



UNIVERSIDADE  
**CATÓLICA**  
PORTUGUESA

**Aspectos Jurídicos dos Desenvolvimentos Recentes no Mercado Imobiliário  
em Portugal**

**Universidade Católica Portuguesa – Faculdade de Direito**

**Mestrado em Direito Empresarial**

**Dissertação para obtenção do grau de Mestre**

**João Sebastião da Cunha Lopes Palha de Araújo**

**Orientador: Professor Doutor Rui Pinto Duarte**

**- Abril de 2017 -**

## Índice

Siglas e Abreviaturas	3
1. Introdução – O Mercado Imobiliário em Portugal	4
2. Importância do arrendamento urbano na dinamização do Mercado Imobiliário	6
2.1. Enquadramento jurídico	6
2.2. Evolução até 1990	7
2.3. A reforma do arrendamento urbano	12
2.3.1. Regime do Arrendamento Urbano (RAU)	13
2.3.2. Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)	14
2.4. Incentivos ao arrendamento	18
2.5. <i>Short Time Rental</i> – A opção pelo arrendamento de curta duração	19
2.5.1. A modalidade do Alojamento Local	19
2.5.2. Alojamento Local <i>versus</i> alojamento de curta duração	20
3. A reabilitação urbana como instrumento de valorização do Mercado Imobiliário	21
3.1. Enquadramento legal das obras de conservação	22
3.2. Incentivos à reabilitação urbana	24
4. Da Mediação Imobiliária	25
4.1. Regime Jurídico da Mediação Imobiliária	26
4.2. Do contrato de mediação imobiliária	28
4.3. A questão da remuneração da mediadora	29
5. Organismos de Investimento Coletivo em Valores Imobiliários	31
5.1. Fundos de Investimento Imobiliário	32
5.1.1. Resumo Histórico	32
5.1.2. Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (RJFII)	33
5.2. Sociedades de Investimento Imobiliário (SIIMO)	35
5.2.1. Regime jurídico aplicável	36
5.2.2. Definição e características das SIIMO	36
5.2.3. Capital social e património	37
5.2.4. Fundos próprios	38
5.2.5. Constituição e gestão das SIIMO	38
5.2.6. Aquisições proibidas e outras disposições	39
5.2.7. Regime fiscal	40
6. Conclusão	41
7. Bibliografia	

## Siglas e Abreviaturas

Ac.	- Acordão
ARU	- Áreas de Reabilitação Urbana
BdP	- Banco de Portugal
CAM	- Comissão Arbitral Municipal
CC	- Código Civil
CIMI	- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CIMT	- Código do Imposto Municipal sobre as transmissões Onerosas de Imóveis
CMVM	- Comissão do Mercado de Valores Mobiliários
CPC	- Código do Processo Civil
CSC	- Código das Sociedades Comerciais
EBF	- Estatuto dos Benefícios Fiscais
FII	- Fundo de Investimento Imobiliário
IMI	- Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IRS	- Imposto de Rendimento Singular
IRC	- Imposto de Rendimento Coletivo
NRAU	- Novo Regime do Arrendamento Urbano
OICVM	- Organismos de Investimento Coletivo em Valores Mobiliários
RAU	- Regime do Arrendamento Urbano
RJFII	- Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário
RJUE	- Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
SIIMO	- Sociedades de Investimento Imobiliário
STJ	- Supremo Tribunal de Justiça
TRP	- Tribunal da Relação do Porto

## **1. Introdução – O Mercado Imobiliário em Portugal**

O mercado imobiliário em Portugal tem vindo a crescer exponencialmente, fruto das conjunturas políticas e económicas resultantes da integração europeia do nosso país, sendo hoje, apesar dos impactos decorrentes da grande crise internacional, peça-chave da dinamização da economia nacional.

O mercado imobiliário tem-se revelado fundamental para a captação de investimento em diversos domínios, abrangendo, entre muitos outros aspetos, o mercado de arrendamento e a reabilitação urbana, o comércio local, o sector da banca e dos seguros, entre outros, e impulsionando decisivamente o desenvolvimento do turismo, criando condições fomentadoras da requalificação urbana, ambiental e cultural das cidades e, por inerência, melhorando substancialmente a qualidade de vida das populações.

Com o fim do programa de assistência económica a Portugal, o setor do mercado imobiliário revela-se hoje decisivo para alavancar a recuperação da economia nacional, assistindo-se ao desenvolvimento de mecanismos tendentes a aperfeiçoar e simplificar os constrangimentos que se apresentam em resposta a todo o tipo de fatores externos, desde a diminuição da construção de novos edifícios, ao excesso de habitação própria, passando pela massificação da procura de alojamentos para turistas ou pela reconversão do comércio tradicional, entre muitos outros aspetos que influenciam este setor.

A presente dissertação pretende fazer uma abordagem a alguns dos fatores, agentes e mecanismos que gravitam à volta deste mercado, em articulação com alguns aspetos do seu enquadramento jurídico, cuja importância é decisiva para o funcionamento de um setor com necessidades especiais de adaptação aos condicionalismos económicos, e também de estabilidade e capacidade de resposta aos problemas do quotidiano de todos os que dele dependem e nele investem.

Tendo como objeto de estudo uma vasta área de especial complexidade e abrangência, foram selecionados quatro temas centrais no atual panorama do mercado imobiliário, abordando-se o arrendamento urbano, enquanto motor clássico de rentabilização imobiliária, a reabilitação urbana, enquanto instrumento de revitalização do património imobiliário, mecanismos jurídicos de suporte à negociação dos imóveis e, finalmente, os novos instrumentos de investimento que o mercado oferece.

Pretende ser uma abordagem aberta e clarificadora, valorizando algumas das questões subjacentes que poderão contribuir para um crescimento saudável do mercado imobiliário naquilo que este pode vir a contribuir para o conjunto da economia real, na sua relação e contributo para o desenvolvimento social e para a qualidade de vida das populações.

## **2. Importância do arrendamento urbano na dinamização do Mercado Imobiliário**

O incontornável tema do arrendamento urbano, nomeadamente das problemáticas que envolvem a sua modernização, dinamização e retorno económico, é fulcral na orientação do mercado imobiliário, com implicação nas questões relacionadas com a política de habitação, de edificação e do ordenamento do território, refletindo-se noutras áreas fulcrais de intervenção política relacionadas com questões económicas, como seja a questão do investimento, da aplicação de poupanças e do recurso ao crédito, ou questões sociais relacionadas com a mobilidade dos trabalhadores e com a qualidade de vida das famílias.

O ordenamento jurídico português em matéria de arrendamento urbano constitui-se assim como um fator decisivo para o desenvolvimento e dinamismo do mercado imobiliário, sendo uma matéria de difícil reforma e que foi objeto, nas últimas décadas, de sucessivas experiências legislativas tendentes à sua regulação e modernização, em resposta quer às necessidades do sector imobiliário, quer às implicações sentidas em diversos outros sectores da economia, desde o turismo à construção civil, passando pelo sector da banca e seguros, atuando ainda no contexto de problemáticas relacionadas com a sustentabilidade e renovação do tecido urbano, a qualidade de vida dos cidadãos e o direito à habitação, constitucionalmente consignado.

### **2.1. Enquadramento jurídico**

O atual regime legal do arrendamento urbano encontra-se consignado nos artigos 62.º a 65.º da Constituição da República Portuguesa (2005, VII Revisão Constitucional) e em vários diplomas legais, designadamente nas normas do Código Civil (CC), (artigos 1022.º a 1113.º) e nas disposições do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) <sup>1</sup>.

Aplicam-se ainda as normas do Código de Registo Predial, determinadas normas de natureza adjetiva constantes no Código do Processo Civil (CPC) e, no tocante aos diplomas de natureza fiscal, o Código de Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), o Código de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), o Código de Imposto de Selo, o Código do IRS e do IRC, bem como o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

---

<sup>1</sup> Aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei 31/2012, de 14 de agosto e pela Lei 79/2014, de 19 de dezembro.

## 2.2 Evolução até 1990

O arrendamento, indissociável da noção da propriedade privada, está presente nas leis portuguesas desde as Ordenações do Reino (séc. XV), assumindo com o Código Civil de Seabra (1867) um regime claro e liberal, onde o arrendamento era contemplado como modalidade de locação. Consistia num contrato temporário com um prazo supletivo de 6 meses, que após o seu término se entendia como renovado, salvaguardando a intenção da sua continuação, tanto por parte do senhorio como do arrendatário, sendo a renda livremente acordada entre as partes e a cessação do respetivo contrato regulada com alguma minúcia.

Com a implantação da República (1910), assiste-se a uma marcada intervenção legislativa plasmada no Decreto de 11 de novembro de 1910, que, pela primeira vez, veio fixar preceitos fiscais estritos no domínio do arrendamento urbano, congelou as rendas pelo prazo de um ano e alongou a antecedência requerida para a oposição à renovação, conferindo, nos casos do arrendamento comercial, indemnizações ao arrendatário quando este houvesse aumentado o valor do prédio e cessasse o arrendamento.

Com os constrangimentos da I Grande Guerra (1914-1918), que motivaram a implementação das medidas restritivas de caráter transitório previstas no Decreto n.º 1079, de 23 de novembro de 1914 e, nos diplomas subsequentes, com implicação direta no congelamento das rendas, bem como limitações ao despejo e à resolução dos contratos<sup>2</sup>, veio a verificar-se uma forte influência política na matéria, bem como a intervenção de associações representativas dos interesses em causa, que permitiu desenvolver um importante trabalho legislativo.

Estas iniciativas culminaram na publicação do Decreto n.º 5411, de 17 de abril de 1919, diploma que veio codificar toda a anterior legislação referente ao arrendamento de prédios rústicos e urbanos, destacando com clareza as disposições normais daquelas que, em consequência da

---

<sup>2</sup> O Decreto n.º 1079, de 23 de novembro de 1914, previa o congelamento das rendas nos contratos existentes e nos novos contratos (artigos 1.º e 2.º), obrigava o senhorio a arrendar os prédios devolutos (artigo 3.º) e determinava que este regime de exceção vigorasse enquanto subsistisse a crise que o motivara (artigo 6.º).

A Lei n.º 828, de 28 de setembro de 1917, manteve este sistema, acentuando ser “expressamente proibido aos senhorios ou sublocadores [...] intentarem ações de despejo que se fundem no simples facto de não lhes convir a continuação do arrendamento, seja qual for o quantitativo das rendas” (artigo 2.º, n.º 5), assegurando no entanto o carácter transitório da sua aplicação, verificando-se “somente enquanto durar o estado de guerra e até seis meses depois de assinado o tratado de paz” (artigo 9.º), regime que se manteve praticamente inalterado no subsequente Decreto n.º 4499, de 27 de junho de 1918, que regulou a matéria do arrendamento urbano, tentando pôr fim à multiplicidade de diplomas existentes na matéria, mas mantendo o congelamento das rendas (artigo 45.º) e a proibição dos despejos por conveniência do senhorio (artigo 46.º), até um ano depois de assinado o tratado de paz.

depressão económica, apenas deveriam vigorar de forma transitória, designadamente o congelamento das rendas para contratos existentes e futuros (artigo 106.º), a proibição dos despejos por conveniência (artigo 107.º) e o dever de arrendar (artigo 108.º), autorizando o Governo a revogar as disposições de carácter económico e financeiro que tinham motivado o Decreto n.º 1079, de 23 de novembro de 1914.

Entre 1922 e 1933, a instabilidade política, a crise económica e a desvalorização da moeda contribuíram para manter a limitação ao crescimento das rendas, o que veio a ser uma das principais causas de estagnação do mercado de arrendamento, apesar de haver alguma intervenção legislativa no sentido de dinamizar o rendimento predial, que se acentuará no início dos Anos 40<sup>3</sup>.

