa de Coimbra;

- Sowhat Turismo quer criar novo hotel de luxo na Baixa do Porto;

- Multi Mall Management apresenta Plano Operacional de Sustentabilidade;

- Edifer tem à venda carteira de projectos no valor de 60 milhões de euros;

- Multi Development tem em carteira cinco novos projectos de retalho;

- Mundicenter reforça investimento nos shoppings em operação;

- Formato de outlet consolida-se em Portugal.

**Texto integral: >>>**

*(continuação na página seguinte)*

**NEWS FLASH (continuação)****III – Outras notícias****Dia 15 de Novembro**

- Rendas antigas sobem quase 5% a partir do próximo ano;

**Para mais informações: >>>**

**Dia 17 de Novembro**

- Mercado de luxo com queda entre 10 e 15 por cento em 2010;

**Para mais informações: >>>**

**Dia 25 de Novembro**

- Câmaras que tenham barragens vão receber 10 vezes mais renda da EDP;

**Para mais informações: >>>**

**Dia 28 de Novembro**

- Bancos continuam a cortar na avaliação das casas;

**Para mais informações: >>>**

**Dia 29 de Novembro**

- Rui Rio garante demolição do Aleixo e construção de casas novas.

**Para mais informações: >>>**

**IV – Âmbito Internacional****Dia 1 de Novembro**

- Property stocks remain volatile as eurozone woes continue;

**Para mais informações: >>>**

**Dia 10 de Novembro**

- Germany takes biggest slice of retail action;

**Para mais informações: >>>**

**Dia 16 de Novembro**

- Morgan Stanley picked as preferred bidder for Santander assets;

**Para mais informações: >>>**

**Dia 18 de Novembro**

- Moorfield, Property Alliance acquire The Towers in Manchester;

**Para mais informações: >>>**

**Dia 20 de Novembro**

- European banks put brakes on new lending.

**Para mais informações: >>> **

Esta *Analysis* contém informação e opiniões de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos. Para mais informações, por favor contacte-nos através do email [apdi@abreuadvogados.com](mailto:apdi@abreuadvogados.com).

© ABREU ADVOGADOS 2011

(\*)

**LISBOA\* | SEDE**

Av. das Forças Armadas, 125 - 12º  
1600-079 Lisboa, Portugal  
Tel.: (+351) 21 723 1800  
Fax.: (+351) 21 7231899  
E-mail: lisboa@abreuadvogados.com

**PORTO\***

Rua S. João de Brito, 605 E - 4º  
4100-455 Porto  
Tel.: (+351) 22 605 64 00  
Fax.: (+351) 22 600 18 16  
E-mail: porto@abreuadvogados.com

**MADEIRA\***

Rua Dr. Brito da Câmara, 20  
9000-039 Funchal  
Tel.: (+351) 291 209 900  
Fax.: (+351) 291 209 920  
E-mail: madeira@abreuadvogados.com

**LISBOA**  
**PORTO**  
**MADEIRA**  
**ANGOLA (EM PARCERIA)**  
**MOÇAMBIQUE (EM PARCERIA)**