

LEGISLAÇÃO PUBLICADA NO DIÁRIO DA REPÚBLICA

Declaração da imprescindibilidade a utilidade pública das expropriações necessárias à realização da 1.ª fase da obra de implementação do aproveitamento hidroeléctrico de Foz Tua (AHFT) – Despacho n.º 13491/2011, de 10 de Outubro. **Texto integral: >>>**

Aprovação da expropriação, com carácter de urgência, de uma parcela, a pedido da Câmara Municipal de Lamego – Declaração n.º 266/2011, de 14 de Outubro. **Texto integral: >>>**

Aprovação da expropriação, com carácter de urgência, de várias parcelas, a pedido da Câmara Municipal de Matosinhos – Declaração n.º 268/2011, de 14 de Outubro. **Texto integral: >>>**

Lista definitiva de bens do domínio privado do Estado Português – Aviso n.º 20514/2011, de 17 de Outubro. **Texto integral: >>>**

Actualização dos coeficientes de desvalorização da moeda, a aplicar aos bens e direitos alienados durante o ano de 2011 – Portaria n.º 282/2011, de 21 de Outubro. **Texto integral: >>>**

Resolução de promoção do acompanhamento da execução das medidas do Programa do XIX Governo Constitucional referentes à implementação do Programa de Assistência Financeira UE/FMI a Portugal que digam respeito à Região Autónoma dos Açores – Resolução da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores n.º 19/2011/A. D.R. de 28 de Outubro. **Texto integral: >>>**

RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES**I - Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça****Acção de reivindicação e posse de má fé – Acórdão de 27.10.2011:**

“Deve qualificar-se como de boa fé, apesar de não titulada, a posse consubstanciada na habitação e reiterado uso de certa edificação, quando as instâncias consideraram provado que os actos de ocupação foram praticados na *convicção de que não ocorria prejuízo dos direitos de terceiros*, num caso cujas circunstâncias concretas revelam que a utilizadora

do imóvel em litígio era filha dos reivindicantes, sendo aquele construído com o consentimento destes, tendo suportado os ocupantes uma parte do custo da construção e subsistindo, por período prolongado, tal ocupação e utilização permanente sem qualquer oposição dos reivindicantes.

(continuação na página seguinte)

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

Na verdade, perante tal acervo factual, deve ter-se por ilidida a presunção de má fé, associada à posse não titulada – e sendo certo que o que releva decisivamente para efeitos de qualificação da posse é a ignorância do possuidor, ao adquiri-la, de que lesava direitos de terceiros – pelo que a boa ou má fé deve ser apreciada em relação ao momento da aquisição da posse, sendo irrelevantes alterações posteriores quanto à convicção ou ao estado de espírito do possuidor.

Não pode atribuir-se efeito interruptivo do prazo de prescrição aquisitiva em curso à notificação judicial avulsa que revela a intenção do pretendo proprietário de exercer o seu direito no confronto dos ocupantes do imóvel quando o tribunal, por decisão definitiva, considerou improcedente o pedido de reivindicação deduzido, tendo por inexistente o direito inicialmente afirmado contra o possuidor.”

Texto integral: >>>

Título constitutivo da propriedade horizontal – Acórdão de 20.10.2011:

“Sabe-se que a propriedade horizontal veio contrariar o princípio *superficies solo cedit*, ao permitir a repartição do domínio por vários proprietários, nas edificações incorporadas no solo e compostas por fracções. É o que se estabelece no artº1414º do CCivil nos seguintes termos: *as fracções de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.*

E a sua conformação é a que vem assinalada no artº1420º do mesmo diploma:

1 - Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício. 2 - O conjunto dos dois direitos é incidível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio do condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.

Trata-se de uma figura jurídica nova, de um direito real novo que, embora moldado sobre os direitos reais à custa dos quais se formou, é mais do que a sua justaposição, reunindo uma teia de relações num complexo incidível de propriedade singular que recai sobre uma parte determinada de um prédio urbano e de compropriedade sobre outras partes dele, essenciais tanto à sua estrutura como à sua utilização funcional, quer dizer, ao exercício do domínio pleno sobre ele [...].

