



Ana Carolina Porfírio de Oliveira Dias

Consequências da morte do arrendatário no direito ao arrendamento urbano

Dissertação de Mestrado, na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Forenses,
apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra
Orientador: Prof. Doutora Maria Olinda Nunes Garcia

Coimbra/2014



UNIVERSIDADE DE COIMBRA



Ana Carolina Porfírio de Oliveira Dias

***Consequências da morte do arrendatário no direito ao
arrendamento urbano***

Dissertação apresentada à Faculdade de
Direito da Universidade de Coimbra no
âmbito do 2.º Ciclo de Estudos em Direito na
Área de especialização: Jurídico-Forenses
Orientador: Prof. Doutora Maria Olinda
Nunes Garcia

Coimbra
2014

Modos de citar e outros esclarecimentos

Os preceitos legais citados (artigos) feitos sem menção especial do diploma a que pertencem são do Código Civil.

Nas citações de obras, a primeira menção é feita integralmente, indicando-se o autor, o título, a edição (se várias existirem), o local de publicação, a editora e a data. Existindo vários autores, eles são citados pela ordem constante na obra. Nas citações seguintes faz-se apenas menção ao autor e título.

Os artigos doutriniais que façam parte de revistas ou outras publicações periódicas são citados com referência a autor, título do artigo, publicação em que se insere, número e data. Nas citações seguintes é feita apenas referência a autor e título do artigo.

Por razões de ordem prática, quando os títulos de obras ou artigos doutriniais forem muito extensos, as citações que se sigam à primeira menção serão feitas de modo abreviado, preservando-se sempre a sua inteligibilidade.

Quando se recorra a jurisprudência publicada nas bases de dados jurídicos do Instituto das Tecnologias de Informação na Justiça constante da internet (www.dgsi.pt), os Acórdãos são identificados pelo tribunal, data e respectivo relator.

Abreviaturas

A.	-	Autor / Autora
Ac. /Acs.	-	Acórdão / Acórdãos
al. / als.	-	alínea / alíneas
art. / arts	-	artigo / artigos
<i>BFDC</i>	-	<i>Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra</i>
<i>BMJ</i>	-	<i>Boletim do Ministério da Justiça</i>
CC	-	Código Civil
CDP	-	Cadernos Direito Privado
Cfr.	-	confrontar / conferir
cit.	-	Citado
CPC	-	Código de Processo Civil
CRP	-	Constituição da República Portuguesa
DL	-	Decreto-Lei
NRAU	-	Novo Regime do Arrendamento Urbano
n.º / n.ºs	-	número / números
<i>Op. cit.</i>	-	obra citada
p. / pp.	-	página / páginas
RAU	-	Regime do Arrendamento Urbano
<i>RLJ</i>	-	<i>Revista de Legislação e de Jurisprudência</i>
<i>RNAU</i>	-	<i>Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos</i>
<i>ROA</i>	-	<i>Revista da Ordem dos Advogados</i>
ss.	-	Seguintes
STJ	-	Supremo Tribunal de Justiça
TC	-	Tribunal Constitucional
TRC	-	Tribunal da Relação de Coimbra
TRL	-	Tribunal da Relação de Lisboa
TRP	-	Tribunal da Relação do Porto
V.	-	Ver
Vol.	-	Volume

Índice

Modos de citar e outros esclarecimentos	1
Abreviaturas	2
Apresentação do tema	4
1. Evolução Histórica no Direito do Arrendamento Urbano e Sua Razão de Ser	7
1.1 Direito Romano	7
1.2 Ordenações	9
1.3 Arrendamento Urbano no Código Civil de 1867	10
1.4 O Vinculismo no Arrendamento Urbano	11
1.4.1. O Arrendamento Urbano no Código Civil de 1966	15
1.4.2. O Arrendamento Urbano no pós 25 de Abril de 1974	17
1.5 Regime do Arrendamento Urbano (RAU)	20
1.6 O Arrendamento Urbano no século XXI	21
2. Evolução histórica do arrendamento urbano na perspectiva da transmissão por morte do direito do arrendatário	24
3. Enquadramento do regime actual do arrendamento urbano	32
4. Consequências da morte do arrendatário no direito ao arrendamento urbano	34
4.1 Da regra geral da caducidade do arrendamento para habitação por morte do arrendatário à excepção da transmissão	34
4.2 Beneficiários da transmissão por morte do arrendatário ao arrendamento urbano	43
5. Transmissão por morte no arrendamento no âmbito do regime transitório	49
5.1 Transmissão por morte no arrendamento para habitação	51
5.2 Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais	53
6. Consequências da morte do arrendatário no direito ao arrendamento urbano na perspectiva do direito comparado	57
6.1 O regime jurídico da transmissão por morte no arrendamento urbano em Espanha	57
6.2 O regime jurídico da transmissão por morte no arrendamento urbano em Itália	60
7. Conclusão	63
Bibliografia	66
Jurisprudência citada	71

Apresentação do tema

No contexto económico-social em que se encontram as sociedades contemporâneas, é assaz importante responder de uma forma útil e eficaz aos anseios da comunidade.

Vivendo num Estado de Direito Democrático, em que o direito à habitação constitui um direito social constitucionalmente consagrado, previsto no art.º 65 da CRP, com a reforma ao regime substantivo do arrendamento urbano, recentemente alcançada, portanto, ainda a ser debatida e analisada a sua qualidade técnico-legislativa, torna-se um tema, não só com grande frescura, mas também com um enorme interesse capital na vida prática da sociedade.

O contrato de arrendamento desempenha uma função económico-social da maior relevância, não se restringindo, somente, às áreas da política habitacional, de edificação e ordenamento territorial.

A reabilitação urbana, assente na requalificação e revitalização das cidades, permite, a par da dinamização do mercado de arrendamento, a promoção e o incentivo do crescimento económico.

São incontornáveis os reflexos que o arrendamento acarreta, extravasando a política habitacional, nomeadamente, no domínio económico, na medida em que, se por um lado, possibilita aos proprietários dos imóveis dispor de um rendimento, concedendo o gozo temporário do imóvel a outrem, permite, por outro lado, ao arrendatário usufruir de habitação necessária mediante um preço mais razoável quando comparado com a aquisição do imóvel.

Com o despoletar da crise económica no último decénio do século XXI, que inviabilizou o acesso ao crédito bancário, Portugal viu-se obrigado a traçar necessárias alterações no campo social, para fazer face à elevada dívida externa privada.

Precisamente perante a dependência económico-financeira em que o Estado Português se encontra das instâncias europeias, tornou-se imperioso lançar mão de reformas político-legislativas no ordenamento jurídico português.

Um dos campos a intervir foi precisamente a temática do arrendamento urbano, pois o ambiente que se vivia antes da situação actual, incentivava os indivíduos a adquirir casa própria em detrimento do arrendamento. Porém, esta tendência acabaria por se inverter, dadas as dificuldades dos particulares solverem as suas obrigações.

A necessidade de recuperar o património imobiliário, degradado com a construção civil megalómana nas zonas suburbanas e destruidora da condição e qualidade de vida habitacional das famílias, torna-se crucial a reforma do arrendamento urbano.

Por conseguinte, a Lei 31/2012, de 14 de Agosto¹, introduz alterações significativas, nesta matéria, ao regime do Código Civil; pretendendo o legislador, à luz da dinamização do mercado de arrendamento para habitação e consequente estimulação da confiança dos senhorios, fomentar as relações arrendatícias (em detrimento da compra e venda de imóveis).

Uma das modificações-analisaremos se foram as mais adequadas face ao tempo em que vivemos prende-se com as consequências que advêm da morte do arrendatário no direito ao arrendamento urbano.

Com este estudo, pretender-se-á analisar, em concreto, nas consequências da morte do arrendatário no direito ao arrendamento urbano, se foi a melhor opção tomada pelo legislador, no que concerne ao incentivo de os proprietários colocarem os seus imóveis no mercado de arrendamento, e se é uma lei que se compatibiliza (ou não) com a protecção social dos envolvidos na relação do arrendamento.

Na presente dissertação, começaremos por abrir o capítulo com uma reflexão sobre a evolução histórica no direito ao arrendamento urbano, esclarecendo a razão de ser de um afunilamento em matéria de transmissão por morte do direito ao arrendamento do arrendatário.

No que concerne ao quadro legal do arrendamento urbano vigente, não obstante as demais alterações, referiremos as de maior relevo no âmbito propriamente dito do nosso estudo: consequências da morte do arrendatário no direito ao arrendamento urbano.

Neste sentido, para levar a cabo o trabalho a que nos propusemos teremos que fazer uma contraposição entre a lei antiga e a lei nova, não esquecendo, assim, a análise dos regimes jurídicos da transmissão *versus* caducidade, não deixando de meditar sobre as normas transitórias, nomeadamente a distinção na transmissão por morte no arrendamento

¹ Diploma foi alvo da Declaração de Retificação n. 59-A/2012, de 12 de Outubro.

para habitação e para fins não habitacionais, já que a diferença de regimes jurídicos apresenta um tratamento legal diferente.

Por fim, faremos um sucinto esclarecimento sobre direito comparado (espanhol e italiano), não se pretendendo, contudo, uma tarefa analítica minuciosa. Todavia, atendendo não só à finalidade das alterações legislativas preconizadas em Portugal, Espanha e Itália, é incontornável fazer algumas considerações a este respeito, como também sobre a identificação histórico-jurídica existente entre estes dois países e Portugal.

Subjacente a todos os itens delineados, visa-se, assim, percorrer um caminho crítico quanto às consequências da morte do arrendatário no direito ao arrendamento urbano, de forma a identificar se a transmissão por morte do arrendatário constitui ou não um entrave ou bloqueio ao desenvolvimento e dinamização do mercado.

1. Evolução Histórica no Direito do Arrendamento Urbano e Sua Razão de Ser

1.1 Direito Romano²

Antes da explanação, necessariamente breve, do regime do direito romano importa reter que “estudar a história do pensamento jurídico é procurar conhecer a evolução por que passou o entendimento do homem sobre o direito e o processo metodológico da sua construção”³.

A palavra locação deriva da expressão latina *locatio*, que significa “acto ou efeito de locar; aluguer, arrendamento”. Na acepção jurídico-romanística da *locatio–conductio*, “a locação abrange três contratos distintos: a locação de coisa (*locatio rei*), de trabalho (*locatio operarum*) e de obra (*locatio operis faciendi*) a que correspondem, nos nossos dias, respectivamente o arrendamento e o aluguer, o contrato de trabalho e os contratos de empreitada e de transporte, entre outros”

Perfilhando a opinião de Sebastião Cruz: “entendemos, porém, que a orientação a imprimir hoje aos estudos romanísticos deve ser especialmente “dogmática”, porque o *Ius Romanum* é mais dogma do que história. – Não pode duvidar-se de que o Direito Romano é história, e sempre história, por se tratar dum ordenamento do passado; mas é absolutamente certo que esse ordenamento é ainda e sempre um ordenamento vivente, enquanto encerra princípios fundamentais-perenemente válidos e universais-, de que não podemos de forma nenhuma afastar-nos sob pena de ficarmos a ignorar as verdadeiras bases jurídica de convivência humana e até a função do próprio Direito. Portanto, o primeiro e grande aspecto dogmático do estudo do *Ius Romanum* está em este conter a orientação geral da ciência jurídica, e não reside apenas no facto de nesse *Ius* existirem institutos que correspondem a institutos modernos”⁴.

² Acompanhamos, essencialmente, nas considerações referentes a este ponto, o estudo do Professor Santos Justo. Cfr. António Santos Justo, “A locatio-conductio rei (Direito Romano)”, no *BFDC*, Ano 78, 2002, pp. 13-41.

³ Santos Justo, *Nótulas de História do Pensamento Jurídico (História do Direito)*, Coimbra, Coimbra Editora, 2005, p.11.

⁴ Sebastião Cruz, *Direito Romano («Ius Romanum»)*. I. Introdução. Fontes, 4.^a ed, Coimbra, 1984, p.123.

A locação é o contrato através do qual alguém (o *locator*) coloca uma coisa (*res*) à disposição de outrem (o *conductor*) tendo como contrapartida uma retribuição.

Desta feita, são obrigações do locador colocar a coisa à disposição do locatário mediante o tempo estipulado, manter a coisa em condições que permitam o uso e o gozo do locatário e indenizar o locatário por danos causados que sejam da sua responsabilidade. Além disso, estando os direitos do locatário assegurados pela *actio conducti*.

Quanto ao locatário, estava vinculado ao pagamento da quantia acordada, conservar a coisa em boas condições, não fazendo um uso reprovável e restituir a coisa no termo do contrato de locação. Por sua vez, os direitos do locador eram tutelados pela *actio locati*.

Encontrando-se o juiz, no exercício das suas funções, subordinado a uma conduta pautada pelos valores da *bona fides*.

Quanto ao risco (*periculum*), estando em causa um *fundus* agrícola, “destruído” ou “afectado gravemente” os frutos, pela ocorrência de uma inundação ou de uma seca, o locatário não era obrigado ao pagamento total da renda (o risco constituía um ónus do locador). Contudo, sendo os anos posteriores generosamente férteis, o locatário teria de pagar a parte da renda que não havia pago anteriormente.

Desta relação obrigacional resultava a regra de que o novo proprietário podia afastar o locatário, por força do direito de propriedade, transmitido pelo vendedor. Este princípio era designado por *emptio tollit locatum*.

Contudo, o locatário podia exigir do locador uma indemnização pelos danos causados pela retirada da coisa locada, todavia, tendo em vista obstar àquela responsabilização, falava-se aqui numa cláusula (*lex venditionis*) em que o comprador permitisse a locação durante um determinado período.

A *locatio-conductio* terminava com o decurso do prazo acordado que, em regra era de cinco anos nos terrenos. Uma vez abandonada a coisa locada, pelo locatário, seria demandado pelo locador, se o locador despejasse o locatário seria responsabilizado pelos danos àquele causado. Isto seria possível através da *actio locati* ou da *actio conducti*, respectivamente. De referir que, se o locatário continuasse no uso da coisa locada, após o prazo estipulado, verificar-se-ia uma *reconductio tacita*, ou seja, uma renovação tácita do contrato de locação.

O locador encontrava-se numa posição mais forte em relação ao locatário, desde logo, porque lhe era conferida a faculdade de pôr fim ao contrato quando assim o entendesse, tornava-se, assim, imperioso fixar limites, contornando a arbitragem exercida⁵.

Deste modo, surge, no período clássico, uma constituição de Caracala, em 214, que veria a estabelecer a proibição de despejo do inquilino que pagasse a renda, salvo se houvesse necessidade do senhorio habitar o imóvel, de fazer obras, ou o inquilino procedesse ao mau uso do mesmo.

Ficariam assim previstos os fundamentos para as situações em que o senhorio poderia resolver o contrato.

1.2 Ordenações⁶

Nas Ordenações, fundamentalmente nas Ordenações Filipinas, o locador tinha a faculdade de pôr fim ao arrendamento em quatro hipóteses: não pagamento da renda; má utilização do locado (danificando ou praticando actos ilícitos e desonestos); necessidade de obras, podendo, no final destas, o inquilino regressar; ou, ainda, necessitasse da casa para sua habitação ou para a sua família. Saltando à vista a posição prevista e tomada na constituição de Caracala de 214.

Outro aspecto a ilustrar é o seguinte, se a casa ou outra coisa de raiz locada há menos de dez anos fosse vendida, o comprador não seria obrigado a manter o arrendamento, salvo se no contrato de compra e venda ou posteriormente, o comprador assumisse a obrigação de respeitar a locação. Mais uma vez sobressaem os traços característicos do regime jurídico romano (princípio *emptio tollit locatum*). Todavia, a constância com que este princípio era posto em causa levou o direito medieval a adoptar a regra contrária (princípio *emptio non tollit locatum*), igualmente consagrado no Código de Seabra, no art. 1619º e no CC actual no art. 1057º.

Novamente foi consagrada a solução romana, senão veja-se: se os frutos duma herdade se destruíssem por alguma calamidade, o arrendatário não estaria obrigado a pagar

⁵ Esta situação verificava-se no Baixo Império por motivos de insegurança económica e preocupações sociais que acabaram por atingir a *locatio- conductio*, cfr. Santos Justo, “Locatio-conductio rei”, cit., p.34.

⁶ Continuando, neste ponto, a análise do estudo em Santos Justo, op. cit., p.36-37.

a renda. Contudo, se os frutos não se perdessem todos e o lavrador colhesse alguma parte, podia escolher entre o pagamento da renda ou entregar os frutos colhidos, mas não a semente; se nos anos anteriores ou posteriores, existisse uma abundância anormal, aplicar-se-ia o direito comum; Porém, perdendo-se os frutos, por culpa imputável ao lavrador, estaria este obrigado ao pagamento da renda.

Em suma, fica claro, que em Portugal os preceitos romano-civilísticos deixaram, desde cedo, a sua marca incontestável.

1.3 Arrendamento Urbano no Código Civil de 1867

O Código de Seabra oferecia-nos a definição do contrato de locação no seu art. 1595º, prevendo no seu art. seguinte (1596º), que o arrendamento versa sobre coisas imóveis e o aluguer sobre coisas móveis.