A Lei n.º 2030, de 22 de junho de 1948, foi a grande reforma do Estado Novo no domínio do arrendamento, enunciando alguns dos preceitos que viriam mais tarde a transitar para o Código Civil de 1966, regulando também a expropriação por utilidade pública e o direito de superfície, que serão figuras decisivas para o grande surto de obras públicas e para o crescimento urbano nos últimos decénios do regime anterior a 1974.

Sublinham-se as disposições referentes à caducidade do contrato (artigos 41.º e seguintes) e a sua transmissão em caso de divórcio e por morte do arrendatário (artigos 44.º e seguintes), sendo a regra da renovação automática conservada, por força do direito anterior.

No tocante à atualização das rendas, questão central para a rentabilidade do mercado de arrendamento, foi admitida a avaliação fiscal como fator de correção do rendimento, na base da

---

<sup>3</sup> Veja-se a Lei n.º 1662, de 4 de setembro de 1924, que, embora mantendo restrições no respeitante aos despejos (artigo 5.º), facultou atualizações de rendas na base de valores matriciais (artigo 10.º), assegurando a tendência patente nos mecanismos definidos na anterior Lei n.º 1368, de 21 de setembro de 1922, que veio permitir a subida das rendas, até ao rendimento líquido correspondente ao rendimento coletável inscrito na matriz (artigo 25.º, § 3.º) e no Decreto n.º 9118, de 10 de setembro de 1923, que permitiu elevar as rendas até ao limite da multiplicação do rendimento matricial em função de certos coeficientes, variáveis consoante a data do arrendamento e a sua finalidade (artigo 7.º).

Também o Decreto n.º 15289, de 30 de março de 1928, previu esquemas complexos de atualizações de rendas com base no valor matricial (artigo 27.º), designadamente as rendas dos prédios que vagassem (artigo 29.º), bem como as rendas relativas a arrendatários com outra habitação (artigo 30.º), permitindo ainda cessar no seu termo os contratos no regime de liberdade de renda, por conveniência do senhorio (artigo 54.º, § 1.º), e o Decreto n.º 22661, de 13 de junho de 1933, dispôs que as restrições relativas a rendas e a despejos só pudessem ser invocadas pelos arrendatários em relação à habitação onde tivessem residência permanente (artigo 5.º).

Por seu lado o Código de Processo Civil de 1939 inseriu a ação de despejo entre os processos especiais nele regulados (artigos 970.º a 998.º) e a Lei n.º 1918, de 3 de abril de 1940, de natureza fiscal, facultou avaliações dos locais com arrendamento comercial, permitindo o aumento de renda de acordo com o valor atualizado (artigo 4.º).

qual poderia haver novas atualizações (artigo 47.º, n.º 2), com exceção das cidades de Lisboa e do Porto, (artigo 47.º, n.º 1), implicando o congelamento das rendas nestas duas cidades.

Com a entrada em vigor do Código Civil de 1966, que sistematizou a legislação traçada durante praticamente meio século, manteve-se a liberdade de fixação das rendas, para o primeiro ou para novos arrendamentos, mas a denúncia do contrato por iniciativa do senhorio continuou, porém, muito restringida, conferindo aos arrendamentos urbanos, na prática, uma natureza não temporária (artigo 1095.º).

A atualização das rendas era facultada, permitindo fazer corresponder o seu montante ao duodécimo do rendimento inscrito na matriz (artigo 1104.º), atualizável ao cabo de cinco anos por avaliação fiscal (artigo 1105.º). Manteve-se, porém, a suspensão das avaliações fiscais, prescrita em 1948 para Lisboa e para o Porto (artigo 10.º do diploma preambular do Código Civil), o que levou a que nestas duas cidades existisse, até depois de 1974, um regime de rendas sem atualização praticamente desde o pós-guerra.

A legislação produzida no período que se seguiu à revolução de 1974, condicionada pela dinâmica imposta pelo pendor ideológico próprio do momento político, pressionado a dar resposta a inúmeras necessidades internas impostas também pela descolonização, veio reforçar a proteção ao arrendatário e estendeu a praticamente todo o território nacional muitas das anteriores restrições impostas ao arrendamento urbano, acentuando a progressiva deterioração de uma significativa parcela do património imobiliário, com consequências ainda hoje visíveis no tecido urbano.

Na procura de resolver o problema da habitação do país, o Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de setembro, alargou a todos os concelhos a suspensão das avaliações fiscais para atualização das rendas, antes confinada a Lisboa e ao Porto (artigo 1.º), suspendeu o direito de demolição (artigo 2.º), estabeleceu um dever de arrendar (artigo 5.º) e fixou rendas máximas para o arrendamento de prédios antigos (artigo 15.º).

O Decreto-Lei n.º 155/75, de 25 de março, suspendeu as denúncias do arrendamento feitas com base na ampliação do prédio ou na necessidade do local arrendado para casa própria do senhorio (artigo 1.º), limitação esta que foi atenuada mais tarde pelo Decreto-Lei n.º 583/76, de 22 de julho, que fez cessar a suspensão das ações e execuções de despejo, para habitação própria do

senhorio, nos casos em que os autores ou exequentes fossem retornados das ex-colónias, emigrante, reformados, aposentados ou trabalhadores que deixassem de beneficiar de habitação concedida pela entidade patronal.

Por outro lado, foram introduzidas algumas medidas de pendor expropriativo, por via do Decreto-Lei n.º 198-A/75, de 14 de abril, que permitiu a legalização das ocupações de fogos levadas a efeito para fins habitacionais mediante contratos de arrendamento compulsivamente celebrados (artigos 1.º e 7.º), visando, na época, travar o fenómeno das ocupações.

Entre os diplomas que se seguiram, destacam-se o Decreto-Lei n.º 232/75, de 16 de maio, que adotou medidas relativas a casas sobreocupadas na região do Porto, o Decreto-Lei n.º 539/75, de 27 de setembro, visando o realojamento das famílias prejudicadas por demolições, o Decreto-Lei n.º 188/76, de 12 de março, que estabeleceu medidas respeitantes à prova do contrato de arrendamento para habitação, e o Decreto-Lei n.º 366/76, de 15 de Maio, que introduziu alterações processuais na ação de despejo e visou instalar os locatários que não pagassem rendas por razões conjunturais.

O Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de maio, que concedeu direito de preferência aos conviventes com o arrendatário, em relação aos novos arrendamentos, chegou a ser entendido pela jurisprudência como conferindo aos conviventes o direito a novo arrendamento, mesmo quando o senhorio necessitasse do local para habitação própria, lançando a problemática do direito ao novo arrendamento a favor de pessoas que convivessem com o arrendatário, que veio mais tarde a ser regulado pelo Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de dezembro, que, embora reconhecendo-o, firmou, contudo, várias restrições ao mesmo (artigos 3.º e 4.º).

A produção legislativa em matérias relacionadas com o património imobiliário *lato sensu* e com o arrendamento urbano em particular foram objeto de atenção da Constituição de 1976, que no seu artigo 65.º consigna a habitação como um direito que assiste a todos os portugueses<sup>4</sup> e, até aos finais dos anos 80, caracterizou-se por avanços e recuos, na tentativa de corrigir excessos

---

<sup>4</sup> O diploma constitucional foi aprovado pela Assembleia Constituinte em 2 de abril de 1976, entrando em vigor a 25 de abril de 1976. O texto do artigo 65.º em vigor atualmente, correspondente à VII Revisão Constitucional efetuada em 2005, consignando aos cidadãos praticamente os mesmos direitos que estavam plasmados no texto original.

mas também de responder aos particularismos do processo de normalização política e estabilização económica do país<sup>5</sup>.

O Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de junho, permitiu, para o futuro, arrendamentos de renda livre, ilimitada mas sem atualização e de renda condicionada, limitada a 7% do duodécimo do valor do fogo, mas atualizável (artigos 1.º e 2.º) sendo o valor dos fogos desligado do das matrizes (artigo 4.º) e as rendas atualizadas segundo um coeficiente anual a aprovar pelo Governo (artigo 7.º), mantendo-se no entanto a suspensão das avaliações fiscais para atualização de rendas, apesar da revogação do Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de setembro (artigos 14.º e 15.º). A faculdade de aumento de renda nos fogos habitacionais, em resultado de obras no edificado foi regulado pelos Decretos-Leis n.ºs 294/82, de 27 de julho, e 449/83, de 26 de dezembro.

Já no tocante ao arrendamento comercial, a publicação do Decreto-Lei n.º 330/81, de 4 de dezembro, estabeleceu a permissão de atualização anual das rendas comerciais, também de acordo com coeficientes de atualização aprovados pelo Governo (artigo 2.º), e permitiu uma avaliação fiscal extraordinária para ajustamento das rendas praticadas à data da aplicação do regime anual (artigo 4.º), seguindo-se a aprovação do Decreto-Lei n.º 329/81, de 4 de dezembro, que pretendeu restringir a afetação comercial dos prédios. Em virtude da declaração de inconstitucionalidade do Decreto-Lei n.º 436/83, de 19 de dezembro<sup>6</sup>, que pretendia regulamentar a atualização das rendas comerciais, incluindo a avaliação extraordinária, continuou a aplicar-se, com algumas exceções, o Decreto-Lei n.º 330/81, de 4 de dezembro.

Com a elaboração da Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, o legislador tentou corresponder às expectativas de um mercado de arrendamento praticamente paralisado, tendo por base a convicção da injustiça e desajustamento das rendas antigas, e, em contraponto, o fundado receio quanto ao risco de a sua abrupta correção poder vir a criar focos de precariedade entre antigos inquilinos abrangidos pela nova lei.

O diploma veio ajustar regras constantes no Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de junho, designadamente as respeitantes aos contratos celebrados no regime de renda livre e de renda

---

<sup>5</sup> Revogando o Decreto-Lei n.º 155/75, de 25 de março, que suspendia os despejos por denúncia, o Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de julho, concedeu uma série de medidas de proteção aos réus em ações de despejo; e a Lei n.º 63/77, de 25 de agosto, conferiu aos arrendatários habitacionais o direito de preferência na aquisição de habitação arrendada, respondendo à ideia de primazia da habitação própria. A Lei n.º 55/79, de 15 de setembro, veio restringir a denúncia para habitação própria do senhorio.

<sup>6</sup> Cfr. Acórdão n.º 77/88, de 12 de abril, do Tribunal Constitucional

condicionada, consagrando o princípio da atualização anual de todas as rendas, de acordo com os coeficientes a aprovar pelo Governo (artigo 6.º), obviando ao risco de novos desfasamentos e a uma subida incontrolável das rendas exigidas às pessoas que chegassem de novo ao mercado do arrendamento.

No respeitante aos contratos antigos, no cerne das preocupações dos senhorios, já que correspondiam a rendas mais baixas e desatualizadas, permitiu-se a correção extraordinária das rendas fixadas antes de 1980, segundo coeficientes que variavam de acordo com a condição do prédio e a data da última atualização (artigo 11.º), com escalonamento dos aumentos daí resultantes (artigo 12.º), tendo também sido regulado o tema das obras de conservação e beneficiação, podendo estas, em certos casos, refletir-se nas rendas (artigos 16.º e seguintes).

A instituição do subsídio de renda para os arrendatários de baixo rendimento (artigos 22.º e seguintes) pretendeu compensar e fazer diminuir o previsível impacto dos aumentos de rendas, sendo depois regulada pelo Decreto-Lei n.º 68/86, de 27 de março, ficando também prevista a celebração de contratos de duração limitada (artigos 31.º e seguintes), e os arrendamentos em renda condicionada ficaram regulamentados com a publicação do Decreto-Lei n.º 13/86, de 23 de janeiro.

### **2.3. A reforma do arrendamento urbano**

Embora objeto de significativa evolução, o ordenamento jurídico do arrendamento urbano chega ao final do século sem conseguir responder às necessidades de uma política sustentável de habitação a nível nacional e sem criar atratividade e dinamismo no mercado do arrendamento, posicionando-se como alternativa à aquisição de casa própria.