No caso em apreço, como resulta da factualidade atrás descrita, as arrecadações reclamadas como fracções pelos Recorrentes, existentes “no terraço de cobertura – parte comum do edifício...” são destinadas, no título constitutivo da propriedade horizontal, a uso comum se bem que, em exclusivo, das fracções “C” a “N”.

Erigidas sobre o terraço de cobertura do edifício, tais arrecadações, não podem considerar-se coisas obrigatoriamente comuns, nos termos da al. b) do nº 1 do artº 1421º do CC porquanto, funcionalmente, não estão afectadas a todos os condóminos, não compõem ou integram a estrutura do edifício nem são indispensáveis à utilização normal de cada fracção.

(continuação na página seguinte)

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

Não são fracções, no entanto, pois não foram especificadas como tal naquele mesmo título (artº 1418º do CC) e, em tal contexto, não gozando, por outro lado, das características das coisas necessariamente comuns e muito embora sejam destinadas apenas ao uso exclusivo de algumas das fracções integrantes, nem por isso deixam de ser partes comuns, conforme advém do disposto no citado artº 1421º, 2, al. e) e 1, al b) in fine do CC.

Como já se referiu, é da natureza da propriedade horizontal a convivência no edifício dela objecto, de partes que são pertença exclusiva de cada condómino e de outras que a todos são comuns e que só o são por constarem como tal, do respectivo título constitutivo, salvo quanto às coisas imperativamente comuns que assim são definidas pela lei.

Deste quadro estrutural derivam inferências inevitáveis: quanto à situação jurídica do imóvel que precedeu a propriedade horizontal deixa ela de ser invocável face à transformação operada nos direitos constituintes por este novo instituto e a natureza real de seu título constitutivo; após a constituição da propriedade horizontal, só as fracções individualizadas no título constitutivo é que podem ser reconhecidas como tal e só essas podem ser objecto do direito de propriedade exclusiva dos condóminos.

Apesar destas restrições sobre aqueles direitos constituintes, não se poderá aceitar que os RR adquiriram a propriedade das arrecadações a que os autos se referem através da usucapião?

[...] não pode operar aqui a usucapião para adquirir a propriedade sobre as mencionadas arrecadações "na medida em que esse objectivo é legalmente impossível sem a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, área

em que o Tribunal não pode actuar porque se exige acordo prévio de todos os condóminos".

Texto integral: >>>

Falta de pagamento de rendas por não realização, pelo locador, de obras no imóvel – Acórdão de 25.10.2011:

"A lei confere ao locatário a possibilidade de se substituir ao locador na reparação do locado ou outras despesas que, pela sua urgência, se não compadeçam com as delongas do procedimento judicial e se o fizer pode pedir o respectivo reembolso (art. 1036.º do CC).

O direito ao reembolso por despesas com reparações (urgentes) que tenha realizado no locado não exime, exonera ou liberta o locatário de cumprir a obrigação axial do contrato de arrendamento que lhe está adstrita, a saber, o pagamento, atempado, da contraprestação pelo uso e fruição da coisa.

O não cumprimento da obrigação imposta pelo sinalagma constituído pela relação contratual locatícia, relativamente ao locatário, não pode ter como base a não realização de reparações necessárias no locado por parte do locador.

Esta impossibilidade prende-se com o facto de a contraprestação imposta ao locatário estar temporalmente balizada e limitada e a realização de eventuais reparações não depender de prazo, porque o locatário se pode substituir ao locador na sua realização, no caso de urgência.

A obrigação de pagamento de renda tem como pólo dialéctico da relação contratual locatícia a obrigação, por parte do senhorio, de proporcionar o uso da coisa, não podendo ser oposto o não cumprimento da primeira se não se verificar o correlato incumprimento da segunda.

(continuação na página seguinte)

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

Não é possível operar a compensação por benfeitorias, eventualmente, realizadas no locado, com rendas não pagas.