O Arrendamento abre a secção II-arts. 1606º a 1631º, fazendo-se uma separação na sub-secção II-arrendamentos de prédios urbanos-arts. 1623º a 1626º e na sub-secção III-arrendamento de prédios rústicos.

Importa sublinhar que, (contrariamente ao quadro legal vigente, em que se estipula uma duração máxima) no CC de 1867, segundo o art. 1600º, a locação pode fazer-se pelo tempo que aprouver aos estipulantes, exceptuando o que figurava nos arts. 1601º e 1602º.

No âmbito dos arrendamentos dos prédios urbanos, quando o tempo do arrendamento dos prédios urbanos não estiver determinado no contrato, entender-se-á que o arrendamento foi feito por semestre ou por ano, ou por menos tempo, conforme o costume de terra, funcionava assim, como uma disposição supletiva (art.1623º). Presumindo-se renovado o contrato se o arrendatário se não tiver despedido, ou o senhorio o não despedir ao tempo e pela forma costumados na terra, salvaguardando-se que o arrendatário ou o senhorio deveriam observar um prazo de quarenta dias para a cessação do contrato de arrendamento (1626º).

O senhorio poderia, contudo, despedir o arrendatário, antes de o arrendamento acabar, assente em duas premissas, isto é, se o arrendatário não pagar a renda ou usar o prédio para fim diverso daquele que lhe é próprio, ou para que foi arrendado.

1.4 O Vinculismo no Arrendamento Urbano

A origem da ideia ou existência da expressão “arrendamentos vinculísticos” remonta à doutrina jurídica italiana, surgindo a menção “às *locazioni in regime vincolistico*”. O significado das expressões “arrendamentos” e “*locazioni*” revelam que é no instituto da locação que os designados arrendamentos vinculísticos assumem os seus limites e a amplitude da sua área⁷.

“O *nomen iuris* do instituto é constituído unicamente pelo vocábulo indicativo da conduta da parte que detém a coisa cujo gozo se obriga a proporcionar à outra parte – a locação – a qual, tem um puro sentido obrigacional, constituindo a entrega, a colocação, tem um mero acto de cumprimento do contrato, logo perfeitamente concluído com a simples adstrição em termos definitivos à futura prestação da coisa”⁸.

Como já foi anteriormente referido, vigorava no Código de Seabra, o princípio da autonomia privada, na medida em que a locação podia fazer-se pelo tempo que aproovesse aos estipulantes (art. 1600º).

Com o despoletar da Grande Guerra, surge a necessidade de tutelar aos mobilizados a manutenção dos arrendamentos para habitação em que eram inquilinos, havendo, conseqüentemente, uma redução dos parques urbanos dos países beligerantes, bem como o próprio inflacionamento das rendas, chegando mesmo a abranger os arrendamentos comerciais⁹.

Nesta medida, os vários ordenamentos jurídicos, previam que os arrendamentos de prédios urbanos deixariam de poder ser denunciados pelo senhorio, designando-se por

⁷ Cfr. Jorge Henrique da Cruz Pinto Furtado, “Vinculismo Arrendatício, Origens, Características e Tendência Evolutiva”, *Tribuna da Justiça*, 1990, nº 2, p.25.

⁸ Pinto Furtado, loc. cit.

⁹ Cfr. Pinto Furtado, op. cit., p.29.

prorrogação forçada. E ainda se previa que as rendas não pudessem ser aumentadas, falava-se a este respeito do bloqueio das rendas.

Ora, constituindo tais preceitos normas imperativas, tais arrendamentos viriam a designar-se por arrendamentos vinculísticos.

Citando Pinto Furtado: “vinculísticos são arrendamentos de prédios destinados a fim diferentes dos agrícolas ou pecuários e florestais que, por imperativos conjunturais de interesse e ordem pública, são transitoriamente sujeitos por lei a limitações à autonomia da vontade privada em defesa do arrendatário, essencialmente constituídas pela prorrogação, no termo da duração dos contratos, e pelo bloqueio das rendas, a que por vezes se têm acrescentado outras mais restrições, em complemento das primeiras”¹⁰.

Para compreendermos as marcas que este período deixou ao longo das várias alterações legislativas em Portugal é importante lançarmos mão de um levantamento de diplomas, embora não necessariamente exaustiva, dos sucessivos decretos, que, no nosso entender, foram os mais relevantes, de que o arrendamento urbano foi alvo.

A proclamação da República Portuguesa data de 5 de Outubro de 1910, sendo pouco depois decretado pelo Governo Provisório o Decreto de 12 de Novembro de 1910, que previa o não aumento das rendas, sob pena de desobediência, (art. 9º).

De igual importância neste Decreto são os prazos previstos no art. 12º, nos arrendamentos por tempo superior a um ano deverá a citação efectuar-se noventa dias, antes de findar o arrendamento; cinquenta dias, nos arrendamentos por prazo de mais de seis meses até um ano; vinte dias, nos arrendamentos por prazo de mais de três meses até seis; e dez dias nos arrendamentos por prazo de um a três meses.

O arrendatário tinha direito a uma indemnização, sendo intentada no juízo comercial, caso o senhorio o quisesse despedir, consagrado no art. 33º.

A Grande Guerra de 1914-1918 constituiria o motor fundamental das intervenções legislativas no arrendamento. Com o intuito de proteger as classes menos abastadas durante a crise económica e financeira, surge o Decreto nº 1079, de 23 de Novembro de 1914, onde se previa a proibição dos senhorios elevarem as rendas, sem consentimento dos arrendatários, sob pena de desobediência qualificada e de serem considerados litigantes de má fé, para os efeitos legais, nas acções de despejo que, proponham em juízo com quaisquer fundamentos que apenas disfarcem os intuitos de violar o art 1º, ficavam

¹⁰ Cfr. Pinto Furtado, op. cit.,p.30.

igualmente proibidos de exigir dos novos arrendatários rendas superiores às declaradas nos últimos contratos (art. 2º), como não podiam recusar, sob pena de desobediência qualificada, novos contratos que lhe sejam propostos, nos termos previstos no art 3º.

A 28 de Setembro de 1917, surge a Lei nº 828, manteve o regime previsto no Decreto nº 1079, prevendo algumas modificações quanto ao montante das rendas (art 2º, nºs 1, 2, 3 e 4). Esta Lei vem ainda no nº 5 do mesmo art 2º “proibir aos senhorios ou sublocadores acções de despejo que se fundem em não convir-lhes a continuação do arrendamento, seja qual for quantitativo das rendas”, salvaguardando, no entanto, o art 2º § 1º o fundamento para que haja resolução do contrato pelo senhorio.

Caso houvesse por parte do senhorio aumentos de rendas, contrariando, assim, as disposições desta Lei, a este ser-lhe-ia aplicada uma sanção que se traduziria numa pena de desobediência qualificada. (art. 5º).

No fim da Guerra, consagra-se o Decreto nº 5411 de 17 de Abril de 1919, que vem reunir toda a legislação referente ao arrendamento de prédios rústicos e urbanos. Regulando o capítulo I as disposições relativas ao contrato de arrendamento em geral (art. 1º a 14º), os direitos e obrigações de senhorios e inquilinos (art. 15º a 26º), o registo do arrendamento (art. 27º a 28º), renovação de arrendamentos (art. 29º a 30º), sublocação e transmissão do arrendamento (art. 31º a 36º). A secção VI tem como epígrafe as especialidades dos arrendamentos de prédios urbanos. Os capítulos que se seguem instituem o despejo no art 67º e ss, o depósito das rendas, art. 93º a 99º, disposições penais, 100º a 105º, e ainda disposições especiais, 106º e ss. Mais uma vez observamos características vinculísticas que marcaram estes tempos, logo no art. 107º, ficando vedado aos senhorios a exigência aos novos arrendatários de rendas superiores às previstas nos últimos contratos, sob pena de incorrerem em desobediência qualificada. A norma do art 108º assume traços marcadamente vinculinisticos, no sentido de os proprietários de prédios urbanos devolutos não poderem recusar novos contratos que lhe tivessem sido propostos, pela renda dos anteriores contratos, a menos em caso de obras urgentes a efectuar nos mesmos prédios. Não menos relevante, para o efeito, era o art. 115º que instituía que ficariam sem efeito os aumentos de rendas convencionados posteriormente ao decreto, fixando-se as rendas no que eram à data da publicação do mesmo. Por último, ficou autorizado o Governo de revogar as disposições especiais quando não subsistissem as

circunstâncias de carácter económico e financeiro que motivaram o Decreto nº 1079, de 23 Novembro de 1914, (art. 117º).

Com a Lei nº 1662 de 4 de Setembro de 1924, convencionou-se que os arrendamentos de prédios urbanos eram, mesmo sem título escrito, reconhecidos em juízo, por qualquer outro meio de prova, quando se demonstre que a falta é imputável a negligência, coacção, dolo ou má fé do senhorio. (art.4º).

O art. 10º admitia que os proprietários de prédios urbanos aumentassem as rendas, se os prédios estivessem inscritos na matriz predial.

Continuavam, no entanto, a permanecer, como no Decreto nº 5411, segmentos transitórios, veja-se o art 13º, em que as disposições restritivas desta e das leis em vigor sobre os arrendamentos de prédios urbanos terminavam em 31 de Dezembro de 1925.

Veio, posteriormente, o Decreto nº 14630 de 28 de Novembro de 1927, prorrogar, até a publicação de um novo diploma, o prazo fixado no artigo 13º da Lei nº 1662, (disposições restritivas do arrendamento de prédios urbanos).

Rejeitado em 1942 o anteprojecto de Pinto Loureiro, e reconhecido o anteprojecto do deputado Gualberto de Sá Carneiro, surge a Lei nº 2030 de 22 de Junho de 1948, que viria a perdurar cerca de vinte anos até à entrada em vigor do CC de 1966.

O contrato de arrendamento estava regulado na Parte V e o Capítulo VI dedicava-se à actualização das rendas. Nesta fazia-se uma distinção ao abrigo dos arts. 47º e 50º. No primeiro previa-se que nos arrendamentos para habitação fora de Lisboa e Porto, as rendas convencionadas antes de 1 de Janeiro de 1943 e inferiores, na sua importância mensal, ao duodécimo do rendimento líquido inscrito na matriz em 1 de Janeiro de 1938, podem ser aumentadas até ao montante desse duodécimo. No segundo estabelecia-se que nos arrendamentos para habitação fora de Lisboa e Porto e nos que não forem destinados a habitação em todo o País, as rendas convencionadas posteriormente a 31 de Dezembro de 1942 ficam sujeitas ao regime do art. 47º e 49º; mas a avaliação só poderá ser requerida pelo senhorio passados 5 anos a contar da fixação da renda e nunca antes de 1 de Janeiro de 1950.

A Lei 2030 veio estabelecer dois novos fundamentos para a resolução do contrato pelo senhorio, previstos no art. 67º. Sendo também permitido ao senhorio requerer o despejo do arrendatário, em caso de falta de residência permanente por parte deste ou a necessidade da casa para habitação do senhorio (art.69º).

Já nas disposições finais era considerado crime de especulação a recusa de recibo de renda paga, a cobrança de indemnização da chave e o facto do arrendatário receber qualquer quantia que não constitua indemnização pela extinção do arrendamento ou pela cessão do local (art.85º)

1.4.1. O Arrendamento Urbano no Código Civil de 1966

Segundo o Prof. Antunes Varela, reconhecidamente um dos autores mais autorizados na nossa doutrina no que ao CC diz respeito, o que se pretendeu com o novo Código (1966) nesta matéria foi “menos reformar o instituto que concentrar num texto único toda a regulamentação do arrendamento dispersa por vários diplomas legislativos, sistematizar os diferentes capítulos da locação, eliminar as contradições e sanar as deficiências da legislação vigente, e expurgar a nova lei de todos os preceitos de carácter transitório e de todas as disposições de puro direito local”.

No CC de 1966 o regime do arrendamento urbano abrangia disposições gerais (arts. 1083º e ss), resolução do contrato (arts.1093º e ss), denúncia do contrato¹¹ (arts. 1095º e ss), subarrendamento (arts.1101º e ss), actualização das rendas (arts.1104º e ss), disposições especiais dos arrendamentos para habitação (arts.1107º e ss), disposições especiais dos arrendamentos para comércio e indústria (arts.1112º e ss) e disposições especiais dos arrendamentos para o exercício de profissões liberais (arts.1119º e ss).

O senhorio só poderia resolver o contrato nos casos expressamente previstos na lei (tratava-se de uma norma taxativa, 1093º), por outro lado, não gozava do direito de denúncia findo o prazo do contrato, permanecendo a prorrogação forçada nos termos do art.1095º. Saliente-se que segundo Galvão Telles, não foi consagrado no CC por entender que “não conviria de maneira nenhuma incorporar desde já num Código que por sua natureza aspira à estabilidade, uma solução como essa, que por enquanto se apresenta

¹¹ A este respeito, importa lembrar, Mota Pinto, em *Teoria Geral do Direito Civil*, 4ª edição, por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra, Coimbra Editora, 2005,p.631: “ uma tal vinculação eterna ou excessivamente duradoura violaria a ordem pública, pelo que os negócios de duração indeterminada ou ilimitada só não serão nulos, por força do art. 280º, se estiverem sujeitos ao regime de livre denunciabilidade ou denunciabilidade *ad nutum*”

como anómala e transitória e que constitui na verdade um fundo desvio ao princípio do igual tratamento das partes contratantes”, apenas excepcionada pelo art. 1096º.

Fixou-se, assim, a prorrogação forçada não só, Nos arrendamentos para habitação, para comércio e indústria, mas também, para o exercício de profissão liberal.

Em síntese, o pensamento que melhor exprime a nossa opinião, encontra-se reflectido nas palavras elucidativas de Pinto Furtado, ao resumir, “numa palavra: institucionalizou o próprio vínculo da prorrogação forçada tornando-o temporalmente ilimitado”¹².

O CC de 1966 permitiu ao senhorio o direito de exigir ao arrendatário decorridos cinco anos uma renda mensal correspondente ao duodécimo do rendimento líquido inscrito na matriz (art. 1104º). Para as cidades de Lisboa e Porto vigoravam os arts 47º nº 1, a), b), c), nº4 e art. 48º da Lei 2030¹³. Neste sentido, retenha-se as observações, com as quais concordamos inteiramente, de Antunes Varela, no projecto ao CC: “Todos hão-de certamente reconhecer que em país tão pequeno, onde os proventos do próprio funcionalismo não diferem de terra para terra, se não justifica de modo nenhum esta aberração de haver um regime para o arrendamento destinado a habitação nas duas capitais e outro muito diferente, num ponto essencial como é o da fixação das rendas, para todo o restante território. Da inalterabilidade das rendas num mercado em permanente evolução, há-de resultar por força a progressiva deterioração de uma parcela não despicienda do património imobiliário nacional, fenómeno a que os Poderes Públicos não devem assistir impassíveis.”

Precisamente, a conjugação de uma prorrogação forçada instalada nos contratos de arrendamento, associada ao bloqueio de rendas acabaria por revelar as suas consequências nefastas para o parque habitacional.

¹² Cfr. Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano*, vol I, 5ª edição, Coimbra, Almedina, 2011, p.246.

¹³ Assim dispõe o art 10º da lei preambular (Decreto- Lei nº 47344 de 25-11-1966).

1.4.2. O Arrendamento Urbano no pós 25 de Abril de 1974

Foi este o cenário que a Revolução de 74 viria a encontrar. Com o Decreto-Lei nº 445/74 de 12 de Setembro surge um bloqueio das rendas, estatuidando o art. 1º que seria “estendida a todo o País a suspensão das avaliações fiscais para efeitos de actualização das rendas de prédios destinados a habitação presentemente em vigor para os concelhos de Lisboa e Porto”. Conseguir piorar um cenário que, só por si, já estava mal, parecia difícil, mas o legislador pareceu pautar-se por uma capacidade surpreendente ao alimentar a degradação progressiva do parque predial em Portugal.

A partir do Decreto- Lei nº 148/81, de 4 de Junho, estabelece-se um novo regime de renda condicionada cujo objectivo seria o de proporcionar mais casas para arrendar, com rendas mais baixas, embora actualizáveis de forma controlada nos anos subsequentes do contrato de arrendamento. Veio alterar o regime de novos contratos de arrendamentos para os fogos já existentes que entretanto vagarem. No seguimento das alterações protagonizadas pelo Decreto-Lei anterior, nos contratos de arrendamento para comércio, indústria e profissões liberais, o senhorio tinha o direito de exigir actualizações anuais de renda, decorrido um ano da data da sua fixação ou da última alteração.

Seguidamente, os Decretos-Lei nº 330/81, de 4 de Dezembro e 392/82, de 18 de Setembro, foram revogados pelo Decreto-Lei nº 436/83, de 19 de Dezembro, acabando este diploma por ser declarado inconstitucional pelo TC.