Durante praticamente todo o séc. XX, devido em parte a motivações de ordem económica e política, a produção legislativa, incapaz de travar os constrangimentos, fez perdurar no mercado de arrendamento uma visão de algum protecionismo da posição do arrendatário, cujo desequilíbrio de posições transformou o contrato de arrendamento numa relação habitualmente conflituosa, onde o senhorio passou a ter obrigações acrescidas face às do arrendatário. Esta situação teve como resultado a progressiva degradação do parque imobiliário, quer em consequência das propriedades que foram progressivamente ficando devolutas, quer devido ao

congelamento das rendas mais antigas, o que reduziu a capacidade de investimento dos senhorios em obras necessárias para garantir as condições de habitabilidade das suas propriedades.

Em contraponto, o acesso a fundos comunitários dinamizados a partir dos anos 90, a progressiva tendência para descida das taxas de juro e a facilidade no acesso ao crédito vieram ditar a vantagem da opção pela aquisição de casa própria, quer para habitação permanente, quer mesmo para habitação secundária, o que contribuiu para acentuar a estagnação do mercado do arrendamento. Este facto, se por um lado estimulou a economia em termos do mercado da construção de habitações novas e o crescimento das periferias urbanas, em paralelo com o nascimento de novos negócios, designadamente na área dos seguros, da banca ou da mediação imobiliária, por outro veio acentuar o progressivo abandono dos grandes centros urbanos, onde o preço do metro quadrado continuou a manter-se elevado face à qualidade da conservação do parque imobiliário, progressivamente mais degradado.

### **2.3.1. Regime do Arrendamento Urbano (RAU)**

Aprovado pela Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, o Regime do Arrendamento Urbano (RAU) visou três grandes objetivos: a codificação do corpo legislativo relativo ao arrendamento urbano, a correção de alguns pontos controversos dispersos por todo o articulado e a introdução de reformas de fundo, centradas, no fundamental, em ampliar o papel da autonomia privada na atualização das rendas e em flexibilizar as denúncias de contrato, aspetos que foram sendo regulados por legislação subsequente, em virtude do fraco alcance reformista do diploma original.

A publicação do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, procedeu à revisão do regime do arrendamento urbano para o exercício de comércio, indústria e profissões liberais e permitiu, também neste sector, firmar contratos de duração limitada efetiva. O Decreto-Lei n.º 64 A/2000, de 22 de abril, alterou os artigos 7.º, 9.º, 111.º, 115.º e 122.º do RAU, no sentido de simplificar a celebração de contrato.

Já a Lei n.º 16/2000, de 8 de agosto, autorizou o Governo a legislar sobre o RAU, particularmente em matéria de realização de obras de conservação por parte do senhorio ou por parte do arrendatário, nele se incluindo a criação de mecanismos de apoio; a possibilidade de regular a atualização anual automática das rendas, de acordo com o índice dos preços no consumidor; a

denúncia e resolução do contrato; o subsídio de renda e a criação de mecanismos de conciliação e arbitragem.

Com a entrada em vigor do RAU, abriu-se a possibilidade de as partes escolherem a modalidade do contrato de duração limitada, sendo o princípio base o da renovação automática (não imperativa) do contrato, que tinha necessariamente uma duração inicial de 5 anos (artigo 98.º). Já nos contratos sem duração limitada, a denúncia livre era, apenas, facultada ao arrendatário, e por parte do senhorio só era possível nos casos previstos na lei (artigo 68.º) e restritos à denúncia para habitação ou para obras (artigos 69.º a 72.º).

No respeitante ao regime das rendas, o RAU veio permitir os regimes de renda livre, de renda condicionada (artigo 77.º) e de renda apoiada, neste último caso prevendo-se mecanismos de subsídio (artigo 82.º).

O novo diploma deixou, no entanto, por resolver os problemas relativos aos contratos antigos, cujas rendas estavam desatualizadas, já que manteve as anteriores avaliações extraordinárias, bem como os regimes de renda condicionada (Artigo 9.º e 10.º do decreto preambular).

No respeitante ao propósito de dinamizar o mercado de arrendamento, numa fase em que estavam já estruturados os mecanismos de incentivo à aquisição de habitação própria, o efeito do diploma também não teve o impacto esperado na captação de novos contratos, visto que o valor das rendas para os mesmos não era competitivo, estando na base desta opção o facto de Portugal apresentar um dos maiores *ratios* de habitação própria, por agregado familiar, da União Europeia, com efeitos diretos no mercado de arrendamento, que, segundo dados do INE, sofreu uma forte contração entre 1980 e 2001.

### **2.3.2. Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU)**

Neste cenário de estagnação do arrendamento urbano, em particular da permanência e incapacidade em eliminar os constrangimentos legais à sua dinamização e a fomentar a própria regeneração do edificado particular, que se impunha, foi aprovado o Novo Regime de

Arrendamento Urbano (NRAU) cujas normas estão consignadas na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro<sup>7</sup>.

O NRAU veio simplificar e definir apenas dois fins para o arrendamento urbano, prevendo o habitacional e não habitacional (este segundo aplicável às categorias do comércio, indústria e profissões liberais previstas no RAU), e ficou marcado pelo fim das renovações automáticas e forçadas dos contratos e pela alteração das disposições adjetivas, reforçando a ação executiva para entrega de coisa certa e o estabelecimento de normas gerais, designadamente sobre comunicações, justo impedimento ou consignação em depósito das rendas. Respondendo à imperiosa necessidade de conservação dos imóveis, criou também condições para a realização de obras de conservação.

Tendo como principal desafio a resolução do problema dos arrendamentos anteriores a 1990, o NRAU passou a prever a possibilidade de os senhorios atualizarem as rendas antigas cujo valor estava muito abaixo do valor de mercado, para tal prevendo um regime transitório, aplicável quer aos contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU, quer aos arrendamentos não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Dec. Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.

No entanto, a maior limitação em atingir este objetivo foi o complexo sistema de atualização das rendas previsto no diploma, implicando uma avaliação fiscal do imóvel e a conjugação com o coeficiente de conservação do imóvel, o que exigia do proprietário disponibilidade financeira para investir no imóvel, antes mesmo de poder atualizar a rendas, tendo ainda de suportar o ónus de atender às condições sociais e económicas do arrendatário para executar a desocupação do imóvel.

Esta problemática esteve na base da revisão do NRAU, que foi aprovada pela Lei n.º 31/2012, de 12 de novembro, pretendendo fundamentalmente agilizar os procedimentos para atualização

---

<sup>7</sup> O NRAU veio substituir o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, verificando-se o regresso deste regime à esfera do Código Civil, tendo sido também alterado o Código do Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial.

das rendas antigas, alterando o regime de transição dos contratos antigos para o novo regime e conferindo maior capacidade de negociação das partes na sua atualização<sup>8</sup>.

No tocante à conservação do edificado, o novo regime simplificou os procedimentos tendentes à realização de obras de conservação, tendo sido definidas novas regras para a realização de obras em prédios arrendados e regras específicas para a reabilitação urbana<sup>9</sup>.

O diploma veio ainda conferir maior flexibilidade na estipulação das regras relativas à duração dos contratos de arrendamento<sup>10</sup>, tendo sido ainda reforçados os mecanismos de resposta ao incumprimento dos contratos de arrendamento por não pagamento atempado de renda pelo arrendatário, casos em que se aplica o Procedimento Especial de Despejo<sup>11</sup>, tornando mais simples e menos morosa a desocupação efetiva do local arrendado por incumprimento do arrendatário, nomeadamente nos casos de caducidade do contrato pelo decurso do prazo e de cessação do contrato por oposição à renovação ou, ainda, por denúncia.

Já no final de 2014 foram publicados três diplomas legislativos<sup>12</sup> que vieram introduzir novas alterações ao regime do arrendamento, pretendendo, sobretudo, clarificar alguns aspetos dos regimes introduzidos em 2012, designadamente a possibilidade de recurso ao Balcão Nacional

---

<sup>8</sup> A transição para o NRAU e a atualização da renda dependem de iniciativa do senhorio. Após um período de 5 anos, a renda dos contratos habitacionais pode ser atualizada, competindo à Segurança Social encontrar resposta para as situações de carência económica e sendo excecionados os contratos de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com grau de incapacidade superior a 60%, casos em que não há alteração do regime do contrato ou cessação do mesmo sem o seu acordo e em que a atualização está sujeita a um regime especial. Nos contratos para fins habitacionais celebrados antes de 1990, a atualização assenta num mecanismo de negociação da renda pelas partes, sendo, porém, salvaguardadas as situações de carência económica e de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com deficiência grave. Para os contratos não habitacionais celebrados antes de 1995, foi igualmente estabelecido um mecanismo de negociação da renda entre as partes, sem prejuízo da previsão de um período transitório de 5 anos para os casos de microentidades.

<sup>9</sup> O regime da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que prevê a denúncia para demolição ou obras profundas, assenta na negociação entre as partes, sendo que, na falta de acordo, há lugar ao pagamento de uma indemnização. Este regime da denúncia para obras é desenvolvido pela Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, que revê o regime jurídico das obras em prédios arrendados e reforça a ligação deste regime com o da reabilitação urbana.

<sup>10</sup> No caso de contratos de arrendamento para fins habitacionais, deixa de existir um prazo mínimo de duração, sendo que, se as partes não estipularem prazo, os contratos se consideram celebrados pelo prazo certo de 2 anos; e nos contratos não habitacionais é mantida a liberdade das partes para estabelecerem a duração do contrato, prevendo-se que, em caso de silêncio das partes, o contrato se considera celebrado por 5 anos.

<sup>11</sup> Procedimento previsto nos artigos 15.º a 15.º-S da Lei n.º 6/2006, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 12 de novembro, passando a ser resolvido por um Balcão Nacional de Arrendamento (BNA), cuja instalação e funcionamento se encontram previstos no Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, e na Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro, que regula determinados aspetos do procedimento especial de despejo, incluindo, entre outros, os modelos de requerimento e a tramitação processual.

<sup>12</sup> Em 18 de janeiro de 2015 entrou em vigor a Lei 79/2014, que reviu o regime jurídico do arrendamento urbano, a Lei 80/2014, que estabeleceu o regime de renda condicionada dos contratos de arrendamento para fim habitacional e a Lei 81/2014, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação.

do Arrendamento, destinado à tramitação do procedimento especial de despejo, na sequência de denúncia do contrato de arrendamento no âmbito do processo de atualização de renda e de transição do contrato para o NRAU (Artigo 15.º-A), bem como a introdução do conceito de microempresa (anteriormente microentidade) e o alargamento do regime de exceção às pessoas coletivas de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituídas, que se dediquem à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declaradas de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou pessoas coletivas de direito privado que prossigam uma atividade declarada de interesse nacional.

Relativamente aos contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como aos contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, destaca-se o alargamento do prazo de renovação dos contratos não habitacionais de 2 para 3 anos, quando estes contratos não sejam denunciados por qualquer das partes; destaca-se também o reconhecimento ao subarrendatário da legitimidade para reclamar junto do senhorio os direitos conferidos ao arrendatário no âmbito do contrato de arrendamento.

Já para os contratos habitacionais celebrados em data anterior ao RAU (1990) e para os contratos não habitacionais celebrados em data anterior ao Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, é também reconhecido ao subarrendatário a legitimidade para reclamar junto do senhorio os direitos conferidos ao arrendatário no âmbito do contrato de arrendamento, sendo também alargada a possibilidade de reembolso de benfeitorias efetuadas pelo arrendatário.

São ainda introduzidas alterações relevantes no processo de atualização de renda e de transição do contrato de arrendamento para o NRAU, especificamente nos elementos e informações que devem constar da comunicação inicial do senhorio ao arrendatário, designadamente o estabelecimento da possibilidade de reclamação do valor patrimonial tributário do locado pelo arrendatário, após comunicação do senhorio para atualização da renda e transição do contrato de arrendamento para o NRAU, a alteração dos prazos para demonstração das circunstâncias de exceção, a clarificação do grau de deficiência para efeitos de aplicação do regime de exceção e a extensão do período de renovação do contrato de 2 para 3 anos, após o período de 5 anos durante os quais o contrato não transita para o NRAU, na sequência de invocação de um regime de exceção pelo arrendatário.