Em oposição a execução para entrega de coisa certa, por resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas, não pode o locatário executado pretender obter a compensação por um eventual direito de crédito por benfeitorias realizadas no locado, com as rendas não pagas." **Texto integral: >>>**

Incumprimento definitivo de contrato-promessa de compra e venda – Acórdão de 06.10.2011:

"Só pode ter lugar a resolução de um contrato promessa em que tenha havido entrega de sinal se ocorrer uma situação de incumprimento definitivo (e não de simples mora) de um dos contraentes.

A omissão de estipulação de um termo certo para a celebração do contrato prometido não significa que fique no total arbítrio do promitente vendedor a realização das condições de que depende a celebração de tal negócio - condicionada à obtenção da licença de habitabilidade do edifício que se comprometeu a construir - por decorrer do princípio da boa fé no cumprimento dos contratos que o devedor está obrigado a usar o grau de eficácia e diligência normalmente exigíveis, providenciando para que se não verifiquem dilações ou hiatus temporais no processo de construção que, segundo os padrões ou critérios sociais correntes, se possam configurar como absolutamente excessivos e injustificados.

É susceptível de determinar a perda objectiva do interesse na prestação a lesão grave e justificada da confiança do promitente-comprador na capacidade e vontade séria da

contraparte na realização das prestações a seu cargo, resultante de demora claramente excessiva, segundo os padrões dominantes e as exigências de razoabilidade e da boa fé, - não apenas na conclusão, mas no simples licenciamento e arranque da obra - agravada pela assunção pelo promitente vendedor de comportamentos evasivos, contrários às exigências da boa fé (prometendo momentos sucessivos, primeiro para a conclusão, da obra, sempre incumpridos, e esquivando-se posteriormente a qualquer contacto e prestação dos esclarecimentos devidos), reveladores de uma actuação não colaborante, demonstrativa de manifesta desconsideração pela confiança e pelos interesses legítimos da contraparte."

Texto integral: >>> 

II - Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa**Tradição da coisa no âmbito de contrato-promessa de compra e venda – Acórdão de 06.10.2011**

O contrato-promessa só confere, em regra, um direito de crédito ao promitente-comprador - o direito à celebração do contrato prometido e definitivo - e que, ainda que haja tradição da coisa para o mesmo, este não passa de um "detentor ou possuidor precário" nos termos e para os efeitos do artigo 1290.º, convido conjugar esta norma com as contidas nos artigos 1253.º, que define aquele conceito e 1265.º (inversão do título da posse, que no caso dos autos não ocorreu), todos do mesmo texto legal, o que é impeditivo, em tese geral, da prescrição aquisitiva da mencionada coisa.


(continuação na página seguinte)

RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES**II - Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa (continuação)**

Um crescente número de situações anómalas ou invulgares, que tem vindo a ser julgado pelos nossos tribunais, obrigou, contudo, a uma inflexão nessa posição de princípio, por se revelar, cada vez mais, redutora, inadequada e injusta para com os direitos do promitente-comprador.

Importa distinguir o contrato-promessa, que só tem a virtualidade de produzir efeitos jurídicos de natureza creditícia, do acto de entrega do imóvel ao promitente-comprador, que se reconduz a um acordo jurídico diverso daquele negócio, apesar de, muitas vezes, coincidente formal e temporalmente com o mesmo.

É juridicamente possível e admissível que, no âmbito de um contrato-promessa, em que houve, paralelamente, tradição da coisa e desde que verificadas determinadas circunstâncias, que indiciem, suficientemente, esse propósito e realidade, o promitente-comprador exerça poderes de facto sobre o bem em causa ("corpus") com o "animus" correspondente ao direito de propriedade ou a outro direito real menor (que se presume, nos termos do artigo 1268.º, número 1 do Código Civil), posse essa, em nome próprio, que, desde que desenvolvida pública, pacificamente e pelo período de tempo legalmente imposto, é susceptível de substanciar a prescrição aquisitiva da coisa possuída, passando o respectivo possuidor ou os seus sucessores a serem titulares, em termos originários, do direito real em questão.

Tal aquisição originária (usucapião) sobrepõe-se à aquisição derivada do mesmo prédio, ainda que esta última se encontre registada na Conservatória do Registo Predial competente. 