Posteriormente, o Decreto-Lei nº 46/85 de 20 de Setembro¹⁴, veio abrir um novo período no enquadramento jurídico-económico do regime do arrendamento habitacional, circunscreveu-se, portanto, aos arrendamentos para habitação, deixando de fora os arrendamentos para comércio, indústria e exercício de profissões liberais. Disciplinando regimes de renda livre, condicionada e apoiada, consoante a renda resultasse da livre estipulação das partes, fosse sujeita a limites máximos legais ou beneficiasse de apoio público. Previu-se no Decreto-Lei nº 13/86, de 23 de Janeiro, (de forma a regulamentar a Lei anterior) critérios respeitantes ao regime da renda condicionada (art.4º e ss.), bem como a regulação do arrendamento para habitação em geral (arts. 1º a 3º).

¹⁴ Sobre a génese e importância deste Decreto, cfr. Pinto Furtado, “Vinculismo Arrendatício-Origens, Características e Tendência Evolutiva”, cit., pp.48-50.

Por seu turno, o Decreto-Lei nº 68/86 de 27 de Março, destinou-se à regulamentação do subsídio de renda, aprovado na Lei 46/85, assente nos princípios gerais da periodicidade anual do subsídio de renda; constância do seu montante durante o ano para que é atribuído; determinação desse montante através de tabelas publicadas previamente e administração descentralizada nos centros regionais de segurança social.

Não podemos terminar este período sem falar na nossa lei fundamental. A Constituição de 1976, no art 65º, considera a habitação como um direito que assiste a todos os portugueses. Consequentemente, cabia ao Governo criar as condições inerentes à efectivização daquela norma constitucional. O nº 1 do art 65º CRP, que mantém a versão originária, estatui que “todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”. O nº 3 prevê que o Estado deveria adoptar uma “política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria”.

Quanto ao mencionado nº3, Gomes Canotilho e Vital Moreira, sustentam que se “exige que a construção não esteja exclusivamente submetida a uma lógica de rentabilidade capitalista. Inclui o direito à segurança na habitação, com salvaguarda das garantias legais adquiridas, sendo por exemplo inconstitucional a submissão do arrendamento, das rendas, e dos despejos inteiramente à liberdade contratual e à pura lógica de mercado de habitação.” Acrescentam ainda que “o direito à habitação justifica seguramente limitações à propriedade no caso de prédios arrendados, e não só (por ex., a penalização fiscal ou, no limite, a expropriação de prédios arrendados em favor dos inquilinos)”¹⁵.

Diferentemente, Vieira de Andrade defendia que “ Poderá entender-se que a Constituição contém a resposta para essas opções? Que dela se podem retirar concretamente os critérios definidores das políticas de prestação de serviços pelo Estado? É assim que se entende em geral que os direitos a prestações materiais do Estado correspondem a “fins políticos de realização gradual” ou que são “direitos sob reserva do possível.” A Constituição não pode dizer qual o conteúdo exacto de prestação, como há de processar-se a respectiva atribuição e sob que condições ou pressupostos ”¹⁶.

¹⁵ Cfr. J. J. Gomes Canotilho e Vital Moreira, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, I, Coimbra, Coimbra Editora, 2007, 4ª ed., revista, p. 836.

¹⁶ Cfr. José Carlos Viera de Andrade, *Os Direitos Fundamentais na Constituição Portuguesa de 1976*, 5ª ed., Coimbra, Almedina, 2012, p. 180.

Nestes moldes, parece que perante estas posições extremadas, o mais adequado será chegar a um meio termo, ou seja, a uma realização deste complexo direito que a cada cidadão corresponde, sem contudo admitir que o direito à habitação se sobreponha ao direito de uso e disposição da propriedade privada quando se visualize um conflito perante estes direitos.

O elemento chave a reter nesta problemática será sempre o de pautar-nos pelos valores estruturantes do Estado de Direito Democrático, da proporcionalidade e ditames da boa-fé¹⁷.

Note-se que, hodiernamente, enfrentamos uma realidade que torna os preceitos jurídico-constitucionalmente consagrados demasiado latos para uma resposta eficaz dos organismos estaduais. Se é certo que é a Constituição que temos, e como tal deve ser cumprida e respeitada, não menos importante seria uma reflexão sobre o seu alcance normativo.

¹⁷ Para um estudo mais desenvolvido sobre este tema, leia-se Armindo Ribeiro Mendes, “O Regime do Arrendamento Urbano (R.A.U) no Tribunal Constitucional”, em *Estudos em Homenagem ao Prof. Dr. Inocêncio Galvão Telles, Direito do Arrendamento Urbano*, Vol. III, pp.615-646.

1.5 Regime do Arrendamento Urbano (RAU)

O arrendamento urbano apresenta, na sua evolução uma sequência marcada pela prolixidade legislativa. Havendo a necessidade urgente em lançar mão de uma reforma nesta temática, foi incumbido o Prof. Menezes Cordeiro para encetar um anteprojecto neste sentido.

É neste seguimento, em 1990, que surge o crucial Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90 de 15 de Outubro¹⁸, veio tirar do CC a matéria do arrendamento urbano, concentrando-a num diploma autónomo, “ de modo a colmatar lacunas, evitar contradições e prevenir desarmonias.”

Apesar de se considerar no diploma que: “A unidade científica e sistemática da locação, incluindo as modalidades diversas de arrendamento, só voltou a ser reconstituída pelo CC de 1966. Procurando respeitar muitas das especificidades preexistentes, o CC, conseguiu, limar arestas e traçar um quadro claro para um instituto que, em pouco mais de meio século, terá provocado para cima de 300 intervenções legislativas”¹⁹. O certo é que não seria este o lugar conferido ao arrendamento, pelo contrário, optara-se, pela sua retirada.

A grande novidade introduzida pelo RAU, foi indiscutivelmente o terminus da prorrogação forçada, que até então mostrar-se-ia obstinada. É notória a inovação protagonizada pelo RAU, ao estabelecer contratos de duração limitada no arrendamento para habitação, nos termos previstos no art 98º e ss²⁰.

Com efeito, podem as partes estipular um prazo para a duração efectiva dos arrendamentos urbanos para habitação desde que acordem entre si um prazo mínimo de cinco anos. Estipulando-se um prazo mais reduzido, de três anos, nas situações em que o

¹⁸ O RAU foi, posteriormente alterado pelos seguintes diplomas: DL nº 278/93, de 10 de Agosto; DL nº 275/93, de 30 de Setembro; DL nº 64-A/2000, de 22 de Abril; DL nº 329-B/2000, de 22 de Dezembro; Lei nº 6/2001, de 11 de Maio e Lei nº 7/2001, de 11 de Maio.

¹⁹ Preâmbulo do DL nº 321-B/90, de 15 de Outubro.

²⁰ Sobre este preceito, veja-se, António Menezes Cordeiro/Francisco Castro Fraga(com a colaboração de Ana Sousa Botelho e Maria Esperança Espadinha) em, *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado*, Almedina, Coimbra, 1990, “ o contrato de arrendamento é, por definição, um contrato de duração limitada. Simplesmente, o instituto da renovação automática associado à impossibilidade de denúncia normal, por parte do senhorio, fazem dele um contrato ilimitado. Visando dinamizar o mercado de arrendamento regula-se, agora, uma modalidade de contrato em que as partes podem estipular livremente prazos efectivos, mediante certas contrapartidas.”

senhorio é uma sociedade de gestão e investimento imobiliário ou os fundos de investimento imobiliário.

Acresce a circunstância cristalizada no art 92º do RAU, de nos contratos celebrados por força do exercício do direito a novo arrendamento aplica-se o regime de duração limitada previsto e regulado nos arts 98º e ss, sendo o primeiro arrendamento sujeito ao regime de renda condicionada²¹.

Apesar da intenção de traçar uma reforma, não foi o suficiente para colmatar as necessidades que o país enfrentava neste ramo. Acabando o RAU por sofrer mutações que viriam comprometer a harmonia que tanto se almejava²².

Como salienta Carneiro da Frada, “sem precipitações e sem esquecer as vantagens da actual solução da “descodificação”, há sempre que equacionar o regresso do núcleo da matéria do arrendamento ao CC, a que por natureza pertence”²³.

Em nossa opinião, esta tese deve proceder²⁴.

Por outro lado, sendo o contrato de arrendamento urbano um contrato de cariz civilístico, integrado no domínio privado, é de capital relevância não ignorar que será mais adequado a sua permanência, a par das regras gerais da locação.

1.6 O Arrendamento Urbano no século XXI

A 18 de Novembro de 2004, surge um projecto de reforma do XVI Governo Constitucional²⁵, que acabou por não vingar, devido à mudança de Governo. A reforma

²¹ Segundo Menezes Cordeiro e Francisco Castro Fraga, op. cit.,p.132, o legislador entendeu que a protecção da estabilidade da habitação não deverá implicar um arrendamento de duração indefinida. O contrato celebrado por força do exercício do direito a novo arrendamento ficará, assim, sujeito ao regime de duração limitada e de renda condicionada.

²² Veja-se, Maria Olinda Garcia, “Regime do Arrendamento Urbanos-sua autonomização do Código Civil,em Comemorações dos 35 anos do Código Civil e dos 25 Anos da Reforma de 1977, vol. III, Direito das Obrigações, Coimbra, Coimbra Editora, 2007, pp. 124-125.

²³ Manuel A. Carneiro da Frada, “ O Âmbito do Regime do Arrendamento Urbano – uma curta revisita e uma sugestão”, em Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles, III, Direito do Arrendamento Urbano, Coimbra, Almedina, 2002, pp. 33- 48. No mesmo sentido, veja-se, Maria Olinda Garcia, “Regime do Arrendamento Urbano-sua autonomização do Código Civil”,cit.,pp.126-128.

²⁴ Cfr. Olinda Garcia, op. cit., p. 127.

²⁵ Sobre este projecto, veja-se, António Menezes Cordeiro, “ A modernização do Direito português do arrendamento urbano” em *O Direito*, 136,2004, II-III, pp.233-253 e Manuel Carneiro da Frada, “O Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos: nótula”, em *O DIREITO*, 136, 2004, II-III,pp. 255-259.

pretendia aprovar o Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos, aqui o arrendamento urbano voltava a integrar-se no CC, retomando o lugar que era seu antes de 1990, mas desprovido das vestes vinculísticas, pois, não sendo assim, “perpetua distorções urbanísticas graves, com danos sociais e ambientais marcados, a que se pode acrescentar o subaproveitamento da riqueza nacional”²⁶, e o Regime de Transição para o Novo Regime do Arrendamento Urbano, reconduzia-se a um regime de transição para o novo regime em relação aos contratos celebrados anteriormente, estabelecendo o diploma na epígrafe dos arts. 3º, 4º e 5º, as seguintes situações: o “acordo”, os “contratos celebrados na vigência do RAU” e os “contratos celebrados anteriormente à vigência do RAU”, respectivamente.

Previa-se, na senda deste Projecto, uma reforma bastante ambiciosa e aliciante.

Seguidamente, é aprovada a Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, que institui o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), voltando a introduzir o desejado regresso do arrendamento urbano ao CC, arts. 1064º a 1113º, bem como o aditamento ao CPC dos arts 930º-B a 930º-E.

Daqui, constitui um marco essencial, o facto de o senhorio ter a faculdade de impedir a renovação automática nos contratos de arrendamento, nos termos dos arts. 1097º e 1101º c) do CC.

O NRAU, estabelecia dois regimes transitórios, um regime para os contratos habitacionais celebrados na vigência do RAU e contratos não habitacionais ao abrigo do DL nº 257/95 de 30 de Setembro (art.26º e ss), o outro regime vigorava para os contratos celebrados antes da vigência destes diplomas (art.27º e ss)²⁷.

Todavia, também esta reforma acabou por ser complementada por diplomas especiais²⁸.

Sem dúvida, que é de louvar, em termos gerais, pois não só retomou o arrendamento ao seu lugar por excelência, como considerou o trabalho desenvolvido para o Projecto de 2004, procedeu à organização sistemática nos tipos do arrendamento urbano em duas categorias: arrendamentos para habitação e para fins não habitacionais. A reforma do arrendamento de 2006, apesar das alterações nos novos contratos, nos arrendamentos antigos ficou aquém do desejável, o que deverá ter sido devido ao complexo regime de

²⁶ Cfr. Decreto Nº. 208/IX

²⁷ Há mesmo quem considere que se trata de um “sistema tricéfalo”, cfr. Pinto Furtado, *Manual do Arrendamento Urbano*, cit., pp 261-262.

²⁸ DL nº 156/2006; 157/2006; 158/2006; 159/2006; 160/2006 e 161/2006, ambos de 8 de Agosto.

atualização das rendas²⁹. Tornava-se, assim, imperioso dinamizar o mercado de arrendamento, contrariando os obstáculos decorrentes do NRAU.

Em 2007, com o desencadear da crise financeira internacional, que acabou por atingir o nosso país, Portugal viu-se obrigado a tomar uma série de medidas de carácter urgente, como contrapartida do empréstimo financeiro concedido pelas entidades europeias³⁰.

É assim aprovada a Lei 31/ 2012 de 14 de Agosto, com o objectivo de dinamizar o mercado de arrendamento; altera o regime substantivo da locação, conferindo maior liberdade às partes na estipulação das regras relativas à duração dos contratos de arrendamento; altera o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, reforçando a negociação entre as partes e facilitando a transição dos referidos contratos para o novo regime e cria um procedimento especial de despejo do local arrendado que permita a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento.

A questão que se impõe é saber se estaremos perante um novo rumo. Porém, não podemos deixar de saudar a vontade assumida pelo legislador de dinamização do mercado de arrendamento, sobretudo do arrendamento habitacional, sendo assim, veremos mais à frente se este entusiasmo surtiu o efeito pretendido.

²⁹ Cfr. Pinto Furtado, *Manual do Arrendamento Urbano*, cit., p.264.

³⁰ Cfr. Memorando de Entendimento sobre as condicionalidades de política económica, nº 6.1.: “ O Governo apresentará medidas para alterar a nova Lei do Arrendamento Urbano, a Lei nº 6/2006, a fim de garantir obrigações e direitos equilibrados de senhorios e inquilinos, tendo em conta os grupos mais vulneráveis(T3-2011). Este plano conduzirá a uma proposta de legislação a ser apresentada à Assembleia da República até ao T4-2011. Em particular, o plano de reforma introduzirá medidas destinadas a: i) ampliar as condições ao abrigo das quais pode ser efectuada a renegociação de arrendamentos habitacionais sem prazo, incluindo a limitação da possibilidade de transmissão do contrato para familiares em primeiro grau; ii) introduzir um enquadramento para aumentar o acesso das famílias à habitação, eliminando gradualmente os mecanismos de controlo de rendas, tendo em conta os grupos mais vulneráveis; iii) reduzir o pré-aviso de rescisão de arrendamento para os senhorios; iv) prever um procedimento de despejo extrajudicial por violação de contrato, com o objectivo de encurtar o prazo de despejo para três meses, e; v) reforçar a utilização dos processos extrajudiciais existentes para acções de partilha de imóveis arrendados”.

2. Evolução histórica do arrendamento urbano na perspectiva da transmissão por morte do direito do arrendatário

O direito à habitação e a protecção da família com a extinção ou alteração da relação conjugal ou paraconjugal podem ser atingidos.

Temos distintas posições no que respeita ao titular do direito do arrendamento e dos seus familiares ou parafamiliares não arrendatários³¹.

A urgência em instituir um regime flexível e a liberalização do arrendamento tem o mérito de possibilitar aos arrendatários tirar proveito das leis do mercado e não colocar entraves à residência do agregado familiar.

As normas tuteladoras da residência devem ser salvaguardadas, acautelando a situação do cônjuge e dos filhos, das pessoas a cargo de outrem, dos unidos de facto e das pessoas que vivam em economia comum.

Urge, no enquadramento legal do nosso estudo, evidenciar o texto consagrado no CC de 1867, no art. 1619º, que previa que o contrato de arrendamento cuja data for declarada em título autêntico ou autenticado, não se rescinde por morte do senhorio nem do arrendatário, nem por transmissão da propriedade, quer por título universal, quer por título singular.

Entretanto, com o desencadear da Guerra Mundial, inicia-se uma série de medidas destinadas à protecção, sem limites, das classes mais desfavorecidas. Inicia-se, deste modo, um ciclo beneficiário dos inquilinos, motivado em razões económico-sociais.

Com o cessar da Guerra, surge o Decreto nº 5411, através do qual se destaca a secção V, em que o contrato de arrendamento não se rescinde por morte do senhorio ou do arrendatário, a não ser que, a transmissão resulte de uma expropriação por utilidade pública, sendo rescindido o contrato o arrendatário terá, contudo, direito a uma indemnização. Se a transmissão for alvo de uma execução, os arrendamentos sujeitos a registo subsistem, se estiverem registados antes do registo do acto ou do facto que deu

³¹ Chamamos “parafamiliares” as relações emergentes das uniões de facto, da situação de vida em economia comum, da situação de pessoa a cargo de outrem, seguindo Rita Lobo Xavier, “O regime dos novos arrendamentos urbanos e a perspectiva do direito da família”, em *O Direito*, 136, 2004, II-III, p. 316, e Pereira Coelho e Guilherme de Oliveira, Curso de Direito de Família, vol. I, 3ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2003, p. 35, pp. 99 e 138.

origem à execução. Os arrendamentos não sujeitos a registo subsistem, apesar da execução, pelo período de tempo estipulado, salvo outra coisa em contrário. (arts. 34º a 36º).