Para os arrendatários cujas rendas já tinham sido atualizadas, foi ainda prevista a possibilidade de invocarem os regimes de exceção introduzidos para as pessoas coletivas de direito privado sem fins lucrativos, regularmente constituídas, que se dediquem à atividade cultural, recreativa, de solidariedade social ou desportiva não profissional, e declaradas de interesse público ou de interesse nacional ou municipal, ou pessoas coletivas de direito privado que prossigam uma atividade declarada de interesse nacional a apresentarem reclamação do valor patrimonial do imóvel.

Foram ainda efetuadas alterações ao regime de denúncia do contrato de arrendamento para efeitos de demolição ou realização de obra de remodelação ou de restauro profundos, nomeadamente a redefinição das obras que podem ser consideradas de remodelação ou restauro profundos, de forma a integrar exclusivamente as obras sujeitas a controlo prévio administrativo, sendo ainda reduzida a possibilidade de denúncia do contrato pelo senhorio para demolição, bem como a redefinição dos casos em que a denúncia para efeitos de demolição obriga o senhorio ao pagamento de indemnização ao arrendatário e a introdução do procedimento e condições de desocupação do locado para execução de obras de conservação.

#### **2.4. Incentivos ao arrendamento**

A dinamização do mercado imobiliário passou pela reforma do arrendamento urbano, mas também pela criação de instrumentos de estímulo a operações urbanísticas, mobilizando os proprietários para a reabilitação do seu património imobiliário, tendo em vista a sua recolocação num mercado aberto a novas modalidades e a novos destinatários do arrendamento. No entanto, o livre funcionamento deste mercado foi acompanhado de iniciativas legislativas destinadas concretamente a acautelar disparidades e a diminuir assimetrias no acesso ao mercado do arrendamento.

Neste âmbito, foi desenvolvido um conjunto de incentivos e programas especiais, com os apoios de fundos comunitários, designadamente no âmbito do recente programa de financiamento *Portugal 2020*, entre as quais o *Programa Porta 65 Jovem*, destinado a dinamizar o arrendamento

para a população mais jovem<sup>13</sup>, o Regime de Arrendamento Apoiado para Habitação<sup>14</sup>, ainda, no âmbito do *Programa de Emergência Social*, a iniciativa governamental designada por *Mercado Social de Arrendamento*<sup>15</sup>.

## **2.5. Short Time Rental - A opção pelo arrendamento de curta duração**

A estagnação do mercado imobiliário que se verificou em consequência da crise do *sub-prime*, com repercussões no mercado nacional pela retração do poder de compra decorrente da intervenção do programa de assistência económica, redundou na diminuição da construção de edifícios novos e, em paralelo, no aumento das propriedades devolutas devido a dificuldades em efetivar a sua alienação ou o seu arrendamento de longa duração, num mercado já de si saturado pelo elevado nível de habitação própria permanente, propiciado desde a última década do séc. XX.

Esta situação representou para os proprietários uma efetiva diminuição do potencial rendimento predial e, em simultâneo, o aumento dos encargos inerentes à propriedade privada, quer por via da necessidade de fomentar o investimento necessário à realização das obras de conservação legalmente previstas, quer por via do agravamento fiscal aplicável às propriedades devolutas, como por via dos restantes encargos que habitualmente oneram o património imobiliário.

A reforma do arrendamento urbano e das atividades económicas a este associadas trouxe a muitos proprietários a opção de colocar os seus fogos para arrendamento de curta duração, modalidade que apresenta a vantagem de o rendimento potencial ser superior ao valor das rendas mensais de um arrendamento clássico, sendo menor o risco de incumprimento no pagamento das rendas.

### **2.5.1. A modalidade do Alojamento Local**

---

<sup>13</sup> Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, criou o programa *Porta 65 - Arrendamento por Jovens*, instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, que revoga o Decreto-Lei n.º 162/92, de 5 de agosto.

<sup>14</sup> Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que procedeu à primeira alteração à Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que estabeleceu o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revogou a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.ºs 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio.

<sup>15</sup> Com o apoio do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social e várias entidades bancárias, são disponibilizados no mercado de arrendamento um conjunto de frações habitacionais dispersas pelo país, com valores de renda mensais inferiores até 30% aos normalmente praticados em mercado livre.

A noção de alojamento local foi criada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que regula o Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos, para enquadrar os alojamentos temporários em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para se qualificarem como empreendimentos turísticos<sup>16</sup>, e foi tipificada no seu artigo 3.º e mais tarde regulada pela Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, que estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local, tendo sido objeto de pontuais alterações, sempre em conexão com o regime jurídico dos empreendimentos turísticos<sup>17</sup>.

A modalidade reveste-se de alguma informalidade, impondo, no entanto, a necessidade de registo como Estabelecimento de Alojamento Local, identificando a modalidade em que se insere<sup>18</sup>, o cumprimento de determinados requisitos gerais e de segurança e ainda a sujeição a fiscalização e ao cumprimento dos deveres tributários.

Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que aprovou o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, a figura do Alojamento Local, que, desde 2008, já se encontrava regulamentada em portaria, passou a sê-lo em diploma autónomo, dada a sua evidente relevância fiscal e a sua natureza de potencial vetor económico. Objeto de alteração pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 22 de abril, foi aperfeiçoado o regime dos *Hostels*, designadamente requisitos de segurança.

### **2.5.2. Alojamento Local versus alojamento de curta duração**

O crescimento exponencial do turismo e a diversificação dos alojamentos informais, designadamente através de plataformas eletrónicas, veio trazer uma nova realidade quer à atividade económica em si, quer ao seu enquadramento, regulação e fiscalização, em particular no que respeita à ténue fronteira entre o alojamento local e o arrendamento de curta duração.

---

<sup>16</sup> Por força do artigo 2.º n.º 2, não são considerados empreendimentos turísticos “ (...) b) *As instalações ou os estabelecimentos que, embora destinados a proporcionar alojamento temporário com fins lucrativos, revistam natureza de alojamento local nos termos do artigo seguinte.*”

<sup>17</sup> A 22 de agosto de 2008, foi publicada a Declaração de Retificação n.º 45/2008, que retificou a Portaria n.º 517/2008 de 25 de junho. A primeira alteração foi efetuada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio de 2012, e a segunda, por via do Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de Janeiro, tendo os artigos referentes ao Alojamento Local sido revogados com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

<sup>18</sup> O diploma distingue genericamente três modalidades de alojamento local: moradia, tratando-se de uma unidade de alojamento de carácter unifamiliar; apartamento, em que a unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma; estabelecimento de hospedagem, quando as unidades de alojamento são compostas por quartos, casos em que podem também ser designados por *Hostel*.

A diferença essencial entre um contrato de arrendamento urbano com carácter temporário e a exploração de um estabelecimento de alojamento local, nos termos do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, reside no facto de, enquanto no primeiro caso existe uma mera locação de bens imóveis (que pode ser temporária, tendo por objeto o gozo de férias ou outro), no segundo caso existe uma prestação de serviços de alojamento. Tal significa que, além do alojamento propriamente dito, existem serviços complementares, como sejam de limpeza, receção ou outros serviços de apoio, prestação esta que se encontra próxima da realizada no âmbito da atividade hoteleira.

Já o arrendamento temporário estabelece-se através de um contrato de arrendamento urbano, o qual deve obedecer às disposições aplicáveis a este tipo de contrato, que constam do CC e do NRAU, sendo obrigatório que o contrato de arrendamento seja escrito, independentemente da sua duração, já que a não existência de documento escrito implica a nulidade do arrendamento.

Em contraponto, a atração pela elevada rentabilidade expectável do investimento nas várias modalidades de arrendamento de curta duração tem como consequência, direta e imediata, a diminuição do número de fogos disponíveis para arrendamento de longa duração, por via da sua gradual saída do mercado de arrendamento clássico, em resultado do fim dos prazos estipulados para os regimes de transição dos contratos antigos e de cessação de contrato e desocupação do imóvel.

São identificáveis, e apresentam já um significativo impacto nas cidades com forte atração turística, as implicações na diminuição de fogos para arrendamento de longa duração, no elevado valor das rendas para os novos arrendamentos, também de longa duração, no envelhecimento populacional dos bairros históricos, redirecionados para a captação de residentes ocasionais, bem como a alteração tipológica, planimétrica e de uso do próprio edificado, em resultados das operações urbanísticas ajustadas ao arrendamento urbano e comercial vocacionado para a oferta turística.

### **3. A reabilitação urbana como instrumento de valorização do Mercado Imobiliário**

O conceito de reabilitação urbana é hoje particularmente encarado em articulação com o vetor económico, assentando numa estratégia virada para a regeneração urbana e no desenvolvimento de políticas de habitação, envolvendo os particulares, o estado central, as autarquias e entidades

públicas empresariais no processo exigente de reabilitação do edificado e, como forma de dinamização em particular do setor do arrendamento habitacional, dando ainda resposta aos novos estímulos por via do crescimento do sector do turismo.

A reforma da legislação aplicável à reabilitação do edificado foi um importante passo na estruturação da obrigação legal de conservação, pois contribuiu para a simplificação dos mecanismos inibidores da iniciativa privada, desburocratizando os procedimentos no âmbito das operações urbanísticas, em paralelo com a revisão e atualização de muitos dos instrumentos de planeamento e gestão urbanística em vigor.

Permitiu ainda a criação de incentivos financeiros ajustados à reabilitação – beneficiando fundamentalmente da captação dos fundos comunitários disponíveis –, destinada a promover o mercado de arrendamento e à captação do investimento nacional e estrangeiro nessa área, tendo em conta a definição de estratégias de reabilitação urbana a curto e médio prazo<sup>19</sup>.

No vasto e abrangente campo da reabilitação urbana, importa focar o tema das obras de conservação do edificado, dada a sua importância para a rentabilização deste património e inerente dinamização do mercado imobiliário.

### **3.1. Enquadramento legal das obras de conservação**

A obrigação legal de conservar encontra-se enquadrada no âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro), que define os critérios, normas e instrumentos que regulam as operações urbanísticas, destacando-se o enquadramento das áreas de reabilitação urbana (artigo 12.º), nas quais se processam as operações urbanísticas, os instrumentos reguladores das intervenções, designadamente os Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana (artigo 21.º), e as operações urbanísticas (artigo 31.º), devidamente enquadradas (artigo 39.º), as quais decorrem da definição de uma estratégia de Reabilitação Urbana (artigo 30.º) que tem a sua correspondência em políticas de governação das cidades.

---

<sup>19</sup> Veja-se a este respeito a Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa (2011-2024), cuja prioridade de intervenção foi definida com base num exaustivo levantamento do estado de conservação do edificado, estabelecendo metas de prioridades de intervenção a obras de conservação do edificado particular (caracterizado como estando em mau e muito mau estado de conservação) e calendarizando intervenções prioritárias de requalificação em espaço público, tendo para o efeito dotado as rúbricas orçamentais plurianuais por via da captação de financiamentos no âmbito do programa *Portugal 2024*.

O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) <sup>20</sup> reitera o dever de conservação dos edifícios, definindo obras de conservação como sendo, as “obras destinadas a manter o edificado nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza” (artigo 2º).

Impondo aos proprietários a realização de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos (artigo 89.º), o diploma prevê, igualmente, a possibilidade de a câmara municipal determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança e/ou de salubridade, à melhoria do arranjo estético ou, ainda, à demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e segurança das pessoas (artigo 90.º)<sup>21</sup>.