Texto integral: >>>

III - Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto**Defeitos no Locado – Acórdão de 27.10.2011**

Não havendo acordo entre senhorio e inquilino, um procedimento de obras extraordinárias no arrendado não é faculdade que o inquilino possa impor directamente ao senhorio.

Antes se trata de imposição cuja competência pertence ao município.

Ao inquilino só é reconhecida legitimidade para iniciar esse procedimento administrativo, mas não lhe é reconhecido direito a obra extraordinária que possa reclamar directamente ao senhorio (um erro típico em acções como a presente).

As normas dos transcritos arts. 13 n.º 1 e 89 estabelecem regulação especial que afasta as normas gerais de responsabilização pelo incumprimento do contrato, nomeadamente o disposto nos arts. 801 n.º 1 e n.º 2, 798 e 799 do CC (cfr. art. 7 n.º 3 do CC).

No quadro ora demonstrado tem de ocorrer demolição do arrendado.

Sucedem que os autores, a um tempo, não podem requerer ao município demolição em ordem à realização da nova construção, pela razão de a demolição, ainda que instrumental, implicar expropriação por utilidade particular do edifício da ré.

(continuação na página seguinte)

RECENTES DECISÕES DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

III - Acórdãos do Supremo Tribunal do Porto (continuação)

O princípio do numerus clausus dos direitos reais (art. 1306 nº 1 do CC), conjugado com a genérica proibição de o proprietário ser privado, ainda que em parte (no caso só o edifício, não o terreno), da sua propriedade fora dos casos previstos na lei (art. 1308 do CC), logo obstar-iam a essa verdadeira expropriação por utilidade particular, já que não vem prevista na lei.

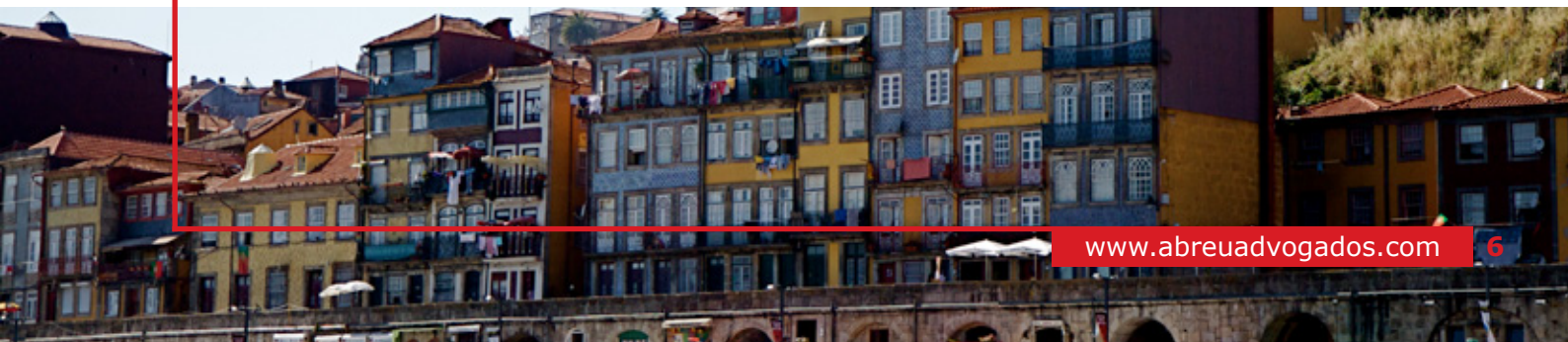
A Lei 2088, de 3/6/1957, ressalva ao senhorio o direito de demolição do prédio arrendado em virtude da sua degradação, mas não faculta a inversa ao inquilino, sob a forma de demolição instrumental para nova construção. Repete-se que estes considerandos ponderam a circunstância de ser demolição instrumental em ordem a nova construção e ponderam que a ré só seria expropriada da construção, não do terreno.