Na Lei nº 1662 de 4 de Setembro de 1924, permanecem os arrendamentos com a morte do senhorio ou do arrendatário e mesmo com a transmissão do prédio independente da natureza da transmissão, salvo quando existir expropriação por utilidade pública; transmissão do prédio gratuitamente a favor de instituições que dele careçam para as suas instalações; com a morte do arrendatário não sobrevivam cônjuge ou qualquer herdeiro legitimário, que habitasse com ele há mais de seis meses.

Este último aspecto veio introduzir aqui uma novidade, (a exigência de pelo menos seis meses) que não estava prevista no Decreto nº 5411, na transmissão por morte do arrendatário, mostrando ser um sinal contrário ao “persistente” vinculismo.

A Lei nº 2030 teve uma duração prolongada, como já foi referido supra, mantendo-se em vigência até ao aparecimento do CC de 1966. Sendo que, no seu Capítulo III, estabelecia-se a transmissão do direito do arrendamento, nomeadamente, nos arts. 44º a 46º. Em especial, o art 46º, que previa que o arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário, se lhe sobrevivesse cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto, ou descendente ou ascendente que com ele vivesse pelo menos há um ano. Transmitindo-se o direito pela seguinte ordem: cônjuge sobrevivente; descendentes, preferindo os mais próximos e ascendentes, preferindo também os mais próximos. Sublinhe-se que a transmissão a favor dos descendentes ou ascendentes do primitivo arrendatário verifica-se também por morte do cônjuge deste, se lhe tivesse sido transmitido o direito ao arrendamento. Nesta segunda transmissão, só poderia dar-se a favor de pessoas que vivessem com o cônjuge do primitivo arrendatário pelo menos há um ano.

O novo Código (1966), estabeleceu a transmissão por morte do arrendatário no art. 1111^{o32}. Como bem assinala Rui Vieira Miller: “ Reproduziu-se neste artigo a doutrina

³² Nº1: o arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto, ou deixar parentes ou afins na linha recta que com ele vivessem, pelo menos, há um ano; mas os sucessores podem renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de trinta dias.

Nº 2: A transmissão da posição do inquilino, estabelecida no número anterior, defere-se pela ordem seguinte: a) ao cônjuge sobrevivente;

b) aos parentes ou afins da linha recta, preferindo os primeiros aos segundos, os descendentes aos ascendentes e os de grau mais próximo aos de grau ulterior.

Nº 3: a transmissão a favor dos parentes ou afins também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente quando, nos termos desse artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.

que nos n.ºs 1 a 3 do art.46º da Lei 2030 enunciavam, tendo-se todavia ampliado as categorias de pessoas que podem suceder na posição do arrendatário, por morte deste”³³.

O disposto normativo em causa sugeria já a regra da caducidade no arrendamento para habitação por morte do arrendatário, a não ser que ao arrendatário sobrevivesse: cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens, ou não separado de facto; parentes afins na linha recta, que com ele convivessem, pelo menos há um ano.

Note-se, porém, que estes sucessores (notificando o senhorio segundo o prazo estipulado por lei) podiam renunciar à transmissão do arrendamento. Pires de Lima e Antunes Varela falam, a este propósito, no “ prolongamento da doutrina proclamada no parecer da Câmara Corporativa, de 4 de Fevereiro de 1947 (sobre o projecto de lei de Sá Carneiro, do qual viria a nascer a Lei 2030), segundo o qual «não pode aceitar-se a solução de criar à volta do arrendamento, e à custa alheia, uma verdadeira instituição vincular».

Sublinhe-se que, no que respeita aos arrendamentos para comércio ou indústria (art.1113º) no CC de 1966, vigorava a regra da não caducidade do arrendamento, podendo, todavia, os sucessores renunciar à transmissão, comunicando a renúncia ao senhorio no prazo de trinta dias.

Adverta-se, todavia, que o regime jurídico previsto para a transmissão por morte do arrendatário sofreu alterações desde a instituição do art. 1111º CC, nomeadamente protagonizada pelo Código de 1977, pelo Decreto-Lei nº 328/81 de 4 de Dezembro, e pela Lei nº 46/ 85, de 20 de Setembro.

Na sequência do 25 de Abril é de enaltecer aquilo a que o Prof. Antunes Varela chamava de “incontinência legislativa do período revolucionário”³⁴.

A reforma do CC de 1977 veio eliminar o adjectivo primitivo³⁵, pretendendo, assim, o legislador estender a transmissão ao cônjuge de posterior beneficiário do arrendamento.

Todavia, com o DL nº 328/81 de 4 de Dezembro, voltou-se à limitação prevista em 1966 (antes da reforma de 77), supra mencionada. Este diploma veio ainda alargar o

³³ Rui Vieira Miller, *Arrendamento Urbano, Breves notas às correspondentes disposições do Código Civil*, Coimbra, Almedina, 1967, pp.207-209.

³⁴ Cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, no *Código Civil Anotado*, Vol. II, 4ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1997, prefácio da 2ª edição.

³⁵ Em 1966, lia-se “por morte do primitivo arrendatário”, e na redacção de 1977, passou a ler-se, por morte do “arrendatário”.

benefício da transmissão *mortis causa* do arrendamento para habitação, aos parentes ou afins em linha recta, com menos de um ano de idade.

A Lei nº 46/85, abrange a concessão da transmissão do direito ao arrendamento a favor de quem, à morte do arrendatário, vivesse maritalmente com ele há mais de cinco anos, desde que o arrendatário fosse pessoa não casada ou separada judicialmente de pessoas e bens. Seguindo, portanto, um caminho de encontro com a tutela das uniões de facto.

Consagra-se com o RAU, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90 de 15 de Outubro, um novo regime de transmissão por morte, nos termos do art. 85^{o36}, aplicando-se o regime de renda condicionada (art. 87^o), mantendo até 31 de Outubro de 1993 o montante da renda vigente à data de transmissão, sem prejuízo da sua actualização anual³⁷.

O RAU veio limitar os casos de transmissão por morte do arrendatário. Por conseguinte, regista-se uma diferença legislativa, que assume relevo, consoante se esteja perante o regime de transmissão por morte do arrendamento para habitação ou para comércio ou indústria³⁸. Desde logo, o arrendamento para habitação só não caduca por morte do arrendatário se se verificarem as condições exigidas pelo art. 85^o, sob pena de caducar nos termos da regra geral do art. 83^o. Diferentemente, estabelece o segundo regime

³⁶ N^o1: O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver:

- a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;
- b) Descendente com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano;
- c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) Afim na linha recta, nas condições referidas nas alíneas b) e c);
- e) Pessoa que com ele viva há mais de cinco anos em condições análogas às dos cônjuges, quando o arrendatário não seja casado ou esteja separado judicialmente de pessoas e bens.

N^o 2: Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o parente ou afim mais próximo e mais idoso.

N^o3: A transmissão a favor dos parentes ou afins também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido, o direito ao arrendamento. Note-se que, esta redacção foi posteriormente alterado com a entrada em vigor das Leis 6/2001 e 7/2001.

³⁷ Cfr. Menezes Cordeiro/ Francisco Castro Fraga, *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado*, cit. Neste sentido veja-se o Ac. TRC de 27/01/2004 (JORGE ARCANJO): “ I-Transmitida a posição jurídica do arrendatário, por força do 1^o al. b), parte final do art.º 85 do RAU, para descendentes nas condições previstas no n^o1 do art 87^o do RAU, a passagem do regime da renda condicionada não é automática, isto é, não constitui mero efeito de morte do anterior titular. Com efeito a aplicação do novo regime de renda condicionada desencadeia-se com a comunicação, nesse sentido, feita pelo senhorio ao novo arrendatário, seja na sequência de opção inicial por aquele regime, seja por efeito do não exercício de opção concedida pelo n^o2 do art.º 89-B, do RAU.”

³⁸ Sobre esta temática, veja-se, Pereira Coelho, “ Breves Notas ao Regime do Arrendamento Urbano”, *RLJ*, 131,1993,pp.226 e ss.

que, o arrendamento não caduca por morte do arrendatário nos termos do art. 112^{o39}. Vigorava, aqui, um regime desproporcional, suscitando um tratamento desigual, consoante o arrendamento fosse para habitação, ou para comércio ou indústria. Contrariando, o que em tempos esteve subjacente à criação dos arrendamentos vinculísticos, isto é, a tutela da habitação.

Outra novidade, é a norma consagrada no art. 86^o, com uma redacção pouco clara, dispondo a não transmissão por morte do direito do arrendatário quando o sucessor tiver residência nas comarcas de Lisboa e Porto e zonas limítrofes, ou na respectiva localidade quando ao resto do País, à data da morte do primitivo arrendatário.

Como destaca Menezes Cordeiro e Francisco Castro Fraga: “o legislador terá querido evitar a transmissão se o beneficiário possuir residência no local de situação do imóvel arrendado”, acrescentam que “ a disposição terá o seu campo de aplicação, quer nos casos de dupla residência, quer nos casos de o beneficiário ter ido “conviver” com o inquilino sem deixar a sua residência.” Neste âmbito, também Pires de Lima e Antunes Varela consideram: “ a ideia do legislador parece ser a de não conceder o direito à transmissão do arrendamento a qualquer das pessoas discriminadas nas várias alíneas do n^o1 do art 85^o, sempre que ela não necessite da casa para habitar. Simplesmente, se nos casos previstos na disposição o benefício da transmissão do arrendamento não existe, nenhum cabimento terá falar nesse direito como se tal direito existisse.”

Por outro lado, exige-se que o transmissário não renunciante deve comunicar ao senhorio, devendo ser esta acompanhada de documentos autênticos ou autenticados que comprovem os direitos do transmissário, sendo que com a inobservância deste dever incorreria o transmissário no pagamento de uma indemnização.

Ora, neste tipo de contratos, em que o exercício dos direitos de cada contraente implica, não raras vezes, prejuízos para o outro, é útil que as situações não se tornem indefinidas. Neste sentido, entendemos, juntamente com Menezes Cordeiro e Francisco Castro Fraga que a melhor solução seria, para este efeito, a caducidade⁴⁰.

O Decreto N^o 280/ IX, apesar de não ter entrado em vigor, com a mudança de Governo, fruto da instabilidade política que culminou com a dissolução da Assembleia da República, releva todo o interesse prático na nossa tarefa, já que foi levado a cabo um

³⁹ Este art. 112,n^o1, equivale ao art. 1113^o do CC.

⁴⁰ Foi pois isso que veio estipular o art. 89^o D do DL n^o 278/93 de 10 de Agosto.

trabalho longo na preparação da reforma tão esperada, que se relaciona com o estudo que temos vindo a percorrer.

No regime da transmissão do arrendamento para habitação estabelecida no projectado art. 1108º, (em especial o nº1 e 2) pois com ele vem estabelecer-se a possibilidade de comunicabilidade ao cônjuge do arrendatário, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente. Sendo que, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, os cônjuges decidem, por acordo, o destino da casa de morada de família, podendo optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

Pelo exposto, verificamos que se trata, claramente de uma norma contrária ao consagrado no RAU, no art. 83º, como vem imprimir à transmissão um regime mais generoso.

Por seu turno, na transmissão por morte, pretendia-se com a instituição do art. 1109º, uma maior simplicidade na redacção deste regime jurídico, contudo, próxima do que previa o art. 85º do RAU⁴¹.

A transmissão por morte dos arrendamentos para comércio ou indústria, previsto no projectado art.1114º, não sofreu grandes alterações comparativamente com o RAU, embora pretendesse impor uma redacção mais clara.

Considerando a tentativa de reforma fracassada, instalou-se a Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, designando-se NRAU. Convenhamos que esta terá tido como referência os trabalhos encetados com o Projecto de 2004, uma vez que aquela foi aprovada num curto período relativamente àquele, *a contrario* foi objecto de um trabalho mais meticoloso.

Manteve-se a proposta da comunicabilidade do direito do arrendatário ao seu cônjuge. Tal como, em geral, o art. 1106º corresponde, ao que se previa no RAU, com algumas alterações. A destacar, a circunstância dos sucessores do direito do arrendatário não se encontrarem hierarquizados, continuando, todavia, assegurada nos mesmos moldes a posição daqueles para efeitos de transmissão⁴². As alterações mais significativas prendem-se com a posição conferida à pessoa que vivia em união de facto com o

⁴¹ Pretendia-se com o art. 1109º o seguinte, nº1: o arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva o cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto ou pessoa que com ele residisse, nos termos do art. 1098º. E há mais de um ano. No nº 2, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que, com o falecido, vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou para o mais idoso. No nº 3, ocorrendo transmissão por morte, o pré-aviso de denúncia, pelo senhorio, é acrescido de seis meses.

⁴² O dispositivo (1106 nº 2) consigna o que previa o art. 85º nº 3 do RAU.

arrendatário. Sucede, a partir de agora, de forma idêntica ao cônjuge, derrubando o que estabelecia o RAU (vigorava a preferência dos filhos do arrendatário, nos termos do art. 85º), passando o prazo da união de facto a ser de um ano.

No mesmo sentido, as pessoas que viviam em economia comum com o arrendatário assumem uma posição privilegiada face ao RAU, sucedendo, assim, no direito ao arrendamento decorrido um ano de vivência em comum.

Ora, estes prazos (união de facto e economia comum) para além de constituírem uma redução face ao que sucedia na lei antecedente, traduziram-se igualmente numa alteração face ao prazo (dois anos) previsto para cada situação, na Lei 7/2001, de 11 de Maio, para a união de facto, e na Lei 6/2001, de 11 de Maio, para a economia comum.

Não é assim de estranhar, que estes preceitos normativos acabassem por ser alvo de crítica dada a infeliz redacção, e sobretudo falta de clareza. Não deixando de considerar lamentável a ausência de simplicidade na feitura do dispositivo, por parte do legislador, tomaremos uma posição mais desenvolvida no capítulo 4.

Destaque-se outra mudança, a eliminação do art. 85 nº4 do RAU, que concedia uma nova oportunidade de transmissão por morte, por oposição ao seu nº1, já que a transmissão a favor dos parentes ou afins também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente quando, nos termos do art. 85º, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento⁴³.

Nos arrendamentos para fins não habitacionais, em caso de morte do arrendatário continuou em vigência o que se consagrava antes do RAU, a morte do arrendatário não se repercute na caducidade do contrato de arrendamento.

Encerrando a referência às alterações protagonizadas pela Lei 6/2006, resta sublinhar o regime transitório instituído para a transmissão mortis causa, consagrado no disposto dos arts 57º e 58º.

Se saudamos o regresso do arrendamento urbano ao seu lugar por excelência, não obstante a reforma pretendida, para além de não ter sido eficaz e continuar a imortalizar os limites inerentes ao desenvolvimento do mercado de arrendamento, coincide com o surgimento da crise económica que abalou toda a Europa, em especial o nosso país.

⁴³ Lembre-se que o art. 85 nº1 do RAU limitava a transmissão ao primitivo arrendatário, diferente do que veio a ser aprovado pela Lei 6/2006 que fez desaparecer tal restrição. Permitindo, deste modo, um maior grau de transmissões.

Estando adstrito às imposições internacionais, Portugal, iniciou uma reforma profunda nesta matéria, de maneira a dinamizar o mercado de arrendamento português.

Foi desta forma instituída a Lei 31/ 2012, sem esquecer as modificações que este diploma veio introduzir⁴⁴, sublinhamos a alteração do regime jurídico da transmissão por morte, previsto no art. 1106º do CC.

Em geral, ao longo desta evolução legislativa, manteve-se a transmissão por morte a favor dos conviventes com o arrendatário. Se é certo que num primeiro momento a sucessão apresentar-se-ia mais limitada, em termos globais, perpassando a Lei 2030 até ao RAU, quanto a este último diploma, ressalve-se, porém, a circunstância da existência de uma “dupla transmissão”⁴⁵, nos termos admitidos por lei, contrariando o que dispunha no início do normativo, já destacado supra.

O surgimento da Lei 6/2006, não só institui a menção da transmissão do direito do arrendatário, mas também reforça a posição das pessoas que vivam em união de facto e em economia comum com o arrendatário, não olvidando as dificuldades de interpretação desencadeadas, apresentou-se privilegiada face ao que vigorava anteriormente. Deixando cair a restrição precedente que se fazia sentir, possibilitou-se sem limites a transmissão *mortis causa* do contrato de arrendamento urbano para habitação.

⁴⁴ Já se sabe, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o CC, o CPC e a Lei 6/2006

⁴⁵ A expressão é de Pinto Furtado, *Manual do Arrendamento Urbano*, cit., p.625.

3. Enquadramento do regime actual do arrendamento urbano

A locação em geral, enquanto contrato especial regulado nos arts. 1022º a 1113º do Código Civil, encontra-se sistematicamente inserto no Livro II – Direito das Obrigações do Código Civil – Título II, Capítulo IV⁴⁶.