As alterações ao RJUE, introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, beneficiaram os proprietários que tencionam fazer obras de reabilitação, alteração ou conservação, com medidas que vieram facilitar os procedimentos administrativos, nomeadamente ao dispensar de controlo prévio, entre outras, as obras de conservação e as obras de alteração, no interior dos edifícios ou nas frações autónomas, que não impliquem modificação na estabilidade da estrutura, nem configurem alteração de forma das fachadas, telhados e coberturas (artigo 6.º). O mesmo se aplica às obras de escassa relevância urbanística, definidas no artigo 6.ºA, nas quais se incluem também as intervenções que promovem a eficiência energética dos edifícios.

Embora isentas de comunicação prévia, as intervenções de conservação estão sujeita a fiscalização e ao cumprimento das disposições legais aplicáveis às características, localização e implantação do imóvel<sup>22</sup>.

Sendo fundamentalmente obras destinadas à conservação e manutenção, que não alteram a fisionomia externa nem a estabilidade da estrutura do edifício, a simplificação processual das intervenções de conservação eliminou muitos dos entraves característicos dos processos de

---

<sup>20</sup> Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março.

<sup>21</sup> A determinação das condições e prazos para a realização de obras de conservação é precedida de vistoria prévia do estado de conservação, podendo ainda ser decretadas obras coercivas, bem como a posse ou o despejo administrativo dos imóveis para a sua execução (artigos 91.º e 92.º).

<sup>22</sup> Nomeadamente as disposições legais aplicáveis em matéria de condicionantes nos casos dos imóveis classificados ou em vias de classificação e edifícios situados em zonas históricas ou protegidas, estando ainda sujeitas ao cumprimento das regras técnicas de construção e das normas constantes dos regulamentos dos planos de urbanização ou de pormenor em que os edifícios se inserem.

licenciamento das operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, podendo ser efetuadas com maior facilidade e rapidez, o que veio contribuir para a aceleração da reabilitação do tecido urbano e para a sua rentabilização no mercado de arrendamento.

### **3.2. Incentivos à reabilitação urbana**

Um dos motores da requalificação urbana, no que toca às intervenções de conservação de edifícios particulares em área de reabilitação urbana dos municípios, foi o incentivo decorrente de um conjunto de benefícios fiscais instituídos em sede de IMI e IMT<sup>23</sup>, entre os quais a possibilidade de isenção temporária de IMI durante 5 anos para prédios ou frações habitacionais com obras de conservação, a isenção de IMT na transmissão de edifícios destinados a habitação e objeto de obras de reabilitação (artigo 45.º do EBF), estando ainda prevista a aplicação da taxa de IVA reduzida em materiais de construção.

Em contraponto, verifica-se a faculdade de agravamento fiscal (artigo 112.º do CIMI)<sup>24</sup> para os edifícios devolutos<sup>25</sup>, em mau estado de conservação e nos casos em que os proprietários não cumprem as intimações efetuadas pelos municípios para obras de conservação, medida restritiva que pretende inverter o processo de degradação do património imobiliário, forçando os proprietários a reabilitar os imóveis, recolocando-os no mercado.

No âmbito dos financiamentos comunitários destinados à reabilitação urbana, destaca-se o *IFRRU 2020*, instrumento financeiro para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, em projetos cofinanciáveis dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios, incluindo a promoção da eficiência energética. Este programa de investimento foi criado no âmbito do Acordo de Parceria Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, bem como por instituições financeiras

---

<sup>23</sup> Cfr. Artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação em vigor.

<sup>24</sup> Aplicável aos prédios devolutos e aos prédios em ruínas referidos no n.º 3 do artigo 112.º do CIMI, na redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

<sup>25</sup> No âmbito do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto, considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade, e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações.

européias como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB).

Com vista a promover a reabilitação do edificado e a dinamização do mercado de arrendamento para fins habitacionais permanentes nos centros urbanos, foi criado o *Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)*, um fundo fechado e de subscrição particular, supervisionado pela CMVM, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos<sup>26</sup>.

Para apoiar projetos de reabilitação de edifícios destinados a arrendamento, foi criado o programa *Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível*, que decorre no âmbito do *Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano – PEDU*, tendo como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais, sendo as frações destinadas ao arrendamento em regime de renda condicionada. Ainda no âmbito do *PEDU*, está previsto durante o ano de 2017 o lançamento do programa *Casa Eficiente*, destinado a apoiar projetos de reabilitação energética do edificado particular.

#### **4. Da mediação imobiliária**

Um dos pontos-chave no mercado imobiliário em Portugal é o funcionamento dos mecanismos de negociação e comercialização dos imóveis, capítulo no qual interagem vários agentes, entre vendedores, clientes, compradores, empresas de mediação imobiliária, o Estado, a banca, as conservatórias, as finanças, articulando uma complexidade processual, financeira e administrativa que, cada vez mais, exige um elevado grau de especialidade e conhecimento prático e integrado do mercado. A mediação imobiliária surge neste cenário como um elemento de charneira para a realização com sucesso do negócio imobiliário.

---

<sup>26</sup> A criação deste fundo integrava os compromissos programáticos assumidos pelo XXI Governo Constitucional, no âmbito do Programa Nacional de Reformas, em paralelo com outros instrumentos de política urbana, como o IFRRU 2020 — Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, o Programa “Reabilitar para Arrendar”, o Programa “Casa Eficiente” e o Programa “Arrendamento Acessível”.

#### 4.1. Regime jurídico da atividade de mediação imobiliária

A Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, estabeleceu um novo regime jurídico para o exercício da atividade de mediação imobiliária, alterando substancialmente o regime até então vigente, concretamente o Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 69/2011, de 15 de junho<sup>27</sup>.

A iniciativa legislativa acima referida fez convergir o regime jurídico da mediação imobiliária com o regime do Decreto-Lei n.º 90/2010, de 26 de julho, que, por sua vez, teve por base a transposição para o nosso ordenamento jurídico da Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, relativa à prestação de serviços no mercado interno.

É importante começar por fazer apelo ao preâmbulo do Decreto-Lei n.º 90/2010, que determina as linhas gerais da sua aplicação, onde se pode ler: “estabelece como prioridade, para aumentar a competitividade do país, a simplificação e a agilização dos regimes de licenciamento e de condicionamentos prévios ao acesso e ao exercício de atividades”, com o intuito de “garantir a necessária celeridade dos procedimentos”, permitindo-se “a redução dos custos administrativos que se revelem desproporcionados” e concluindo-se que “menos burocracia, procedimentos mais rápidos e acesso mais fácil ao exercício de atividades tornam o mercado de serviços mais competitivo, contribuindo para o crescimento económico e para a criação de emprego”.

De acordo com a definição legal (artigo 2.º), “a atividade de mediação imobiliária consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis. Consubstancia-se ainda nas seguintes ações: a) Prospeção e recolha de informações que visem encontrar os bens imóveis pretendidos pelos clientes; b)

---

<sup>27</sup> No tocante à legislação vigente à data: Decreto-Lei n.º 43.767, de 30 de junho de 1961 (diploma que não tipificou o contrato de mediação) e Decreto-Lei n.º 43.902, de 8 de setembro de 1961, diplomas estes que serviram de suporte à atividade de mediação imobiliária por mais de 30 anos; Decreto-Lei n.º 285/92, de 19 de dezembro – só com este diploma foi instituído um tipo contratual legal, passando a ser regulado de forma explícita o contrato de mediação imobiliária; Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de março – que revogou o Decreto-Lei n.º 285/92, de 19 de dezembro; Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto; Decreto-Lei n.º 69/2011, de 15 de junho, diploma este que apenas veio desburocratizar os procedimentos de acesso ao exercício da atividade e garantir uma ainda maior transparência e informação aos consumidores.

Promoção dos bens imóveis sobre os quais os clientes pretendam realizar negócios jurídicos, designadamente através da sua divulgação ou publicitação, ou da realização de leilões”.

Deste modo, é possível apontar como primeira grande diferença entre a Lei n.º 15/2013 e o regime anterior o seu âmbito de aplicação. O antigo regime era aplicável ao exercício da atividade de mediação imobiliária sempre que a atividade versasse sobre imóveis situados em território nacional e se verificasse uma das seguintes situações: a) conexão a cliente ou interessado com residência ou sede em Portugal, e b) promoção do negócio visado no mercado português. Assim sendo, bastaria que o contrato de mediação fosse feito com um promotor imobiliário português para que aquele regime fosse sempre aplicável. Nos termos da atual lei (artigo 1º), “o exercício da atividade de mediação imobiliária fora do território nacional não se encontra abrangido por este regime, ainda que o destinatário dos serviços se encontre em território nacional no momento da prestação do serviço ou tenha aqui sede ou domicílio principal ou, ainda, mesmo que o serviço incida sobre imóvel localizado em território nacional.”

No que aos requisitos para o exercício da atividade de mediação diz respeito, ao abrigo da antiga legislação, as sociedades requerentes de licença teriam que deter os seguintes requisitos: “incluir no seu objeto o exercício da atividade de mediação imobiliária, ter a respetiva situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social, possuir capacidade profissional, possuir seguro de responsabilidade civil e deter capital próprio positivo.” É exatamente neste ponto que se pode destacar uma das maiores alterações trazidas pela Lei n.º 15/2013, tendo em conta que esta nova lei elimina por completo o requisito da detenção de capacidade profissional<sup>28</sup>. Assim sendo, se o intuito era o da formação de prestadores de serviços com conhecimentos técnicos não só sobre o produto a promover, mas também sobre, por exemplo, as formalidades tendentes à sua efetiva aquisição, este grau de exigência afastava, por completo, operadores que podiam dar um grande impulso à promoção do imobiliário e que, por exemplo, não soubessem escrever português, estando, desta forma, incapacitados de fazer um exame.

A Lei n.º 15/2013 veio abolir por completo esta exigência de capacidade profissional, passando somente, nos termos do artigo 5º, a fazer duas exigências: (i) que o requerente possua idoneidade comercial e (ii) que seja detentor de um seguro de responsabilidade civil ou garantia financeira

---

<sup>28</sup> Nos termos da anterior legislação, a capacidade profissional consistia, na posse, por pessoa singular, ou, tratando-se de pessoa coletiva, por um dos administradores ou gerentes, de habilitação ao nível do ensino secundário completo ou equivalente, bem como de formação inicial e contínua adequadas.

ou instrumento equivalente que o substitua. O artigo 6º vem esclarecer acerca dos comportamentos que estão afastados do conceito de idoneidade comercial. Já o artigo 7º discrimina os termos do seguro de responsabilidade civil obrigatório, impondo, nomeadamente, um montante mínimo de €150.000.

#### **4.2. Do contrato de mediação imobiliária**

Importa analisar a forma como as partes se relacionam, tendo por base o contrato pelo qual uma parte (o mediador) se vincula para com a outra (o comitente ou solicitante) a, de modo independente e mediante retribuição, preparar e estabelecer uma relação de negociação entre esta última e terceiros (os solicitados), com vista à eventual conclusão definitiva de um negócio jurídico.

Para que se possa falar em verdadeira mediação, tem o mediador de ter recebido uma incumbência, expressa ou tácita, para certo negócio. Ou seja, tem de haver um acordo entre mediador e solicitante no sentido de o primeiro servir de intermediário num ou mais contratos a celebrar pelo último com terceiros, preparando e aproximando as respetivas partes, devendo a conclusão do negócio entre o comitente e o terceiro ser consequência da atividade do mediador/intermediário.

O contrato de mediação pode assim definir-se como o contrato pelo qual uma das partes se obriga a promover, de modo imparcial, a aproximação de duas ou mais pessoas, com vista à celebração de certo negócio, mediante retribuição<sup>29</sup>.