Por outro lado, o transcrito art. 89 nº 3 do DL 555/99 só faculta a demolição, ordenada pelo município, nos casos em que a construção ameace ruína ou ofereça perigo para a saúde pública e/ou segurança das pessoas, esgotando-se o objectivo da demolição nesses fins: evitar a ruína descontrolada, evitar perigo para a vida de alguém ou, genericamente, para a segurança das pessoas e evitar perigo para a saúde pública.

Sob pena de desvio de poder, o município não pode ordenar a demolição para o específico efeito de construção do que quer que seja e muito menos para assegurar a um arrendatário a continuação de objecto negocial sucedâneo (diz-se sucedâneo em virtude de o arrendado ser demolido).

Requeressem os autores ou não, o município não podia ordenar a demolição em conjunto com ordem de nova construção: só podia ordenar a demolição e o único motivo porque a poderia ordenar – como veio a ordenar, mas no âmbito de diligência oficiosa – prende-se com a circunstância de tal construção ameaçar ruína ou constituir perigo para a saúde pública e/ou a segurança das pessoas.

Texto integral: >>> 



NEWS FLASH**I - IMOBILIÁRIO**
Jornal "O Público"**Dia 05 de Outubro**

- Portuguese Housing Market Survey da Royal Institution of Chartered Surveyors de Agosto revela quebras continuadas nos índices nacionais de Actividade, Confiança e Sentimento sobre Preços;

- Pestana Tróia-Eco Resort & Residences: 80% das casas que compõem a Primeira Fase do projecto já estão reservadas;

- Aeroportos apostam no mercado de retalho para aumento de receitas: Travel Retail corresponde a 15% da facturação da ANA – Aeroportos de Portugal.

Para mais informações: >>>

Dia 26 de Outubro

- Fundo Coimbra Viva permitiu avançar com reabilitação da cidade;

- República 25 inaugurado no centro de Lisboa;

- Yunit Renováveis aposta em Diagnóstico Energético chave-na-mão.

Para mais informações: >>>

II - Vida Imobiliária, Edição n.º 161 – Outubro

- Booking inaugura 1.º escritório em Portugal;

- Beja vai ter *retail park* no valor de 11 milhões de euros;

- Primeiro biohotel do país nasce na Guarda;

- Câmara de Lisboa aprovou novo PDM;

- CB Richard Ellis comercializa edifício Fernando Pessoa;

- Colômbia na linha da frente dos investimentos da Sonae Sierra;

- Eduardo Souto de Moura vence prémio Secil de Arquitectura;

- Easyhotel inaugura no Porto primeira unidade low cost;

- Caixa Catalunya adquire totalidade da Lusotur;

- Imorendimento investe em Évora em contrato.

Texto integral: >>>

III – Outras notícias**Dia 06 de Outubro**

- Estudo da CB Richard Ellis coloca Portugal entre os 35 países mais procurados pelas maiores empresas mundiais para instalar os seus escritórios.

Para mais informações: >>>

Dia 14 de Outubro

- RAR Imobiliária reabilita edifícios no centro do Porto para arrendar.

Para mais informações: >>>

Dia 23 de Outubro

- Taylor's comprou património imobiliário da Real Vinícola. **Para mais informações: >>>**

Dia 26 Outubro

- Câmara de Lisboa aprova entrega da gestão do fundo imobiliário à SILVIP.

Para mais informações: >>>

IV – Âmbito Internacional**Dia 03 de Outubro**

- Sonae Sierra is the company with the most sustainable property funds in Europe and the third one worldwide.

Para mais informações: >>>

Dia 05 de Outubro

- European property developments face fresh credit squeeze.

Para mais informações: >>>

Dia 10 de Outubro

Russia, Turkey and Poland are the top three European countries on future retail development.

Para mais informações: >>>

Dia 28 de Outubro

- Investment opportunities increase in London and Paris. **Para mais informações: >>>**

Dia 27 de Outubro

- Real estate stocks 'likely to produce outsize returns'. **Para mais informações: >>>**

Dia 31 de Outubro

- Carlyle's Freeport gets equity injection from SWF. **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.

© 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)

WWW.ABREUADVOGADOS.COM