Neste âmbito, a locação surge nas disposições gerais dos arts. 1022º a 1063º, e o arrendamento urbano em particular nos arts 1064º a 1113º.

O contrato de locação “é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”, resultante do art. 1022º.

Constituem, nesta medida, modalidades da locação, o arrendamento e o aluguer. E dentro da figura do arrendamento temos o arrendamento urbano e rural. O arrendamento urbano, disciplina que ocupará o nosso estudo, apresenta duas ramificações, o arrendamento para habitação (art. 1092º a 1107º) e para fins não habitacionais (art. 1108º a 1113º).

Da noção supra referida há três aspectos a sublinhar: primeiro, a obrigação de uma das partes de proporcionar a outra o gozo temporário⁴⁷ de uma coisa, acresce que, a locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel, e aluguer quando incide sobre coisa móvel⁴⁸. O segundo aspecto diz respeito à retribuição, constituindo obrigação do locador entregar ao locatário a coisa locada (art. 1031º a); O terceiro, e último, é o pagamento, traduzindo-se numa renda ou aluguer (art. 1031ºb).

⁴⁶ A propósito do arrendamento urbano, veja-se, por exemplo, Henrique da Cruz Pinto Furtado, *Manual do Arrendamento Urbano*, cit. e Meneses Leitão, *Arrendamento Urbano*, 5ª ed., Coimbra, Almedina, 2012.

⁴⁷ Realce-se o carácter de temporariedade da locação, em Pires de Lima/ Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, cit., pp 347-348: “O CC de 1867 não estabelecia prazo, máximo ou mínimo, de duração do contrato. A locação, dizia o artigo 1600º, pode fazer-se pelo tempo que aprover aos estipulantes. A regra não foi alterada, em relação aos arrendamentos, pelo Decreto n.º 5411, o qual permitia às partes, sem limitações quanto a prazos, celebrarem os contratos com as condições e cláusulas que lhes parecer (art. 2º).

Não parecia, no entanto, muito conveniente a solução adoptada, quer sob o ponto de vista jurídico, quer sob o ponto de vista económico. Houve arrendamentos no nosso País que se celebraram por 500 e 1000 anos; daí a limitação imposta no artigo 1025º”. Podia, pois, haver prazos (livres/indeterminados) no CC de Seabra, o que passou a vigorar agora foi a imposição de limites.

⁴⁸ . São imóveis as coisas enumeradas no art. 204.º nº1; e móveis, as não compreendidas naquela categoria (art. 205.º).

Mediante o preceituado nos arts. 1022º e 1023º, descortinamos os elementos integrantes do contrato de arrendamento urbano: obrigação de proporcionar a outrem o gozo de um prédio urbano; cariz temporário e retribuição.

4. Consequências da morte do arrendatário no direito ao arrendamento urbano

4.1 Da regra geral da caducidade⁴⁹ do arrendamento para habitação por morte do arrendatário à exceção da transmissão

Já referimos no capítulo anterior as origens da alteração legislativa, pelo que não nos iremos focar aqui sobre esse aspecto, sendo apenas de sublinhar que o nosso estudo debruçar-se-á agora sobre a Lei nº 6/2006, de 27 de Maio, que aprova o NRAU⁵⁰, e a Lei que, posteriormente a altera, a Lei 31/2012, de 14 de Agosto, nomeadamente, no âmbito dos regimes jurídicos da caducidade e da transmissão.

O arrendamento urbano cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.

Na senda do CC, a caducidade surge como uma das formas de cessação do contrato de arrendamento urbano.

O ordenamento jurídico português foi marcado por uma confusão na qualificação jurídica, que só no início do século XX, começou a tomar-se consciência, na esteira da doutrina internacional, de que a prescrição tratar-se-ia de uma figura diferente da “existência de prazos para o exercício de certas posições”⁵¹, seguindo o caminho iniciado por Guilherme Moreira, que acabou por ser seguido pela Jurisprudência, ditando o fim às confusões existentes, com o Assento do STJ de 18-4-1933, que sublinhou: “É de prescrição e não de caducidade o prazo marcado nas leis para a propositura das acções”⁵²

⁴⁹ Sobre a caducidade, cfr. António Menezes Cordeiro, “Da caducidade no direito português”, Estudos em memória do Professor Doutor José Dias Marques, Coimbra, Almedina, 2007, pp 6-30 e José Gualberto de Sá Carneiro, “Alguns problemas suscitados pela caducidade do arrendamento”, na *Revista dos Tribunais*, Ano 87, 1969, p.195 e ss.

⁵⁰ Veja-se, sobre o NRAU, António Menezes Cordeiro, “A aprovação do NRAU (Lei nº. 6/2006, de 27 de Fevereiro): primeiras notas”, em *O Direito* 138 (2006), II, pp. 229-242, e Inocêncio Galvão Telles, “Novo Regime do Arrendamento Urbano”, em *O Direito* 138 (2006), IV, pp. 671-683.

⁵¹ Citando Menezes Cordeiro, “Da caducidade no direito português”, em *Estudos em Memória do Professor Doutor José Dias Marques*, cit, p.16.

⁵² Ac. STJ, 18-4-1933 (VIEIRA RIBEIRO).

No entanto, a par desta surge na Jurisprudência outro sentido de caducidade, que se reflectiu no arrendamento, mas não exclusiva dele⁵³.

Temos assim duas acepções jurídicas para caducidade, a primeira que se contrapõe à prescrição, como afirma Pinto Furtado designando-a: “como prazo de caducidade”, enquadrada naquilo a que a doutrina intitulava de “caducidade por omissão ou caducidade em sentido próprio”⁵⁴.

A outra modalidade integra-se na esfera das “caducidades por comissão”, tendo actualmente a nomenclatura de “caducidade imprópria”⁵⁵.

É esta caducidade, caducidade imprópria que (a par de outros contratos no CC) no âmbito da locação está prevista nos arts. 1051º a 1056º, e será objecto de tratamento no nosso estudo.

Neste sentido, seguimos os dizeres de Galvão Telles, “ caducidade é a extinção automática do contrato, como mera consequência de algum evento a que a lei atribui esse efeito. Aqui o contrato resolve-se ipso iure, sem necessidade de qualquer manifestação de vontade, jurisdicional ou privada tendente a extingui-lo”⁵⁶, ou seja, verificado esse facto jurídico extingue-se o contrato. A caducidade é uma das causas da extinção do contrato de arrendamento urbano, a par da revogação, resolução e denúncia ou oposição à renovação⁵⁷.

Os casos de caducidade estão previstas no art. 1051º do CC, para o contrato de locação, cujo âmbito de aplicação se estende ao arrendamento urbano. Aqui, a Lei 31/2012, manteve a redacção dada pela Lei nº 6/2006⁵⁸.

⁵³ Cfr, Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano*, vol II, cit., p.873-874, ao sublinhar que esta definição teve repercussões em dois sentidos. Primo, com o Assento de 23-7-1929: “ a acção própria para o dono dum prédio obter a sua entrega, pela morte do senhorio usufrutuário, é a do processo ordinário”, embora tenha sido posteriormente posto de lado com a entrada em vigor do CPC de 1939, que defendia o processo de despejo. Segundo, culminou com o Assento de 10-5-1950 ao afirmar:” no domínio da legislação anterior à Lei 2030 a caducidade do arrendamento feito pelo usufrutuário não se opera ipso iure com a extinção do usufruto. E se findo este, o proprietário recebeu a renda e passou o respectivo recibo, considera-se renovado o arrendamento”.

⁵⁴ Cfr. Pinto Furtado, loc. cit. Neste sentido, veja-se na disciplina dos arrendamentos de prédios urbanos o art. 1085º do CC.

⁵⁵ Cfr. Dias Marques, *Teoria Geral do Direito Civil*, II, Coimbra Editora Limitada, 1959, pp. 273 e ss. Menezes Cordeiro fala em caducidade em sentido amplo, “ Da Caducidade no Direito Português”, cit., p.7.

⁵⁶ Inocêncio Galvão Telles, “Contratos Cíveis (Projecto completo de um titulo do futuro Código Civil Português e respectiva exposição de motivos)”, no *BMJ* 83 (1959), p. 151.

⁵⁷ Cfr. Romano Martinez, *Da cessação do contrato*, 2ª ed., Coimbra, Almedina, 2006, pp. 315 e ss.

⁵⁸ Estabelece a norma, “o contrato de locação caduca:

- a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei;
- b) Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva;

Impõe-se a questão de saber se o preceito normativo é taxativo, ou seja, o contrato de arrendamento urbano só caduca nos termos admitidos por lei, ou meramente exemplificativo, isto é, admite outros casos de caducidade para além dos elencados no artigo.

Tenderemos a seguir a imprimir ao art. 1051º do CC, um cariz meramente exemplificativo, possibilitando outras hipóteses de caducidade a par das descritas, tendo em atenção o tipo de contrato que ora tratamos⁵⁹.

Antes de passarmos a incidir sobre os casos de caducidade expressamente previstos na lei, ressalve-se o estabelecido no art. 1053º: “em qualquer dos casos de caducidade previstos nas alíneas b) e seguintes do artigo 1051º, a restituição do prédio, tratando-se de arrendamento, só pode ser exigida passados seis meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade”.

Precisamente, nestes termos destacamos que “a caducidade do contrato de arrendamento é apresentada na nossa lei como uma caducidade de efeito retardado – ou seja, a ineficácia do contrato, dela decorrente, não se iniciará no próprio momento em que se verifica evento caducante, mas apenas certo tempo depois”⁶⁰.

-
- c) Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;
 - d) Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário;
 - e) Pela perda da coisa locada;
 - f) Pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato;
 - g) Pela cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.”

⁵⁹ Tal como defende Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano*, cit., p.878, Cunha de Sá, *Caducidade do Contrato de Arrendamento*, vol I, em Centro de Estudos Fiscais de Direcção – Geral das Contribuições e Impostos, 1968, pp 90-91 e Romano Martinez, *Da Cessação do Contrato*, cit., p.327. Exemplo do que se defende é abordado pela Jurisprudência, quanto à caducidade do arrendamento urbano por venda judicial, previsto no art. 824 nº 2 CC, leia-se no Acórdão STJ de 3-12-1998 (FERREIRA DE ALMEIDA): - V - Na expressão «direitos reais» constante do artigo 824º, nº2, do Código Civil, inclui-se, por analogia, o arrendamento, registado ou não. VI – Assim, a venda judicial, em processo executivo, de um imóvel hipotecado faz caducar o arrendamento, não registado, dessa coisa celebrado posteriormente à constituição daquela garantia real. E mais recente Ac. TRP de 22-01-2004 (PIRES CONDESSO).

⁶⁰ Cfr. Pinto Furtado, *Manual Arrendamento*, cit., p 882. Note-se que é mesmo antes da Lei 2030 que se inicia a divergência doutrinária em torno da temática da caducidade. Para uns, Alberto dos Reis, “Transmissão do Arrendamento”, *RLJ*, 80,1947-1948, pp.33 e ss., e José Gualberto de Sá Carneiro, “Notas à Lei nº 2030”, *Revista dos Tribunais*, 66,1948, pp. 244 e ss, a caducidade tinha efeito *ope iudicis*, em sentido contrário, ou seja, em defesa de que a caducidade era automática, ou *ipso iure*, surgem, Maria da Graça Barbosa de Carvalho “A nova lei do inquilinato e caducidade do arrendamento”, *Separata do Jornal do Fôro*, 1949, pp. 12-13, e Galvão Telles, *Manual dos contratos em geral*, 3ª ed., Lisboa, 1965, p. 354. Ora, com o art. 1056º do CC surge uma tese mista, sustentando a caducidade automática do arrendamento com a morte ou extinção do locatário, salvo convenção em contrário e com a perda ou expropriação da coisa locada incompatível com a subsistência do arrendamento, nas restantes teríamos caducidade *ope iudicis*. A este respeito chamamos a atenção para o entendimento de Pinto Furtado, segundo o qual, acompanhamos de perto: “o conceito

O contrato de locação caduca, findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei, sabemos já, que o contrato de locação é um contrato temporário.

Significa isto que a duração do contrato de arrendamento caducará uma vez verificada o final desse prazo que terá sido acordado entre os contraentes, arrendatário e senhorio, ou estabelecido por lei.

No entanto, este preceito normativo não pode ser analisado de forma estanque, se não vejamos o que estatui o art. 1054º nº1: “ findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei.”, quer isto dizer que, no silêncio do contrato, a relação arrendatícia renova-se, vigorando assim como regra em matéria de arrendamento⁶¹.

Porém, o CC admite no art 1056º outra causa de renovação, considerando-se o contrato renovado, apesar do contrato ter caducado, se o arrendatário se mantiver no gozo do imóvel pelo lapso de um ano, sem oposição do senhorio, de acordo com o art. 1054º.

É assim a não oposição do locador que permite a renovação do contrato, melhor qualificando, que o contrato “se prorrogue automaticamente no termo de duração”⁶².

Parece que, findo o prazo só haverá caducidade do contrato quando as partes excluam a sua renovação automática, nos termos do art. 1096º do CC.

Quanto à al. b) as partes podem sujeitar a um acontecimento futuro e incerto a produção dos efeitos do contrato de arrendamento ou a sua resolução: no primeiro caso diz-se suspensiva a condição; no segundo, resolutiva. O contrato de arrendamento caduca

dogmático de caducidade exige impreterivelmente que a cessação resulte do próprio facto, em si: sem efeito ipso iure, não pode haver caducidade” Subscrevemos, desta feita, o pensamento deste autor, pois, “apenas o regime jurídico e não unicamente o uso do seu nome, poderá ser decisivo para se concluir no sentido da consagração legal da caducidade, segundo o rigoroso alcance técnico- jurídico do termo”. Cfr, Pinto Furtado, *Manual do Arrendamento*, cit., pp.886-887.

⁶¹ Veja-se Pinto Furtado, op. cit, p.888: “ a renovação a que alude o art. 1054º CC, na falta de tempestiva oposição à renovação, não é renovação, mas prorrogação do contrato primitivo por períodos sucessivos”, Em sentido oposto Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, II, 4ª ed., Coimbra Editora, 1997, p. 399: “ a exigência da falta de oposição do locador, para que se verifique a renovação do contrato, mostra que este artigo se funda numa presunção – a de que as partes acordaram tacitamente na renovação.”

⁶² Cfr. Pinto Furtado, *Arrendamento Urbano*, cit., p. 889. Acreditamos, de acordo com o nosso raciocínio, que a solução só pode ser a de “nos casos de caducidade da locação em que, para o arrendamento ocorra a facti species do art. 1056º CC, não se verificarão eventos caducantes, não estaremos em presença de hipóteses de verdadeira e própria caducidade, mas de autênticos fundamentos de cessação do contrato mediante declaração unilateral de vontade do senhorio, a enquadrar antes, conforme as respectivas situações, nas categorias de resolução ou oposição à renovação” Acrescenta, assim o autor que a al. a) do 1051º deve ser integrada no 1054º, mas já não no 1056º(p. 891-892).

verificando-se a condição resolutiva ou a certeza de que não se verifica a condição suspensiva. Relevante é o disposto do art. 275º nº 1 do CC estipulando: “ a certeza de que a condição se não pode verificar equivale à sua não verificação.” Vejamos as seguintes situações.

Na hipótese de um pai celebrar um contrato de arrendamento sob condição suspensiva do seu filho entrar na faculdade, sendo que apenas em Agosto saberá se o filho será ou não admitido. Esta situação configura um contrato com condição suspensiva que, à luz do pensamento por nós assumido, cairá na alçada de uma verdadeira caducidade ⁶³.

As condições suspensivas parecem mais fáceis na sua aceção, por comparação com as condições resolutivas, que representam uma maior dificuldade, senão atente-se às seguintes hipóteses.

No âmbito dos arrendamentos para fins não habitacionais o contrato caduca caso haja trespasse ou por morte do arrendatário? Não, precisamente porque existem normas imperativas. E pergunta-se: caduca o contrato de arrendamento se o arrendatário tiver, por exemplo, cães que ladrem incessantemente ou filhos que chorem muito e tenha sido aposta ao contrato condição resolutiva nesse sentido? Esta última é claramente uma cláusula de excluir, pois estamos em face de direitos fundamentais. Quanto à primeira situação o que temos de inquirir é o que se visa tutelar, isto é, até que ponto podem ser atendíveis.

Será por demais evidente e de elementar justiça que um invisual não fique cerceado das mais básicas condições de habitabilidade e dignidade subjacentes ao desenvolvimento da personalidade, pelo que, submeter o arrendamento por ele celebrado a uma condição resolutiva por uso de animal (v.g.cão) no locado seria manifestamente abusivo.

Concluindo, estas condições tem que ser vistas casuisticamente, ou seja, se chocam ou colidem com normas imperativas do arrendamento, por um lado, ou de direitos fundamentais, por outro⁶⁴.

O terceiro caso de caducidade sucede quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado.

⁶³ Cfr. Pinto Furtado, op. cit.,pp. 893 e 896.

⁶⁴ Pinto Furtado, op cit., insere, neste âmbito, a condição resolutiva nas vestes da figura da resolução, subjacente ao art. 1056º, a par da al. c) e g), leia-se, com efeito, pp. 892-893.