De acordo com os elementos caracterizadores deste contrato<sup>30</sup>, tal como se retira do artigo 16.º, a atividade do mediador centra-se na prática de atos materiais, tendentes a favorecer o encontro

---

<sup>29</sup> De acordo com Hígina Castelo, o contrato de mediação imobiliária pode definir-se como “*aquele pelo qual uma empresa de mediação imobiliária procura destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta ou o arrendamento dos mesmos, o trespasse ou a cessão de posição em contratos que tenham por objeto bens imóveis, mediante remuneração devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação*”. Vide CASTELO, Hígina, *Contrato de Mediação – Estudo das Prestações Principais*, Lisboa: FD-UNL, 2013.

<sup>30</sup> São elementos caracterizadores do contrato de mediação: obrigação de aproximação de contraentes; atividade tendente à celebração de negócio; imparcialidade; ocasionalidade; e retribuição, sendo a interposição do mediador entre os possíveis contraentes um elemento necessário para a verificação da relação de mediação e consistindo a atividade do mediador, essencialmente, na prática de atos materiais com carácter necessariamente pluridireccional e tendentes a favorecer o encontro de eventuais contraentes e a celebração do negócio em causa - Ac. TRP de 03.07.2008, proc. 0831735, Deolinda Varão.

de vontades entre contraentes e a consequente celebração do negócio em causa. Essa atividade tem subjacente o propósito de atingir um resultado objetivo e concreto, envolvendo sempre no mínimo duas partes, no centro das quais o mediador figura com carácter de imparcialidade perante os potenciais contraentes, em termos não discriminatórios e de modo a evitar danos para qualquer deles, cumprindo-lhe nomeadamente o dever de avisar as partes quando conheça alguma circunstância relativa ao negócio capaz de influenciar a decisão de contratar (ou não).

Neste tipo de contrato, o mediador obriga-se a procurar interessado e a aproximá-lo do comitente para a realização do negócio no sector imobiliário, e este último obriga-se a remunerá-lo pelo serviço prestado. Trata-se de um contrato bilateral e oneroso, mas não constitui obrigação fundamental do mediador concluir o contrato, sendo sua obrigação essencial a de conseguir interessado para certo negócio que ele próprio muitas não chega a concluir. A forma como é remunerado depende do seu grau de envolvimento e da fase em que intervém no negócio, que pode acontecer no seu início ou apenas na sua fase final<sup>31</sup>.

#### **4.3. A questão da remuneração da mediadora**

A questão da remuneração da mediadora, que deriva da noção de mediação plasmada supra, relaciona-se com um elemento essencial do contrato: a sua onerosidade<sup>32</sup>, essencialidade essa que a jurisprudência estende à forma da remuneração, ao ponto de, por entender que a forma de remuneração é um elemento fundamental do contrato de mediação imobiliária e não uma cláusula acessória ou adicional, qualquer alteração da cláusula atinente à forma da remuneração, mesmo que perfeitamente admissível ao abrigo do disposto no artigo n.º 406º/1 do CC, ter de obedecer à forma escrita, sob pena de nulidade nos termos do artigo 220.º do mesmo Código.<sup>33</sup>

Esta remuneração é devida pelo cliente, dado que em regra foi ele quem contratou os serviços da mediadora, sem embargo de, quer a mediadora e o destinatário, quer o cliente da mediadora e o destinatário, quer mesmo os três em conjunto, poderem acordar que a remuneração seja (parcial ou totalmente) devida pelo destinatário do negócio, caso em que teremos, então, uma assunção cumulativa da dívida (que por norma seria do cliente da mediadora) por parte do destinatário. O

<sup>31</sup> A atividade de mediação imobiliária não pode limitar-se à promoção do negócio visado, tendo também de alcançar a conclusão desse negócio, sendo a remuneração do mediador, em princípio, apenas devida se o negócio se efetivar. - Ac. STJ de 13-11-2012, Revista n.º 3401/07.OTVLSB.L1.S1 - 1.ª Secção, Paulo Sá.

<sup>32</sup> O artigo n.º 16º/2/b da Lei n.º 15/2013 impõe que as condições de remuneração da empresa constem, obrigatoriamente, do contrato, sob pena de nulidade (n.º5).

<sup>33</sup> Cfr. Ac. STJ de 31-01-2002, Revista n.º 4083/01 – 7ª Secção, Oliveira Barros.

que é proibido no âmbito da alínea a) do n.º 2 do artigo 17.º do RJAMI é apenas que a empresa de mediação, no mesmo negócio receba isoladamente remuneração de cliente e destinatários, ou seja, não é lícito que receba duas vezes pelo mesmo serviço.

A assunção de dívida, por seu lado, já é perfeitamente admissível, em conformidade com o n.º 1 do artigo 595.º do CC, podendo verificar-se a transmissão a título singular de uma dívida por contrato entre o antigo e o novo devedor, ratificado pelo credor (al. a)) ou por contrato entre o novo devedor e o credor, com ou sem consentimento do antigo devedor (al. b)). Mas (lembra-se) em qualquer dos casos, a transmissão só exonera o antigo devedor havendo declaração expressa do credor; de contrário, o antigo devedor (originário) responde solidariamente com o novo obrigado (n.º 2 do mesmo normativo). Pode acontecer que cliente e destinatário sejam ambos clientes da mediadora (v.g., se A contrata a mediadora para angariar um cliente interessado na compra do seu prédio e B também a contrata para que lhe encontre um prédio que deseja comprar, vindo ambos os contratos de mediação imobiliária a terminar pela venda do prédio de A ao B). Parece que seria incorreto que a mediadora viesse a exigir de ambos os clientes por inteiro a comissão acordada. Assim, é justo que cada um dos clientes pague a remuneração correspondente a metade daquela que no respetivo contrato acordou com a mediadora. É isso que melhor se ajusta à letra da al. a) do n.º 2 do citado artigo 17.º do RJAMI.

Segunda questão importante é a de saber, quando é devida a remuneração, o que é esclarecido pelo disposto no artigo 19.º do RJAMI<sup>34</sup>. Deste normativo resulta que a remuneração é devida aquando da conclusão, com perfeição, do negócio visado pelo exercício da mediação ou aquando da outorga do contrato-promessa, embora neste caso, apenas aplicável se no contrato de mediação estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase. Ou seja, para haver lugar à remuneração, não basta à mediadora o empenho e investimento de recursos na “procura, (...) de destinatários para a realização de negócios” (artigo 2.º/1 do RJAMI), nem sequer que o contrato visado seja,

---

<sup>34</sup> “Artigo 19.º Remuneração da empresa 1 – A remuneração da empresa é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação ou, se tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração à empresa nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra. 2 – É igualmente devida à empresa a remuneração acordada nos casos em que o negócio visado no contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel. 3 – Quando o cliente for um potencial comprador ou arrendatário, a empresa, desde que tal resulte expressamente do respetivo contrato de mediação imobiliária, pode cobrar quantias a título de adiantamento por conta da remuneração acordada, devendo as mesmas ser devolvidas ao cliente caso o negócio não se concretize. 4 – O direito da empresa à remuneração cujo pagamento caiba ao cliente proprietário de imóvel objeto de contrato de mediação não é afastado pelo exercício de direito legal de preferência sobre o dito imóvel. 5 – O disposto nos números anteriores aplica-se apenas a contratos sujeitos à lei portuguesa.”

de facto, levado a efeito (habitualmente com a outorga da escritura). Exige-se, agora, para além da conclusão do negócio, que este esteja perfeito (artigo 19.º/1 do RJAMI), isto é, que o negócio seja eficaz (não ferido de invalidade absoluta ou pendente de condição suspensiva ou em que se venha a verificar a condição resolutiva de que estava dependente). Resulta do exposto no articulado que, sendo nulo o contrato, não haverá lugar à remuneração.

A condição de fazer depender o pagamento da comissão acordada da conclusão do negócio pretendido (compra e venda, arrendamento, trespasse, etc.)<sup>35</sup> é uma exigência que tem particular sentido quando a mediadora não tem a exclusividade da mediação, visto que, podendo neste caso os vendedores realizar o negócio projetado, quer por eles próprios, quer através de outra empresa mediadora, então mais se exige a conclusão daquele.

É entendimento pacífico, na doutrina e na jurisprudência, que no contrato de mediação imobiliária a regra é a de que a remuneração da empresa mediadora só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, ou seja, que a comissão do mediador apenas é devida quando a sua atividade tenha contribuído, de forma determinante, para a celebração (e perfeição) do negócio, por via da aproximação do comitente com terceiros para o efeito.

## **5. Organismos de Investimento Coletivo em Valores Imobiliários**

O potencial de rentabilidade do negócio imobiliário já não se esgota hoje no negócio da compra e venda de imóveis. O clássico investimento direto em imobiliário é hoje complementado transversalmente por uma diversidade de opções e instrumentos, algumas funcionando muito para além do negócio jurídico, com destaque para os fundos de investimento imobiliário<sup>36</sup>, com características de alguma complexidade ao nível da gestão, diferentes graus de risco financeiro,

---

<sup>35</sup> “A atividade de mediação imobiliária não pode limitar-se à promoção do negócio visado, tendo também de alcançar a conclusão desse negócio, sendo a remuneração do mediador, em princípio, apenas devida se o negócio se efetivar...” - Ac. STJ, de 13-11-2012, Revista n.º 3401/07.OTVLSB.L1.S1 - 1.ª Secção, Paulo Sá.

<sup>36</sup> Um fundo de investimento é um instrumento financeiro que resulta da captação de capital junto de diversos investidores, constituindo o conjunto desses montantes um património autónomo, gerido por especialistas que o aplicam numa variedade de ativos, sendo supervisionados pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

Existem no mercado diversos tipos de fundos de investimento, que se distinguem, nomeadamente, pela diversificação das classes de ativos presentes nas suas carteiras. Os fundos de investimento imobiliários são fundos que investem sobretudo em bens imóveis, distinguindo-se dos fundos de investimento mobiliários, que investem sobretudo em ações, obrigações ou outros valores mobiliários.

e cujo funcionamento é gerido, regulado e supervisionado por entidades eminentemente financeiras.

### **5.1. Fundos de Investimento Imobiliário (FII)**

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos por um património que resulta da agregação e aplicação de poupanças individuais e coletivas em bens imóveis, variando a sua rentabilidade em função das características e valor do património imobiliário que integra.

#### **5.1.1. Resumo histórico**

Os primeiros fundos imobiliários surgiram no Reino Unido, mais concretamente na Escócia, na década de 1860. Na Europa, o grande desenvolvimento dos fundos de investimento ocorreu com o fim da Segunda Guerra Mundial, tendo o seu período de maior expansão sido a década de 1960, durante a qual a Suíça e os Estados Unidos eram os países onde estes fundos de investimento tinham maior expressão.

Em Portugal, a primeira referência de cariz legal a fundos de investimento é datada de 27 de abril de 1965, constando do Decreto-Lei n.º 46/302, de 27 de abril, no qual foram consagradas as normas básicas do funcionamento das sociedades gestoras de fundos de investimento, qualificadas como “parabancárias”. Seguidamente, no mesmo ano, através do Decreto-Lei n.º 46/342, de 20 de maio, foram instituídas regras da constituição e funcionamento dos fundos de investimento mobiliário e das correspondentes sociedades gestoras e entidades depositárias.

Em 1985, por via do Decreto-Lei n.º 246/85, de 12 de julho, é pela primeira vez plasmada no nosso ordenamento jurídico uma legislação própria para os fundos de investimento imobiliário, permitindo a sua constituição, bem como a das respetivas sociedades gestoras. Este diploma tinha como objetivo alavancar a recuperação económica do país, reconhecendo o importante papel que os fundos de investimento podiam trazer na captação de riqueza e aposta no mercado imobiliário, tanto a nível nacional, como estrangeiro. Outro dos passos importantes nesse sentido foi dado pelo Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, que criou relevantes incentivos fiscais para os fundos de investimento imobiliário<sup>37</sup>.