O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas (1305º CC).

No entanto, e nos termos desta alínea, salta à vista o exemplo do usufruto, sendo um direito de gozo temporário e pleno de uma coisa ou direito alheio, sem possibilidade de alterar a sua forma ou substância. Podendo o usufrutuário usar, fruir e administrar a coisa ou o direito como faria um bom pai de família, respeitando o seu destino económico.

Estamos, pois, perante um direito real menor, sobre o imóvel, não podendo o seu titular ou administradores dar de arrendamento por tempo que exceda os limites do seu direito ou da sua administração, não sendo assim, caducará o arrendamento. Pois bem, uma das obrigações do locador é assegurar o gozo desta para os fins a que a coisa se destina, precisamente por isso é que o adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato, sucede nos direitos e obrigações do locador, nos termos do art. 1057º.

Prevê o art. 1476º que o usufruto extingue-se verificado o termo do prazo por que o direito foi conferido, quando não seja vitalício, do exposto decorre que o contrato de arrendamento caducará sobre o imóvel usufruído.

Não obstante, o art. 1052º prevê três excepções, enunciando as situações em que o contrato de locação não caduca. Tal sucede se for celebrado pelo usufrutuário e a propriedade se consolidar na sua mão, como afirmam Pires de Lima e Antunes Varela: “há uma analogia entre estas excepções e a convalidação da venda de coisa alheia prevista no art 895º CC, mas isto sob a forma de atribuição ao acto de efeitos mais enérgicos subtraindo-o ao regime de caducidade pela cessação dos poderes de administração do locador.”

E, de igual forma, quando o usufrutuário alienar o seu direito ou renunciar a ele, pois nestes casos o contrato só caduca pelo termo normal do usufruto. Aqui parece claro, não havendo dificuldade na leitura da norma. Por fim, o contrato de locação, também não caduca se for celebrado pelo cônjuge administrador, no âmbito do art. 1678º do CC, que tem como epígrafe “administração dos bens do casal”, sendo a locação celebrada por um dos cônjuges, sendo administrador da coisa locada, o contrato não caduca com a cessação dos respectivos poderes de administração.

O contrato de locação também caduca por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário. Este é o

regime geral da caducidade do contrato com a morte do locatário, a não ser que as partes tenham previsto disposição diferente.

Esclareça-se, todavia, que esta norma geral da locação será afastada pelas normas específicas dedicadas ao arrendamento urbano, designadamente, pelas normas de transmissão mortis causa (art. 1106º). Será sobre esta temática que iremos desenvolver no ponto 4.2.

Significa isto, que a morte do arrendatário não traduzirá a caducidade do arrendamento, continuando a produzir os seus efeitos, mas agora na esfera jurídica dos seus sucessores. Mas tal situação diz respeito ao arrendatário, pessoa singular, coisa diferente será com o arrendatário enquanto pessoa colectiva, e aqui deparamos com divergências doutrinárias⁶⁵.

Continuando a nossa tarefa, a alínea seguinte fala da caducidade quando há perda da coisa locada ⁶⁶.

O ponto essencial surge quando a caducidade assenta numa perda total da coisa locada ou, perda parcial. Isto é, se estamos na presença de situações que fundamentam a caducidade ou, diferentemente uma deterioração, impondo ao senhorio a obrigação de reparação dos danos.

Para este efeito há que fazer uma distinção, enquanto em Portugal, na jurisprudência e alguma doutrina se vem defendendo um critério funcional, colocando a tónica no seguinte: a perda do imóvel dá-se, não só com a destruição total do prédio, mas também quando haja destruição parcial que torne insuportável responder às necessidades ou fim para que foi convencionado.

⁶⁵ Isto insere-se tanto no arrendamento para habitação, como no arrendamento para fins não habitacionais, sendo neste último que a discussão ganha força. Ao lermos o art. 1113º verificamos que o legislador quis que o arrendamento não caducasse por morte do arrendatário, prevendo, porém, a hipótese dos sucessores poderem renunciar à transmissão, comunicando ao senhorio, a renúncia ao direito no prazo de três meses. Por um lado, não se fala aqui em pessoa colectiva, por outro lado, fala em sucessores. Assim, perfilhando a posição tomada, a nosso ver, a mais correcta, de Pinto Furtado, só terá uma interpretação, “ a pessoa colectiva não determina a abertura de um fenómeno sucessório, realizando-se, em presença da respectiva dissolução, a destinação do seu património, através de liquidação judicial ou extrajudicial, segundo as normas próprias que nada têm a ver com os princípios do direito das sucessões”, isto é, “ o art. 1051 d) contém a regra – a regra da caducidade da locação perante a morte ou extinção do arrendatário, e o art. 1113º enuncia uma excepção. Ele ressalva dessa regra, para o arrendamento não habitacional, unicamente o caso de morte do arrendatário individual”, pp. 896- 904. Seguido por Antunes Varela e Pires de Lima, *Código Civil Anotado*, II cit.,p.707. Em sentido contrário, embora com fundamentos distintos, encontra-se Alberto dos Reis”, *Jurisprudência crítica sobre Processo civil*” *RLJ*, 81,1948-1949, p 330; M. Januário Gomes, *Arrendamentos Comerciais*, 2ª ed., Almedina, Coimbra, 1986, pp. 33-34, e Cunha de Sá, *Caducidade do Contrato de Arrendamento*, cit., p. 276.

⁶⁶ Pinto Furtado integra a alínea e) e f) nas situações de impossibilidade objectiva superveniente, cfr. Pinto Furtado, *Arrendamento Urbano*, cit.,p.905, e, portanto, são verdadeiros casos de caducidade.

Nos termos do Ac. do TRL de 16/04/96 (PEREIRA DA SILVA), leia-se: “o critério de qualificação de perda como total ou parcial não é físico ou naturalístico, antes dependendo do fim a que a coisa se destina, devendo, assim, considerar-se a perda como total quando o arrendado não fica em condições de satisfazer o fim convencionado.”

Diferentemente, no direito comparado aplica-se um critério naturalístico, impondo a separação entre o que se entende por reparar e reconstruir. Ora, a obrigação que impende sobre o senhorio é o dever de reparar, já não o de reconstruir, assim, por exemplo existindo um incêndio haverá caducidade do contrato de arrendamento⁶⁷.

A redacção do art. 1083 n° 4 na Lei 6/2006 era a seguinte: é fundamento de resolução pelo arrendatário, designadamente, a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado”. Com a Lei 31/2012, o legislador veio aditar ao dispositivo, ao lado do que já estava disciplinado, transpondo-o para o n° 5 (do mesmo preceito) “e, em geral, a aptidão deste para o uso previsto no contrato”.

Não parece que este aditamento tenha feito diferença, já que é uma norma que respeita a obras de conservação, já não de reconstrução parcial⁶⁸.

De tudo o que foi observado, a melhor solução será a de, como afirma, no nosso entender, e bem, Pinto Furtado: a questão terá que ser tratada “caso por caso, sem preconceitos proteccionistas, mas com equilíbrio e proporcionalidade”⁶⁹.

Retenha-se, ainda, o que se estatui na alínea a) do art. 1050° que o arrendatário pode resolver o contrato, independentemente da responsabilidade do senhorio, se por motivo estranho à sua própria pessoa ou à dos seus familiares, for privado do gozo do imóvel, ainda que só temporariamente. E na b), também haverá fundamento para resolução se na coisa locada existir ou sobrevier defeito que ponha em perigo a vida ou a saúde do locatário ou dos seus familiares. Trata-se de um preceito que deve ser tomado em consideração, em termos gerais, por isso, neste e noutros contextos, não deve ser descurado.

Outro motivo de caducidade do contrato de locação é a expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato. Segundo Pinto Furtado, “ a expropriação por utilidade pública, por seu turno, produz a

⁶⁷ Cfr. Pinto Furtado, op. cit.p.911

⁶⁸Cfr- Pinto Furtado, loc. cit.

⁶⁹ Cfr. Pinto Furtado, op. cit.p 912.

impossibilidade objectiva da prestação do senhorio nos termos especialmente previstos no Código das Expropriações, impossibilidade que coincidirá cronologicamente, consoante os casos, com a posse administrativa, se a houver, ou com a adjudicação da propriedade ao expropriante”⁷⁰.

A última causa de caducidade é a cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada, enquadra-se na hipótese da existência de gerentes que o senhorio contratou, como também os porteiros. Pelo que quando cessarem as suas funções o contrato de arrendamento caduca. Tratava-se, antes, de um caso de resolução pelo senhorio, (art. 64º nº1 j do RAU)⁷¹.

Posto isto, em qualquer dos casos de caducidade previstos nas alíneas b) e ss. do art. 1051º, a restituição do imóvel só poderá ser exigida passados seis meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade.

Em sùmula, temos três acepções. A primeira, diz respeito à al. a) do art. 1051, ao cristalizar que o contrato de locação caduca findo o prazo estabelecido na lei, sendo a sua interpretação realizada com remissão para o art. 1054º do CC. A segunda, integra os casos que a lei qualifica de caducidade, mas que, verdadeiramente, subjazem a situações de resolução e, neste sentido, só podem ser aferidas à luz do art. 1056º do CC, são elas as alíneas b (no que respeita à condição resolutiva), c) e g) do art. 1051º. A terceira, e agora sim, naturais casos de caducidade, no sentido próprio do termo, são as alíneas b (condição suspensiva), d), e) e f) do art. 1051º CC⁷².

⁷⁰ Cfr. Pinto Furtado, loc. cit.

⁷¹ Para Pires de Lima, *Código Civil Anotado*, cit., p.611 “não há, nesta hipótese de resolução do arrendamento, nenhuma violação de qualquer obrigação própria do arrendatário, mas apenas o desaparecimento superveniente do pressuposto que serviu de base à ocupação do prédio por ele”. Pinto Furtado, *Manual do Arrendamento Urbano*, cit., p.892, Joaquim Sousa Ribeiro, “ o novo regime do arrendamento urbano: contributos para uma análise”, em *CDP* nº 14 (Abril/ Junho 2006), p. 20, defendia a solução da caducidade em detrimento da resolução, agora em vigor.

⁷² Cfr. Pinto Furtado, op.cit.pp.892-893. É talqualmente a posição perfilhada por este autor.

4.2 Beneficiários da transmissão por morte do arrendatário ao arrendamento urbano

O desiderato que agora nos ocupa diz respeito à modificação de direitos, ou melhor, à modificação subjectiva na relação arrendatícia.

A modificação do direito pode ser uma modificação subjectiva, caso em que há uma substituição do seu titular, mantendo a identidade do direito, como sucede na sucessão, e pode ser também objectiva, aqui ocorrerá uma alteração do conteúdo do direito.

Do exposto, decorre que o direito subsistirá, não obstante a modificação que se verifica, pois, estamos na presença de um mesmo direito e não de um outro.

Antes de iniciarmos a nossa análise propriamente dita, importa fazer uma breve referência quanto às modificações subjectivas na relação locatícia.

Atendendo às regras gerais da locação, quanto ao senhorio, dispõe o art. 1057º:” o adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador, sem prejuízo das regras do registo”. O princípio *emptio non tollit locatum*, isto é, a compra não afecta a locação. Foi precisamente consagrado neste preceito normativo⁷³.

Deste modo, impõe-se a questão de saber se esse direito é transmissível. Suponha-se que o arrendamento é celebrado pelo usufrutuário, o que acontecerá ao arrendamento? A resposta será: transmite-se, já não se morrer, pois como se sabe, o usufruto não se transmite *mortis causa*.

Claro que, como já foi visto anteriormente, o art 1052º prevê algumas excepções, no caso do usufrutuário comprar a raiz passa a ter um direito muito mais amplo e o arrendamento não se extingue, ou o alienar, continuando, deste modo, o arrendamento, e , por fim, com o consentimento do cônjuge (sob pena de ser anulável).

No que concerne ao arrendatário, veja-se o art. 1059º CC que consagra a transmissibilidade da posição contratual do arrendatário, por morte deste ou, tratando-se de pessoa colectiva, pela extinção desta, se assim tiver sido convencionado por escrito. Sendo o regime geral previsto nos arts. 424º e ss aplicados à cessação da posição do locatário.

⁷³ Cfr. Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, cit.,p.119.

Todavia, segundo a regra geral da locação, em princípio não haverá transmissão, a não ser que tenha sido convencionado.

Ressalve-se que esta hipótese não valerá para o arrendamento, já que consagra regras específicas, quer para o arrendamento para habitação, ou para fins não habitacionais, quer no modo de transmissão *inter vivos* ou *mortis causa*.

Quanto ao arrendamento para habitação *inter vivos*, prevê o art 1105º que é só para a casa de morada da família, seja por transmissão ou concentração, expondo o nº 3 do mesmo preceito, quer num caso, quer noutro, o senhorio é notificado oficiosamente, significa que não é preciso acordo do senhorio.

O regime jurídico da comunicabilidade está estabelecido no art.1068º, prevendo que o direito do arrendatário comunica-se ao seu cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente⁷⁴.

É notória a destrinça feita no regime de transmissão e da concentração.

A título ilustrativo, imagine-se que o arrendamento figura só no nome do Senhor António, mas a sua mulher também é arrendatária, isto é, ou são casados em comunhão geral ou o arrendamento acontece depois de se casarem (regime de comunhão de adquiridos). Quando o Senhor António morre, só pode haver transmissão. A questão que se impõe é: quem tem posição de arrendatário? Se forem os dois, então temos uma situação de co- arrendamento e há concentração, diferentemente, se está só o nome do António no contrato de arrendamento, aí será comunicabilidade⁷⁵.

Assim, com a Lei nº 31/2012 mantem-se (no nosso modesto entender bem) a comunicação do arrendamento urbano ao cônjuge do arrendatário, permanecendo a redacção dada pela Lei nº 6/ 2006 ao art. 1105º.

⁷⁴ Na opinião de Pinto Furtado, “ Disposições gerais e deveres das partes”, Temas de Direito do Arrendamento, em *Cadernos O DIREITO*, nº7, Almedina, 2013, p. 38, deveria ser declarada a incomunicabilidade no regime arrendatício, nos termos em que se encontra disciplinado o regime de transmissão *mortis causa* do arrendatário.

⁷⁵ No mesmo sentido, encontra-se Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado-Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31 de 2012)*, 2ª edição., Coimbra, Coimbra Editora, 2012, p. 81 e 82, esclarecendo a autora que, “ existindo um arrendamento plural seja por comunicabilidade do direito ao cônjuge do arrendatário, seja porque as parte expressamente acordam que o imóvel seja tomado de arrendamento por dois ou mais co-arrendatários, não terão aplicação os limites à transmissão do direito previstos no art. 1106º, em caso de morte de um dos co-arrendatários, pois em tal hipótese verificar-se-á a concentração do direito no arrendatário sobrevivente”. Assim também, Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*,cit.,p.124. Em sentido oposto, defende Pinto Furtado, “Disposições e deveres das partes”,cit.,p.39 e 54. “ o que se verifica, no rigor dogmático dos princípios, é um ingresso no património comum, o qual, por morte de um dos seus titulares, se transmitirá sucessoriamente aos herdeiros; nunca uma concentração”. Sobre este assunto veja-se Rita Lobo Xavier, “ O regime dos novos arrendamentos urbanos e a perspectiva do direito da família”,cit.,pp.322-329.

Estamos agora prontos para entrar no tema dos arrendamentos para habitação por transmissão *mortis causa*.

Antes de mais, o art. 1106^{o76}, que tem como epígrafe “transmissão por morte”, só se aplica aos contratos de arrendamento depois da Lei nº 6/2006, valendo para os contratos antigos o regime transitório (Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro) que será analisado no capítulo posterior⁷⁷.

A primeira hipótese de transmissão por morte da posição do arrendatário sucede quando lhe sobreviva o cônjuge com residência no locado, significa isto que se o arrendatário viver sozinho caduca, tal como caduca se estiverem separados de facto, só não acontece se viver com o cônjuge no imóvel.

Na alínea b) e c) do nº 1 do art. 1106^o, o legislador veio tomar posição na divergência doutrinária na anterior redacção em matéria do prazo que se exigia (um ano quer para a união de facto, quer para a economia em comum, se respeitava ao tempo da residência no local arrendado ou ao tempo de convivência)⁷⁸.

Pretendendo o legislador afastar possíveis dúvidas quanto à admissibilidade de transmissão do direito, na união de facto e vivência em economia comum, uma vez que,

⁷⁶ A redacção anterior era:

1. O arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva:
 - a) Cônjuge com residência no locado ou pessoa que com o arrendatário vivesse no locado em união de facto e há mais de um ano;
 - b) Pessoa que com ele residisse em economia comum e há mais de um ano.
2. No caso referido no número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para o cônjuge sobrevivente ou pessoa que, com o falecido, vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou de entre estes para o mais velho ou para o mais velho de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum há mais de um ano.
3. A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso.