---

<sup>37</sup> Pode ler-se no preâmbulo do diploma: O Governo reconhece o importante contributo que este novo tipo de instituições financeiras poderá trazer à formação das poupanças e à sua mobilização para investimentos no sector imobiliário. Acrescem os efeitos positivos que por essa via se induzirão nas indústrias da construção e no mercado de arrendamento de imóveis para habitação e para escritórios.

Posteriormente, surgem novas alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 101/87, de 6 de março, com a finalidade de clarificar algumas dúvidas que foram sendo levantadas relativas à constituição e ao início de atividade dos fundos de investimento imobiliário, bem como das suas sociedades gestoras.

Em 1988, com o mesmo objetivo, surge um novo enquadramento jurídico que permite a criação de fundos fechados, que representa uma inovação tanto pela diferente conceção face aos fundos de investimento imobiliário abertos, como, e principalmente, porque visou ultrapassar as dificuldades antes impostas para a composição do património dos fundos de investimento imobiliário.

### **5.1.2. Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (RJFII)**

Atualmente, a constituição e o funcionamento dos fundos de investimento imobiliário são disciplinados pelo Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (RJFII)<sup>38</sup>. Com a entrada em vigor deste regime, a supervisão da atividade foi entregue à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que ficou encarregada de velar pelo cumprimento das normas que o integram e de elaborar os regulamentos necessários à concretização e ao desenvolvimento nele previstos mas não regulamentados, sem prejuízo da competência do Banco de Portugal em matéria de supervisão das instituições de crédito e das sociedades financeiras, que atuam como gestoras, administradoras e representantes dos Fundos.

Os Fundos de Investimento Imobiliário têm como objetivo o investimento dos capitais obtidos junto dos investidores, normalmente designados por “participantes”, para investir no mercado imobiliário.

Estes fundos são divididos em unidades de participação, sendo designados por *fundos abertos* quando têm um número variável de unidades de participação e por *fundos fechados*, destinados fundamentalmente a investidores institucionais,<sup>39</sup> quando constituídos por unidades de

---

<sup>38</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março, com algumas alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de janeiro, pelo Decreto-lei n.º 357 A/2007, de 31 de outubro, e pelo Decreto-lei n.º 211 A/2008, de 3 de novembro.

<sup>39</sup> Habitualmente subscritas a partir de montantes mínimos relativamente elevados.

participação em número fixo no momento da sua constituição, podendo ser de subscrição particular ou pública<sup>40</sup>.

De salientar também que os *Fundos Abertos*, pelas suas características, quer de risco como de rentabilidade, destinam-se a uma multiplicidade de pequenos investidores, na perspetiva da captação de poupança, ao invés dos *Fundos Fechados*, de subscrição particular, que poderão ser uma solução interessante para a estruturação de investimentos imobiliários de um número reduzido de investidores.

No que diz respeito ao acesso à atividade, a constituição destes fundos é regulada e está sujeita a autorização por parte da CMVM. Para esse feito, os FII consideram-se constituídos no momento em que a importância correspondente à primeira subscrição for integrada no respetivo ativo, ficando o supervisor com o poder de revogar a autorização de constituição do fundo, para além das situações de violação da lei, se nos 12 meses seguintes à constituição do fundo este não atingir um património de 5 milhões de euros ou não obedecer aos critérios de dispersão definidos pela CMVM.

Quanto à administração dos FII, deve ser exercida por uma sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, que terá que revestir obrigatoriamente a forma de sociedade anónima, sendo o seu capital representado por ações nominativas<sup>41</sup>, e tem por objeto principal a representação dos participantes de um ou mais FII. Estas sociedades gestoras devem obedecer a exigências de fundos próprios que têm uma relação com o valor líquido dos fundos que administram, estando-lhes vedadas certas operações. tais como contrair empréstimos por conta própria, conceder crédito e adquirir imóveis por conta própria.

Cada sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário deve também manter atualizado, relativamente a cada FII, um regulamento de gestão que contenha a denominação do fundo, a sua

---

<sup>40</sup> Existem também os denominados fundos mistos, que são aqueles que têm duas categorias de unidades de participação, sendo uma delas em número fixo e outras em valor variável. A designação de fundo misto, advém da possibilidade de associação entre capitais de investidores institucionais e recursos captados junto do público. Na prática, estes fundos são compostos por uma parte de capital fixa e outra variável.

<sup>41</sup> As ações das sociedades anónimas, quer sejam tituladas, quer sejam escriturais, podem ser nominativas ou ao portador, conforme a sociedade emitente tenha ou não a faculdade de conhecer a todo o tempo a identidade dos titulares. De acordo com o Código de Valores Mobiliários, aplicável aos valores mobiliários (e, portanto, às ações), qualquer que seja a sua forma de representação, as ações dizem-se nominativas quando a sociedade emitente tem a faculdade de conhecer, a todo o tempo, a identidade dos titulares, sendo ao portador quando a sociedade emitente não tem tal possibilidade, a qual está relacionada, em grande medida, com o regime de transmissão das ações.

duração, o valor inicial das unidades de participação, a política de investimentos, os direitos e obrigações dos participantes, entre outros. No que ao direito à informação diz respeito, estas sociedades gestoras terão também de elaborar e manter atualizado um prospeto que permita aos investidores decidir esclarecidamente sobre os seus investimentos, aplicando-se aqui as regras definidas por regulamento da CMVM<sup>42</sup>.

Por último, importa referir que os FII fechados poderão ser administrados por uma diversidade de instituições de crédito, entre bancos, caixas económicas, instituições de crédito hipotecário, sociedades de investimento, desde que disponham de fundos próprios não inferiores a 7,5 milhões de euros.<sup>43</sup>

## 5.2. Sociedades de Investimento Imobiliário (SIIMO)

As sociedades de investimento imobiliário tiveram pela primeira vez consagração no nosso ordenamento jurídico com a publicação do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de junho, que veio consagrar no ordenamento jurídico português a possibilidade de constituição de organismos de investimento coletivo e de fundos de investimento imobiliário sob forma societária, com a designação de Sociedades de Investimento Mobiliário e Sociedades de Investimento Imobiliário (“SIIMO”)<sup>44</sup>.

Um dos grandes objetivos desta alteração legislativa foi o de aproximar o regime jurídico das SIIMO no nosso país ao dos restantes estados-membros da União Europeia, permitindo assim aos agentes económicos portugueses competir em pé de igualdade com os agentes dos restantes estados-membros no que aos veículos de investimento imobiliário diz respeito. Por outro lado, com este novo diploma, reforça-se o papel desempenhado no plano nacional pelos FII, enquanto

---

<sup>42</sup> RJFII: Artigo 20.º 1 – A constituição de fundos de investimento imobiliário está sujeita a autorização simplificada da CMVM.

2 – A autorização prevista no número anterior não implica, por parte da CMVM, qualquer garantia quanto ao conteúdo e à informação constante do regulamento de gestão e do prospeto do fundo de investimento.

3 – O pedido de autorização, subscrito pela sociedade gestora, é instruído com os seguintes documentos:

a) Projeto do regulamento de gestão e do prospeto;

b) Projeto dos contratos a celebrar com o depositário, com as entidades comercializadoras e, sendo o caso, com as entidades referidas no artigo 18.º;

c) Documentos comprovativos de aceitação de funções de todas as entidades envolvidas na atividade do fundo de investimento imobiliário.

<sup>43</sup> Os FII Fechados de oferta particular não estão sujeitos à obrigação de emissão do prospeto.

<sup>44</sup> O mencionado Decreto-Lei veio trazer alterações a diversos diplomas, nomeadamente o do regime jurídico dos organismos de investimento coletivo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 252/2003, de 17 de outubro, e o do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (“RJFII”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de março.

instrumentos privilegiados de investimento e de captação de poupanças junto do público em geral.

### **5.2.1. Regime Jurídico Aplicável**

O regime jurídico dos organismos de investimento coletivo, logo quando foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 252/2003, de 17 de outubro, veio reconhecer nos n.ºs 1 e 3 do artigo 4.º a possibilidade de estruturação dos OICVM sob forma societária. Todavia, o legislador entendeu então remeter a disciplina específica relativa à constituição e funcionamento destes OICVM para legislação especial a aprovar posteriormente, sendo então o já mencionado Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de junho, que concretizou esta habilitação, estendendo a forma contratual igualmente aos fundos de investimento imobiliários.

A constituição e o funcionamento das SIIMO passou a reger-se pelo Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (RJFII), com as especificidades constantes do respetivo título, sendo-lhes igualmente aplicável o disposto no Código das Sociedades Comerciais (CSC), salvo quando as respetivas normas se mostrem incompatíveis com a natureza e objeto específicos destas sociedades ou com o disposto no RJFII <sup>45</sup>. É também de salientar que as SIIMO são qualificadas como intermediários financeiros, não lhes sendo aplicável o regime consagrado no Código dos Valores Mobiliários para as sociedades abertas.

### **5.2.2. Definição e características das SIIMO**

O legislador definiu as SIIMO como instituições de investimento coletivo dotadas de personalidade jurídica, que assumem a forma de sociedade anónima de capital variável ou fixo, e cujos ativos são por elas detidos em regime de propriedade e geridos a título fiduciário, pelas próprias (autogestão) ou por terceira entidade contratada (heterogestão), de modo independente e no exclusivo interesse dos acionistas.

Atento o exposto, compreende-se que, por oposição ao que sucede ao nível dos FII, as SIIMO se caracterizam pela aplicação dos princípios e da lógica acionista típicos das sociedades anónimas,

---

<sup>45</sup> Designadamente no que respeita a: (i) composição, aumento, redução e intangibilidade do capital social e amortização de ações; (ii) constituição de reservas; (iii) limitação de distribuição de resultados aos acionistas; (iv) regras relativas à celebração e prestação de contas; (v) regime de fusão e cisão de sociedades; e (vi) regime de aquisição tendente ao domínio total.

incluindo designadamente a possibilidade da respetiva autogestão, i.e. de o exercício da respetiva gestão poder ser efetuado pelos próprios investidores (acionistas).

Quanto à sua denominação, as SIIMO adotam a designação de SICAFI ou SICAVI, consoante se constituam como SIIMO de capital fixo ou de capital variável, observando as primeiras o regime dos FII fechados e as segundas o dos FII abertos.

No que ao capital social diz respeito, as SIIMO dividem-se em ações nominativas (e não unidades de participação como ocorre nos FII) de conteúdo idêntico, sem valor nominal, sendo-lhes aplicável, por via de regra, o regime jurídico das unidades de participação, designadamente no que respeita à sua emissão, avaliação e comercialização. Às ações destas sociedades é ainda aplicável, em tudo o que não se mostre incompatível com o regime das unidades de participação, o regime aplicável às ações previsto no CSC e demais legislação societária.

### **5.2.3. Capital social e património**

O capital inicial mínimo das SIIMO corresponde a € 375.000, distinguindo a lei o conceito de capital social no âmbito das SICAVI e das SICAFI<sup>46</sup>. Neste contexto, à semelhança do que acontece com os FII abertos, o capital social das SICAVI corresponde, em cada momento, ao valor líquido global do seu património, variando em função das subscrições e dos resgates, os quais, salvo as situações de suspensão, são livres e podem ocorrer a todo o tempo. Já o capital social das SICAFI, por seu turno, é definido no momento da constituição da sociedade, nos termos do CSC, com as eventuais alterações decorrentes de aumentos e reduções do capital de que possa ser objeto.

Acresce ainda que as SIIMO deverão adotar as medidas que se revelarem necessárias para que o valor líquido global do seu património não desça a valores inferiores a € 5.000.000, sob pena de responsabilidade dos membros dos órgãos de administração e, no limite, de liquidação da sociedade, à semelhança do que já sucedia, aliás, ao nível dos FII.

---

<sup>46</sup> Artigo 58.º Capital social e património

2 - O capital social das SICAVI corresponde, em cada momento, ao valor líquido global do seu património, variando em função das subscrições e dos resgates, os quais, salvo as situações de suspensão, são livres e ocorrem a todo o tempo.