⁷⁷ Assim confirma o Ac. do TRL de 5/12/2013 (VITOR AMARAL): “Por isso existe uma diferença decisiva no regime da generalidade dos contratos celebrados anteriormente à entrada em vigor do NRAU, relativamente àquele que disciplina os contratos posteriormente outorgados, que fundamenta e justifica as diferenças de tratamento jurídico de admissibilidade da transmissão por morte da posição do arrendatário consagrados no art. 1106^o do CC, para os novos contratos, e no artigo 57^o do NRAU, para os contratos pré-existentes”.

⁷⁸ Para uma parte da doutrina, o requisito abrangia duas situações: um ano para a união de facto além de um ano na residência no locado, esta era a posição defendida por Cunha de Sá e Leonor Coutinho, *Arrendamento Urbano 2006*, Coimbra, Almedina, 2006, p.103; para outros, o prazo de um ano só era para a duração da união de facto, assim era a posição de Olinda Garcia, *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano-NRAU Anotado*, Coimbra Editora, 2006, p. 39, Joaquim Sousa RIBEIRO, “O novo regime do arrendamento urbano: contributos para uma análise”, cit., pp.14 e ss e Menezes Leitão, *Direito das Obrigações, contratos em especial*, vol. III, 7^a ed., Coimbra, Almedina, 2010 p. 341. Cfr. Sobre as diferentes posições sobre esta dicotomia, veja-se, Laurinda GEMAS, Albertina PEDROSO, João CALDEIRA JORGE, *Arrendamento Urbano*, 3^a edição, Lisboa, Quid Juris, 2009, p.491.

com ou sem esta exigência expressa, de residir no locado há mais de um ano, tenderíamos para o que se encontra consagrado na Lei nº 7/2001 e na Lei nº 6/ 2001, ou seja, dois anos.

Concordamos, deste modo, com Olinda Garcia ao afirmar que esta duração de um ano tratava-se de um “desvio à regra geral” da duração da união de facto e de convivência em economia comum (dois anos). Resultando, claramente, numa solução prejudicial, levada a cabo pelo legislador⁷⁹.

Em nosso entender, a alteração normativa não surtiu o efeito desejado, e nem correspondeu ao previsto na Proposta nº 38/XII, em que no art. 1106º nº1, se exigia para a transmissão *mortis causa* do arrendamento a duração de dois anos, não só para a união de facto, como também, para a economia comum, acrescida, nos termos do respectivo nº 2, de residência no locado há mais de um ano.

Precisamente, o art. 1106 nº 2, consagra agora o seguinte texto: “ nos casos previstos nas alíneas b) e c) do número anterior, a transmissão da posição de arrendatário depende de, à data da morte do arrendatário, o transmissário residir no locado há mais de um ano.

Importa, deixar algumas notas quanto a este assunto.

Estamos na presença de uma lei nova, portanto, aplicável aos novos contratos de arrendamento (aos realizados depois da Lei 6/2006).

A nova Lei veio retirar a rigidez ainda existente na lei anterior, vigorando, agora, uma maior facilidade na cessação dos contratos. Pelo que não se compreende a existência desta limitação imposta.

Vejam-se os exemplos lúcidos que permitem demonstrar a falta de justeza desta norma, dados por Olinda Garcia⁸⁰.

Em suma, subscrevemos integralmente a posição advogada por Olinda Garcia, “ de *iure constituendo*, o arrendamento para habitação não deveria caducar por morte do arrendatário; devendo transmitir-se a quem com ele vivia (independentemente do tempo e da condição dessa vivência), vigorando o contrato até ao fim do prazo convencionado ou renovado, pois tal circunstância em nada prejudica os direitos extintivos do senhorio, já

⁷⁹ Cfr. Olinda Garcia, *A nova disciplina do arrendamento urbano*, cit., p.39.

⁸⁰ Cfr. Olinda Garcia, “Alterações ao Regime substantivo – Apreciação Crítica da Reforma de 2012”, na *ROA*, 72, (Abril/Setembro 2012), pp.707-708.

que este pode sempre opor-se à renovação do contrato (ou exercer o seu direito de denúncia nos contratos de duração indeterminada) ”⁸¹.

Acresce outro requisito (limite) geográfico do direito do arrendatário, senão vejamos o que dispõe o nº 4 do art 1106º: “ o direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respectivo concelho quanto ao resto do País”⁸².

Não é compreensível a exclusão de transmissão do direito do arrendamento com o fundamento do beneficiário do direito ser titular de outra casa.

Primeiro trata-se de uma subtracção aos objectivos subjacentes à reforma de 2012, ou seja, promover um aumento do número de casas para arrendamento em detrimento da compra do imóvel.

Segundo, o imóvel de que é titular pode não ser o mais indicado para assegurar as necessidades seja no âmbito, profissional ou habitacional.

Terceiro, pense-se no cônjuge proprietário de uma casa em ruínas, não podemos excluir o direito à transmissão do arrendamento.

Segundo Olinda Garcia, “ o único sentido minimamente razoável da interpretação desta norma é o de excluir de transmissão as pessoas que tiverem uma alternativa viável de habitação.” Ou seja, o que o legislador quis foi prever a possibilidade de uma alternativa de habitação, isto é, se isto se verificasse, já se poderia excluir.

Assim, é de estranhar, pois a transmissão por morte do arrendamento não se afigura como obstáculo ao senhorio, considerando o quadro legal despido das vestes vinculísticos no arrendamento. Fica a questão em aberto, em saber a razão de ser desta restrição.

Concluimos, que tal norma não deixará de ser chocante do ponto de vista de violação do direito à habitação.

⁸¹ Cfr. Olinda Garcia, op. cit.,p.709.

⁸² Parece que se retomou aqui um certo resquício na história legislativa do arrendamento urbano, como destaca Pinto Furtado, “Disposições gerais e deveres das partes”,cit.,p.52: “Já figurava, como requisito negativo da denúncia do senhorio para habitação própria, no nº 2 da al. b) do artigo 69 da Lei nº 2030, de 22 de Junho de 1948. Passou daí para a versão primitiva do artigo 1098 – 1, al b), CC; deste para o artigo 71 – 1, al. b), RAU; daí, para o artigo 1102 – 1, al. b), CC, na redacção da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, já reportado geograficamente a uma situação em concelho ou concelhos limítrofes.”

Quanto ao art. 1106º nº 3, o primeiro critério é o grau de parentesco, desempatando-se pelo mais antigo, isto significa que o legislador mais uma vez vem reforçar a ideia de que vigora a transmissão individualizada.

A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso.

É exigida a comunicação ao senhorio de transmissão ou concentração do arrendamento por morte do arrendatário, mediante os formalismos decorrentes do art. 9º NRAU, sob pena do transmissário incorrer numa indemnização pelos danos resultantes da omissão (art. 1107º).

Por fim, há um aspecto que a lei não refere e faz todo o sentido sublinhar, nos dizeres de Jorge Duarte Pinheiro: “ a transmissão por morte do arrendamento habitacional assume a natureza de uma manifestação de sucessão *mortis causa* anómala, que corresponde a um legado legal (...) é de entender que aquele que for judicialmente declarado indigno relativamente ao *de cuius* fica privado de capacidade sucessória, pelo que não pode adquirir dele nada por via sucessória, nem mesmo o direito de arrendatário habitacional”⁸³. Neste sentido, veja-se o texto dos artigos 2034º, 2036º e 2037º todos do CC.

Não podemos terminar este capítulo sem fazer uma breve referência ao arrendamento para fins não habitacionais, mormente pela circunstância de neste âmbito o arrendamento não caducar por morte do arrendatário, podendo os sucessores renunciar à transmissão, porém, também aqui a transmissão terá que ser comunicada, como é exigido pelo art 1107º, por remissão do art. 1113º.

Contrariamente ao que vigora na transmissão por morte, nos arrendamentos para habitação, nos arrendamentos para comércio e indústria a transmissão por morte não se apresenta em termos tão limitativos ou apertados, muito pelo contrário.

Regista-se, deste modo, que o art. 1106º do CC sofreu algumas alterações, embora face ao novo quadro legal vigente, não parece que tenham sido as mais correctas, já que o que se pretende com a reforma é tudo menos um bloqueio, tendo em consideração o pensamento previamente exposto.

⁸³ Cfr. Jorge Duarte Pinheiro, “O arrendamento e a família”, Temas de Direito do Arrendamento, em *Cadernos O DIREITO*, nº 7, 2013,p. 107-108.

5. Transmissão por morte no arrendamento no âmbito do regime transitório

Na gênese da reforma do regime do arrendamento urbano estava a necessidade do rejuvenescimento do mercado de arrendamento, com o objectivo de ultrapassar os danos perpetuamente nefastos, não só, a nível social e ambiental, mas sobretudo pela existência de um subaproveitamento da riqueza nacional.

É indubitável que o principal factor de degradação do nosso parque habitacional reside na manutenção de um sistema vinculístico, assente na criticável ideia de que o direito à habitação seria assegurado pelos proprietários, que acabaria por conduzir à deterioração dos prédios. Isto porque o congelamento de rendas associado ao impedimento de cessação dos contratos de arrendamento, levava os senhorios à não realização das obras de conservação, não sendo as mesmas, em boa verdade, realizadas pelos inquilinos, na medida em que não eram proprietários dos imóveis.

O regime do arrendamento urbano consagrado no CC tem um âmbito de aplicação automático, restrito aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor.

Para efectivação das novas políticas de arrendamento, tornou-se urgente regulamentar os contratos de pretérito.

A Lei nº 6/2006, no seu Título II, disciplina um leque de normas transitórias (art. 26º a 58º), válidas para os contratos celebrados antes da entrada em vigor da Lei nº 6/2006.

Porém, é necessário atentar para a concreta aplicação destas normas, ou seja, se estamos perante arrendamentos para fins habitacionais convencionados antes ou depois – DL nº 321- B/90, que aprovou o RAU; ou arrendamentos para fins não habitacionais estipulados em momento anterior ou posterior – DL nº 257/95⁸⁴.

Esta distinção de regimes tem a sua razão de ser no surgimento do RAU, que veio estabelecer os arrendamentos de duração limitada (cinco anos), conferindo a possibilidade de extinção quando as partes não desejassem a sua renovação⁸⁵.

Quanto aos arrendamentos para fins não habitacionais a alternativa de regime para duração limitada surge a partir do DL nº 257/ 95.

⁸⁴ Cfr. Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Aterações Introduzidas pela Lei 31/2012)*, cit., p.125.

⁸⁵ Cfr. Olinda Garcia, op.cit., p.126.

Destarte, a diferença de aplicação dos respectivos preceitos normativos está intrinsecamente ligada à escolha das partes, quando entraram em vigor os diplomas supra referidos, ou quando não dispunham de tal opção⁸⁶.

O regime transitório com a Lei 31/2012 veio a sofrer algumas modificações, mormente quanto à possibilidade de denúncia pelo senhorio nos contratos mais antigos, ressalvando, contudo, os arrendatários mais idosos ou com uma maior carência económica.

Para além disso, cria-se um mecanismo de negociação de renda entre senhorio e arrendatário. Por fim, merece a nossa maior atenção, as alterações ao regime de transmissão dos contratos de arrendamento para habitação.

Feitas estas clarificações estamos em condições de analisar o regime jurídico da transmissão *mortis causa* no arrendamento para habitação (art. 57º) e no arrendamento para fins não habitacionais (art. 58º).

⁸⁶ Cfr. Olinda Garcia, loc. cit., p. 126.

5.1 Transmissão por morte no arrendamento para habitação ⁸⁷

Como já foi referido supra o art. 57º aplicar-se-á aos contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes de vigorar a Lei nº 6/ 2006, diferentemente quanto aos contratos celebrados depois desta Lei, valerá o disposto do art. 1106º do CC. No entanto, estão ambos os regimes sujeitos à regra geral da caducidade por morte do locatário (art. 1051º d).

Quanto à alínea b) do art. 57º, vem estabelecer mais requisitos para a possibilidade de transmissão do direito do arrendatário para o unido de facto, ou seja, passa a exigir-se que a união de facto dure há mais de dois anos, com residência no locado com o arrendatário há mais de um ano. Apesar de a doutrina se pronunciar quanto aos requisitos da união de facto, na Lei nº 7/ 2001, não parece fazer sentido este requisito de duração

⁸⁷ A actual redacção é a seguinte:

Nº 1 – o arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;
- c) Ascendente em 1º grau que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) Filho ou enteado com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11º ano ou 12º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;
- e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%;

Nº 2 – Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.

Nº 3 – O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou Porto e seus limítrofes ou no respectivo concelho quanto ao resto do País.

Nº 4 – Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.

Nº 5 – Quando a posição do arrendatário se transmita para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

Nº 6 – Salvo no caso previsto na alínea e) do nº 1, quando a posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado nos termos da alínea d) do mesmo número, o contrato fica submetido ao NRAU na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11º ou 12º ano de escolaridade ou de cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data em que perfizer 26 anos, aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

temporal da residência no imóvel, traduzindo-se claramente numa desprotecção desrazoável⁸⁸.

Nos termos da alínea c) passa apenas a constar a hipótese de transmissão para os pais do arrendatário, subtraindo a possibilidade aos avós ou bisavós (como sucedia na redacção anterior).

Na al. d), a norma, por si só, é tudo menos clara, tornando-se dificilmente compreensível aos olhos do jurista-intérprete. Verificamos que o filho menor tem direito, tal como se tiver mais de dezoito anos e menos de vinte e seis anos se for estudante, tendo mais de vinte e seis anos de idade, deixará de ter direito à transmissão e o contrato de arrendamento caduca.

Esta norma espelha bem a precipitação e falta de ponderação do legislador, que infelizmente perpassa quase todos os ramos do direito.

Da al. e) destaca-se apenas a necessidade de provar a incapacidade superior a 60% para que haja transmissão do direito ao descendente do arrendatário⁸⁹.

A posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho. Menezes Leitão ressalva, neste sentido, “apesar de a redacção da lei poder suscitar dúvidas, parece que os filhos têm preferência sobre os enteados, mesmo que estes sejam mais velhos, atendendo ao facto de o parentesco ser um vínculo mais forte do que a afinidade”⁹⁰.

No nº 3, estamos claramente, perante uma restrição à transmissão para quem tenha casa própria ou arrendada no mesmo concelho.

⁸⁸ Veja-se Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual*, cit., p.171, ao afirmar: “sendo a primeira vez na história do arrendamento urbano, que a posição do unido de facto é juridicamente piorada.”

⁸⁹ A este propósito veja-se o Ac. TRL 3-3- 2011 (ANTÓNIO VALENTE): “o Réu não fez prova de ser portador de tal grau de incapacidade. É verdade que resultou provado que vivia no locado, com a sua mãe e inquilina, mas quando às graves doenças que alega, o certo é que não fez qualquer prova das mesmas bem como do consequente grau de incapacidade. Tal prova teria de ser documental, nomeadamente através de um atestado clínico que o Réu não apresentou.”, também sobre o tema o Ac. STJ. 6-9-2011 (GABRIEL CATARINO) e o Ac. TRL 16-2-2012 (ANA LUÍSA GERALDES): “A prova de tal facto não se basta com o depoimento de testemunhas desprovidas de conhecimentos técnicos e científicos para esse efeito nem com documentos médicos de teor evasivo e que se mostram desprovidos de rigor científico por se limitarem a presumir e a estimar uma incapacidade nesse valor, sem explicitarem as suas conclusões ou a razão desse grau de incapacidade e se reportarem a uma data posterior à morte da arrendatária ou se referirem de forma imprecisa. A avaliação dessa incapacidade deverá ser calculada de acordo com a Tabela Nacional de Incapacidades.”

⁹⁰ Cfr. Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, cit., p.183. Veja-se também, Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano*, cit., p.179: “Mal se compreenderia, aliás, que, sendo o parentesco um vínculo mais forte do que a afinidade, se estabelecesse preferência do enteado mais velho sobre o filho mais novo”.

Compreende-se qual o objectivo do legislador com esta disposição, pretendendo não mais do que limitar a transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário.

Contudo, importa reiterar aquilo a que já aludimos relativamente ao art. 1106 n° 4, e que se prende com facto de esta limitação só ter lugar se o beneficiário dispuser de uma alternativa de alojamento noutra imóvel.

As inovações protagonizadas pelo n° 5 e 6 são de saudar.

Quanto ao n° 5, significa que se o ascendente tiver menos de sessenta e cinco anos de idade passa o contrato a ter prazo certo (dois anos). Por sua vez, o n° 6, ilustra a hipótese de um filho com dezasseis anos, depois de fazer os dezoito anos, passa a ter mais de dois anos de contrato (prazo certo); se for estudante continua protegido até aos vinte e seis anos, depois dos vinte e seis anos passa o contrato a prazo certo, por dois anos⁹¹.

É, desta feita, cumprida a possibilidade de existir uma transição integral para o novo regime através da alteração do tipo de contrato, pois só assim se conseguirá almejar a extinção dos arrendamentos de pretérito.

Conclui-se pois, que se por um lado há aspectos negativos a descontinuar, por outro, certamente que existem aspectos positivos a potenciar.