3 - O capital social das SICAFI é definido no momento da constituição da sociedade, nos termos do Código das Sociedades Comerciais, com as eventuais alterações decorrentes de aumento e de redução do capital.

#### **5.2.4. Fundos próprios**

Relativamente à gestão dos ativos detidos pelas SIIMO, caso estas últimas não mandatem uma sociedade gestora terceira para efetuar a respetiva gestão, aplica-se-lhes o regime dos fundos próprios das sociedades gestoras de FII, não podendo estas, conseqüentemente, ter fundos próprios inferiores às seguintes percentagens dos patrimónios que administrem: (i) até 75 milhões de euros – 0, 5%; e (ii) no excedente, 0,1%.

#### **5.2.5. Constituição e gestão das SIIMO**

A constituição das SIIMO depende de autorização da CMVM, considerando-se efetivamente constituídas na data de registo do respetivo contrato de sociedade junto da Conservatório do Registo Comercial. Esta autorização caduca se a constituição não tiver lugar no prazo de 12 meses a contar da data da sua concessão.

Um dos aspetos centrais do estatuto jurídico das SIIMO, já anteriormente afluado, prende-se com o modo de exercício da sua gestão. Neste âmbito, o legislador consagrou um regime de alguma liberdade, permitindo uma de duas soluções: ou a gestão societária é exercida pelos órgãos de governo societários da SIIMO, ou a SIIMO confia a sua gestão a uma terceira entidade.

Esta possibilidade de as SIIMO poderem ser autogeridas configura uma das principais vantagens deste novo regime jurídico face ao regime jurídico aplicável aos FII, tendo em consideração a capacidade de intervenção no funcionamento e na administração das sociedades desta forma conferida aos investidores (acionistas), os quais passam a poder deter o direto controlo sobre os respetivos ativos.

De facto, diferentemente do que sucede ao nível dos FII - em que se verifica uma incontornável separação entre a atividade de gestão desenvolvida pela sociedade gestora do FII e a detenção pelos investidores (participantes) de unidades de participação no FII -, nas SIIMO, como já foi referido, tal não se afigura necessário, podendo os acionistas da SIIMO (i) ser simultaneamente investidores, por via da detenção de ações, e gestores de ativos da SIIMO, por meio da sua presença nos órgãos de governo da sociedade (autogestão), ou, alternativamente, (ii) designar a sociedade gestora a quem pretendam transferir essa responsabilidade (heterogestão).

Muito embora as SIIMO autogeridas se baseiem na estrutura de funcionamento típica das sociedades comerciais, a lei considera-as sujeitas, ainda que com as necessárias adaptações, aos requisitos de organização e aos deveres das sociedades gestoras de FII em relação aos FII, aos ativos por eles geridos e aos respetivos investidores, designadamente decorrentes das regras de conduta, dos deveres de informação e de delegação de funções.

Já no que respeita às SIIMO heterogeridas, estas apenas podem designar para o exercício da respetiva gestão uma sociedade gestora de FII devidamente autorizada, devendo esta designação ser previamente comunicada ao Banco de Portugal (BdP). Por outro lado, as relações entre as SIIMO heterogeridas e a entidade designada para o exercício da respetiva gestão regem-se por contrato escrito aprovado pela assembleia de acionistas, cujo conteúdo se encontra expressamente determinado por lei.

#### **5.2.6. Aquisições proibidas e outras disposições**

As entidades gestoras que exerçam a gestão de uma SIIMO não podem, por conta das SIIMO que gerem, efetuar as seguintes aquisições: (i) de ativos que integrem a carteira de SIIMO ou de um FII, consoante os casos, geridos pela mesma entidade gestora ou que a esta estejam ligados, nomeadamente por uma relação de domínio ou de grupo; (ii) de quaisquer bens objeto de garantias reais, penhoras ou procedimentos cautelares; e (iii) de ações da própria SIIMO.

À semelhança dos FII, também a guarda dos ativos de uma SIIMO deve ser confiada a um depositário, devendo esta igualmente elaborar um regulamento de gestão.

No que se refere à assembleia de acionistas, o novo regime estabelece que o disposto relativamente às assembleias de participantes de fundos fechados se aplica às SICAFI, com as necessárias adaptações, assim como o disposto no CSC relativamente às competências da assembleia geral das sociedades anónimas, salvo quando tais regras se mostrem incompatíveis com a natureza das SIIMO ou com o disposto naqueles regimes jurídicos.

Em matéria de supervisão e de regulação, o regime ora aprovado assemelha-se àquele já aplicável às sociedades gestoras de FII, mantendo-se, deste modo, a atual repartição de tarefas entre a CMVM e o BdP.

### **5.2.7. Regime fiscal**

Em relação ao regime fiscal aplicável a estas novas sociedades de investimento, ainda que este não constitua diretamente objeto da presente análise, cumpre referir que se encontra consagrado na Lei do Orçamento de Estado de 2010, a qual remete para o artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, de onde resulta que às SIIMO se aplica o regime dos FII, assegurando-se, assim, a neutralidade fiscal entre ambos, e evitando-se a introdução de distorções na disciplina desta matéria.

Em suma, o presente diploma pretende dotar o mercado português de um novo veículo de investimento – indo ao encontro das necessidades já manifestadas pelos investidores, que desde há muito aguardavam por esta publicação –, bem como alinhar o regime aplicável e o mercado nacional de gestão de ativos com a realidade dos mercados internacionais.

As questões que ficam agora em aberto são as de saber até que ponto as modificações introduzidas, tal como o regime fiscal aplicável, poderão potenciar a utilização deste tipo de veículos de investimento e, em resultado, dinamizar o mercado de investimento imobiliário em Portugal, assim como que consequências terão na indústria, em particular ao nível da atividade das sociedades gestoras de FII a operar no mercado português.

## **6. Conclusão**

O mercado imobiliário em Portugal é visto hoje como um importante motor da economia, dado o seu potencial de rentabilidade, atraindo investimento nacional e estrangeiro e contribuindo para impulsionar o desenvolvimento dos sectores tradicionais, fortemente atingidos pela crise económica, designadamente o sector da banca e da construção civil; simultaneamente tem desempenhado um papel preponderante no surgimento de novas áreas de negócio, outrora pouco atrativas, em que se destacam a atividade da mediação imobiliária e transação de fundos de investimento imobiliário, como forma de minimizar o risco de investimento particular.

O forte interesse dos investidores no imobiliário português foi rapidamente captado e adaptado às especificidades do nosso tecido empresarial e económico, recebendo especial atenção legislativa no sentido de dar resposta aos constrangimentos que obstaram ao seu desenvolvimento.

Estamos perante um setor que se encontra em fase de ajustamento, beneficiando em grande medida de fatores conjunturais e especulativos, cujo dinamismo, mais do que necessitando de ajustamento legislativo, depende da estabilidade das políticas fiscais e económicas.

## 7. Bibliografia

ABREU, Jorge Manuel Coutinho de – Curso de direito comercial, I, Introdução, atos de comércio, comerciantes, empresas, sinais distintivos. 8.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 2011

ALBUQUERQUE, Pedro de - A representação voluntária em direito civil (ensaio de reconstrução dogmática). Coimbra: Almedina, 2004.

ALMEIDA, António Pereira - O governo dos fundos de investimento. Direito dos Valores Mobiliários, vol. VIII. Coimbra: Almedina, 2008

- Sociedades Comerciais, Valores Mobiliários e Mercado, 6<sup>a</sup> ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2011.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de – «As transações de conta alheia no âmbito da intermediação no mercado de valores mobiliários». In AAVV, Direito dos valores mobiliários. Lisboa: Lex, 1997

ANTUNES, José Engrácia - Valores mobiliários: conceito, espécies e regime jurídico. RFDUP, ano V, Coimbra: Coimbra Editora, 2008.

- Os "hedge funds" e o governo das sociedades. Direito dos Valores Mobiliários, Vol. IX, Coimbra: Almedina, 2009.

- Os instrumentos financeiros. Coimbra: Almedina, 2009.

ASCENSÃO, José de Oliveira, Direito civil: teoria geral, II, Ações e factos jurídicos. Coimbra: Coimbra Editora, 1999.

BARATA, Carlos Lacerda – Anotações ao novo regime do contrato de agência, Lisboa: Lex, 1994.

– «Contrato de mediação». In Estudos do Instituto de Direito do Consumo, I. Coimbra: Almedina, 2002

BOGADO MENEZES, Cristina; GAIVÃO, Pedro; PARKINSON, Cármen Sylvia e SUBTIL, António Raposo - Fundos de investimento imobiliário – Brasil e Portugal. Porto: Vida económica, 2010.

BRUTTI, Massimo – «Mediazione (Storia)». In Enciclopedia del Diritto, XXVI. Giuffrè Editore, 1976

CÂMARA, Paulo, Manual de Direito dos Valores Mobiliários. 2ª ed. Coimbra Almedina, 2011

CASTELO, Higinia Orvalho, Contrato de Mediação – Estudo das prestações principais, Dissertação de doutoramento em Direito Privado, Lisboa: Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, Setembro de 2013.

- Contrato de mediação imobiliária, in *Data Venia*; Ano 4 n.º 06;

COLAÇO, Amadeu - Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano, 8ª ed.. Coimbra: Almedina, 2016

COELHO, Miguel; FAZENDA, Rita; MENDES, Vítor – Os Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal. Lisboa: Publicações CMVM, 2002

CORDEIRO, António Menezes – Direito comercial, 3.ª ed., Coimbra: Almedina, 2012.

– Direito dos seguros. Coimbra: Almedina, 2013.

– «Do contrato de mediação». *O Direito*. 139:3 (2007)

CÔRTE-REAL, Miguel de Lucena e Leme, e CUNHA, Maria Mendes da – A atividade de mediação imobiliária: anotações e comentários ao DL n.º 77/99, de 16.03 e à legislação complementar. Porto: Vida Económica, 2000.

COSTA, Mário Júlio de Almeida – Direito das obrigações. 12.ª ed. Coimbra: Almedina, 2009.

FERNANDES, João Carlos Ferreira – Fundos de Investimento Imobiliário. Sociedade de Revisores Oficiais de contas.

FONSECA, João, RENDEIRO, João; ALMEIDA, Ricardo, Reabilitação urbana sustentável: uma nova abordagem, como caso de estudo. - [Porto]: Imoedições, 2013

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto, Manual do Arrendamento Urbano, Almedina, Coimbra, 2006

GAIVÃO, Pedro [et al.]. Fundos de investimento imobiliário: (Angola e Portugal), 2ª ed. - Porto: Vida Imobiliária: Imoedições, 2011

GOUVEIA, José Bacelar, Arrendamento Urbano. Constituição e Justiça, Perspetiva de Direito Constitucional e Direito Processual, Lisboa, 2009

LEITÃO, Luís Menezes, Arrendamento Urbano, 5ª ed., Almedina, 2012 Luís Menezes Leitão, Direito das Obrigações, Vol. III- Contratos em Especial, 7ª ed., Almedina, 2010

PINHEIRO, Manuel Duarte, Imobiliário sustentável: mudar de paradigma e integrar a sustentabilidade de forma proactiva /. - Porto: Imoedições, 2014

PROENÇA, António Manuel - Produtos e instrumentos financeiros – regime fiscal e legal anotado e comentado. Lisboa: Rei dos Livros, 1996

Revista semana de reabilitação urbana / propr. Imoedições - Publicações Periódicas e Multimédia; dir. Arturo Malingre. – N.º 1 (nov. 2013)

SANTOS, J.A., RAU - Regime do Arrendamento Urbano Anotado e Comentado, Dislivro, 1996

SEIA, Jorge Alberto Aragão - Arrendamento Urbano Anotado e Comentado, 2ª ed., Almedina, Coimbra, 1995 e 1996

SUBTIL, António Raposo - Regime Jurídico dos fundos de investimento imobiliário: anotado e comentado. Porto: Vida Económica, 2009.