5.2 Transmissão por morte no arrendamento para fins não habitacionais

Nos arrendamentos para fins não habitacionais temos a transmissão *inter vivos*, disciplinada no art. 1112° CC, e a transmissão *mortis causa*, consagrado no art. 1113°. Sendo que, no dispositivo normativo 1113° do CC, a regra é que os contratos não caducam, portanto, transmitem-se. Diferentemente prescreve o art. 58° em que a regra é de que os contratos de arrendamento para fins não habitacionais caducam⁹².

⁹¹ Crf. Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual*, cit., pp.172-173.

⁹² A redacção que passou a constar foi a seguinte:

N° 1 – O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do primitivo arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos, explore, em comum com o arrendatário primitivo, estabelecimento a funcionar no local.

N° 2 – O sucessor com direito à transmissão comunica ao senhorio, nos três meses posteriores ao decesso, a vontade de continuar a exploração.

Ao ler a norma em estudo verificamos que a única modificação foi a junção do adjetivo “primitivo” ao arrendatário.

Não se consegue perceber a razão desta adição à norma, já que o arrendatário a que a norma se refere é o arrendatário que morreu e não o arrendatário que celebrou o contrato de arrendamento, e podem verificar-se, posteriormente outras transmissões, para além disso, a norma já fazia na redacção anterior, menção ao arrendatário “primitivo”⁹³.

Juntamente com Olinda Garcia, consideramos que “ a razão de ser da transmissão do direito por morte do arrendatário é a de permitir a continuidade do estabelecimento instalado no local arrendado, desde que a sua exploração seja prosseguida por um sucessor que já o fizesse há mais de três anos”⁹⁴.

A expressão “primitivo” não traz assim nenhuma relevância, não acrescentando nada de novo, tratando-se nada mais do que uma modificação em que o legislador, mais uma vez, se congratula em deixar o seu cunho pessoal.

Maior alcance normativo representa o disposto in fine do preceito, ou seja, importa saber qual a interpretação a dar à expressão “exploração comum”.

Na interpretação da última parte do preceito normativo existem divergências doutrinárias, pelo que se torna eficaz a sua referência.

Ora, para Manteigas Martins, Carlos Nabais, Carla Santos Freire e José M. Raimundo, “não pode o primitivo inquilino partilhar a exploração do estabelecimento com quem o não seja, sem autorização do senhorio, sob pena de se colocar em situação de violação das suas obrigações, violação que, nos termos do art. 1083º nº2 e) CC, é motivo de resolução do contrato de arrendamento”⁹⁵.

Olinda Garcia considera que o que a norma pretende “ é a permitir a continuidade da actividade económica desenvolvida no local arrendado, por quem tenha alguma aptidão ou conhecimentos dessa concreta actividade e tenha já alguma expectativa de sucessão, abarcando múltiplas situações, e não só uma estrita situação de contitularidade de um estabelecimento instalado no local arrendado. O facto de entre o arrendatário e o seu sucessor (por exemplo, um filho) existir um vínculo laboral (estabelecido, eventualmente,

⁹³ Cfr, Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual*, cit.,p.174.

⁹⁴ Cfr. Olinda Garcia, loc. cit.

⁹⁵ Cfr. Manteigas Martins, Carlos Nabais, Carla Santos Freire e José M. Raimundo, *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*, 3ª ed., Vida Económica, p.84

por razões de conveniência contabilística ou fiscal) não desvirtua a ideia de “exploração em comum”⁹⁶.

Por último, segundo Gravato Morais, “o dispositivo normativo abarca as situações em que alguém retira vantagens da organização mercantil, abarcando o cônjuge do inquilino, que não explora o estabelecimento, quando o estabelecimento é bem comum”⁹⁷.

Pesados os argumentos das diferentes perspectivas, o mais razoável, no nosso entender, não passará por uma interpretação mais restrita, ou mais ampla, mas sim, uma posição híbrida.

Partilhamos, pois, o entendimento seguido por Menezes Leitão, ou seja, o que o normativo pretende é somente “exigir que o respectivo sucessor trabalhe no estabelecimento a funcionar no locado, independentemente da natureza do vínculo que o liga a esse estabelecimento”⁹⁸.

Depois de descortinarmos a tarefa jurídico-interpretativa, façamos uma ressalva quanto ao que se entende por estabelecimento. A questão a ter agora em consideração é saber, o que a lei pretende enquadrar quando fala em “estabelecimento”.

Com efeito, contrariamente ao que hoje vem predominando, entendia-se, anteriormente, que este só se equacionava no fenómeno jurídico-comercial. Assim, este vocábulo englobará, não só, o domínio mercantil, mas também, outros campos, como é o caso das profissões liberais.

Quando estamos em face do quadro jurídico-empresarial é comumente o uso das expressões “estabelecimento” e “empresa”⁹⁹.

Perfilhando a tese de Coutinho de Abreu, entendemos, com o autor que: “empresa ou estabelecimento, designam realidades várias, de harmonia com os diversos contextos problemáticos, sistemático - funcional e local - temporais.”

A disposição nada específica, não diz expressamente se é ou não estabelecimento comercial. Assim sendo, permite-nos entender que o normativo estende o seu âmbito de

⁹⁶ Cfr. Olinda Garcia, *Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, Coimbra, Coimbra Editora, 2006, p.74.

⁹⁷ Cfr. Fernando de Gravato Morais, *Novo Regime do Arrendamento Comercial*, 2ªed., Coimbra, Almedina, 2007, p.97.

⁹⁸ Cfr. Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, cit., p.185.

⁹⁹ Cfr. Jorge Manuel Coutinho de Abreu, *Curso de Direito Comercial*, vol. I, 7ª ed., Almedina, p. 212 e ss.

aplicação, quer aos arrendamentos para comércio e indústria, quer também aos arrendamentos para exercício de profissão liberal¹⁰⁰.

O último aspecto exigido pela Lei, art. 58 n.º 2, é a circunstância do sucessor com direito à transmissão ter de comunicar ao senhorio, no prazo de três meses seguintes ao decesso, a sua vontade de continuar a exploração.

Parece-nos que a solução para todos aqueles distintos entendimentos seria a douta proposta feita por Olinda Garcia ao defender “a transmissão do direito por morte do arrendatário, com automática passagem ao regime de duração do contrato com prazo certo, por exemplo, por 2 anos (à semelhança do consagrado nos n.ºs 5 e 6 do artigo 57)”¹⁰¹.

Não se entendendo a razão de ser do diferente tratamento legislativo, já que o que se pretende é a criação de normas que potenciam a transmissão de um regime para o outro.

Em suma, importa não olvidar que todas as normas tratadas quanto à modificação subjectiva são imperativas, pelo que não podem ser modificadas ou excluídas, sob pena de serem nulas.

¹⁰⁰ Cfr. Olinda Garcia, *Arrendamentos para Comercio e Fins Equiparados*, cit.,p.74-75.

¹⁰¹ Cfr. Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual*,cit.,p.175.

6. Consequências da morte do arrendatário no direito ao arrendamento urbano na perspectiva do direito comparado

6.1 O regime jurídico da transmissão por morte no arrendamento urbano em Espanha

A escolha do regime do arrendamento urbano espanhol surge-nos como um “termo de comparação privilegiado”¹⁰². As aproximações da evolução histórica do arrendamento urbano entre Portugal e Espanha são indiscutíveis. À semelhança dos portugueses também os espanhóis optavam pela compra de casa ao invés do arrendamento.

A evolução histórica do arrendamento urbano em Espanha assumiu, marcadamente características vinculísticas, assegurando-se a protecção da posição jurídica do arrendatário na transmissão dos seus direitos¹⁰³. Existia, deste modo, uma preocupação em manter os contratos de arrendamento, assente numa prorrogação *ad eternum* dos mesmos¹⁰⁴.

Durante o século XX, vigorava em Espanha uma política social de protecção do arrendatário, reflectora do bloqueio do mercado de arrendamento.

Em face deste fenómeno foram introduzidas as necessárias alterações, em 1985 e em 1994, com a Ley 29/1994, 24 de Noviembre.

Volvendo ao nosso tema, previa no seu art. 16º o regime jurídico da transmissão *mortis causa* da posição do arrendatário.

Sucediam, assim: o cônjuge do arrendatário ou pessoa que convivia com o arrendatário de forma análoga à relação matrimonial, exigindo-se que vivam juntos há pelo menos dois anos, tal pressuposto não será necessário se da relação tiverem nascidos filhos;

¹⁰² A expressão é de Pinto Monteiro, “O Regime dos Novos Arrendamentos urbanos sob uma perspectiva de direito comparado”, em *O Direito*, 136, 2004, II- III, p. 416.

¹⁰³ Acompanhe-se a observação feita por Pinto Monteiro, loc.cit., “ a quase ilimitada protecção do arrendatário, cujos direitos se iam transmitindo de geração em geração ao ponto de, ainda hoje, em Madrid, habitarem netos de arrendatários originais, pagando a irrisória soma de 5 €/ mês por apartamentos espaçosos e luxuosamente localizados, subsistindo arrendamentos desta natureza com outros, cuja renda, por espaços com condições semelhantes, poderá ascender aos 1.200 €”.

¹⁰⁴ Para maior aprofundamento, veja-se, José Luis Albácar López, *Ley de Arrendamientos Urbanos (Comentários y Jurisprudência)*, Tomo I, Arts. 1 a 65, Comares Editorial, p. 17 e ss.

os descendentes do arrendatário, se no momento da sua morte estavam sujeitos ao poder paternal ou tutela, ou convivessem habitualmente com ele nos últimos dois anos; os ascendentes do arrendatário que convivessem habitualmente com ele nos últimos dois anos ao seu falecimento; os irmãos do arrendatário que sucedem nas circunstâncias previstas na norma anterior; os parentes de terceiro grau colateral, com uma incapacidade igual ou superior a 65% e que tenham convivido com o arrendatário nos últimos dois anos ao falecimento deste.

Se ao tempo da morte do arrendatário não existir nenhuma das pessoas supra referidas, o arrendamento ter-se-á como extinto.

Concorrendo, pela via *mortis causa*, várias pessoas no direito do arrendatário, a determinação do sucessor será feita pela ordem estabelecida anteriormente, salvo os pais septuagenários, em que será preferido aos descendentes; entre os descendentes e os ascendentes terá preferência no grau mais próximo, e entre os irmãos.

Os casos de desigualdade serão resolvidos em favor de quem tenha uma incapacidade superior a 65%, não se verificando tal situação, será em benefício de quem tenha maiores responsabilidades familiares e, por fim, em benefício do descendente de menor idade, o ascendente irmão mais velho ou mais novo.

É, assim necessário, que num prazo de três meses, aquando da morte do arrendatário, o senhorio seja notificado por escrito, com certificado de registo da certidão de óbito, e a identidade do sucessor, com a indicação do seu parentesco com o arrendatário, e demonstrando que cumpre todos os requisitos legais para suceder.

Ocorre a extinção do arrendamento se o sucessor renunciar ao direito do arrendatário mediante notificação por escrito ao senhorio no mês seguinte à morte do arrendatário, de outro modo, permanecerá solidariamente responsável no pagamento da renda nos três meses subsequentes à morte do arrendatário.

Se o senhorio receber várias notificações dos diversos sucessores que sustentam a condição de beneficiários do direito do arrendatário, o senhorio pode considerá-los devedores solidários das obrigações do arrendatário, mantendo a pretensão daqueles de sucederem.

Nos arrendamentos cuja duração inicial seja superior a cinco anos, as partes podem acordar que não há transmissão *mortis causa* do direito do arrendatário, quando a

morte ocorra após os primeiros cinco anos do contrato de arrendamento ou o arrendamento cesse dentro de cinco anos em que a morte havia ocorrido anteriormente.

Este era o cenário vigente com a Ley 29/1994, de 24 de Noviembre.

Em 2008, Espanha acabaria, como em particular os outros países do sul da Europa, por ser contagiada pela eminente crise económica, que abalou a Europa de um modo geral. Precisamente a hipertrofia do sistema imobiliário, foi uma das causas para a recessão económica que o país viria a enfrentar.

Perante as exigências das instâncias financeiras externas, Espanha viu-se obrigada a impor uma série de medidas impulsionadoras do crescimento económico, de forma a inverter este ciclo, protagonizando políticas sustentáveis e eficientes, subjacentes a uma reorganização do sistema.

O Governo espanhol também sentiu necessidade de levar a cabo uma reforma no regime do arrendamento urbano. Entupido o mercado imobiliário pela elevada aquisição de casa própria face ao arrendamento de imóveis, tornou-se imperioso estabelecer um conjunto de medidas tendentes à flexibilização e fomento do mercado de arrendamento, com o objectivo de dinamização deste, através do necessário equilíbrio entre as necessidades das partes envolvidas (senhorio e arrendatário).

Neste âmbito surge, como resposta a estes anseios a Ley 4/2013 de 4 de Junio.

O regime da transmissão por morte do arrendatário foi alvo de alteração¹⁰⁵.

O legislador espanhol veio agora encurtar o prazo previsto anteriormente, dispondo agora, a lei vigente, de um prazo de três anos e não de cinco anos.

Assim, em arrendamentos cuja duração inicial seja superior a três anos, as partes podem acordar que não há direito de sub-rogação em caso de morte do arrendatário, quando o contrato tenha passado os três primeiros anos de duração do arrendamento, extinguindo-se o arrendamento ao fim dos três anos se o falecimento tiver ocorrido antes.

Mantendo o legislador espanhol, no essencial, o corpo do regime jurídico da transmissão *mortis causa* do arrendamento, permite, no entanto, uma maior liberalização e autonomia da vontade privada na transmissão, na medida em que prevê a possibilidade de

¹⁰⁵ Preceitua o disposto normativo do art. 16 no seu número 4: “En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a 3 años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los três primeros años de duración del arrendamiento o que el arrendamiento se extinga a los 3 años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad.”

por acordo das partes não haver transmissão, por comparação com o ordenamento jurídico português.

Contudo, quanto à sucessão no direito propriamente dita, pelos requisitos exigidos, e pelas pessoas, que podem suceder ao arrendatário, parece-nos que o legislador português consegue tornar a transmissão deste direito mais exigente¹⁰⁶.

Prima facie, não podemos concluir peremptoriamente que há um regime mais proteccionista e outro mais liberalizador, não obstante, admitamos um melhor conhecimento da nossa lei, e olhando para a reforma levada a cabo pelo legislador espanhol e português, sublinha-se uma maior restrição no segundo do que no primeiro.

6.2 O regime jurídico da transmissão por morte no arrendamento urbano em Itália

Tal como no ordenamento jurídico Espanhol, também em Itália encontramos características idênticas às do nosso sistema jurídico.

No início do nosso estudo, salientámos, logo no capítulo da evolução histórica do arrendamento urbano, que é no Direito Romano que grande parte da nossa cultura jurídica encontra a sua génese.

Daí que o ponto de comparação com os dois ordenamentos jurídicos não constitua uma novidade para o jurista-intérprete.

Vigora em Itália, durante o século XX, um sistema vinculístico, à luz das políticas tuteladoras das classes médias e mais desfavorecidas, perpetuando uma protecção ilimitada da posição jurídica dos inquilinos.

Em contrapartida, assistia-se do lado dos proprietários a distorções urbanísticas, já que havia uma limitação de cessão do contrato de arrendamento, bem como um bloqueio das rendas.

Circunstâncias que facilmente se afiguravam como barreiras à dinamização do mercado de arrendamento, acabando, deste modo, por condicionar e estagnar o mesmo.

¹⁰⁶ Já abordamos esta temática no capítulo 4, no ponto 4.2.

Perante estes resultados, surgiu em 1998, uma reforma profunda do arrendamento urbano, com a Lege 9 Dicembre 1998, n.º 431¹⁰⁷, com o objectivo de inverter as consequências decorrentes da manutenção de políticas vinculísticas, que constituíram durante um largo período de tempo um ataque à propriedade privada e um entrave à liberalização do mercado de arrendamento.

No entanto, apesar da reforma levada a cabo em 1998, o regime jurídico respeitante à transmissão por morte dos direitos do arrendatário permanece com a redacção dada pela lei de 1978¹⁰⁸.

Estabelece-se como princípio geral a transmissibilidade por morte do arrendatário para os seus herdeiros.

Se na relação locatícia, existente entre duas pessoas, morre uma delas, a locação não se extingue, mas prossegue para os herdeiros do falecido, sucedendo na sua posição jurídica.

Esta regra não surge de uma forma directa no ordenamento jurídico, pelo contrário, a lei é omissa. No antigo CC, nas normas dedicadas aos efeitos dos contratos, no art. 1127º, resultava, embora de uma forma indirecta, o princípio da transmissibilidade *mortis causa* das relações contratuais.

Tal princípio já provinha da tradição codicística, cuja versão original provinha da regra prevista no art. 1122º do Código de Napoleão¹⁰⁹.

Porém, como toda a regra tem a sua excepção, existem também derrogações ao princípio da transmissibilidade, ou seja, ao lado do princípio geral da transmissibilidade por morte do arrendatário, surgem casos em que tal situação não se verifica¹¹⁰.

Retomando a matéria da sucessão na locação do imóvel para habitação, prevê o art. 6º da Lei de 1978, que falecendo o arrendatário, sucedem o cônjuge, os herdeiros, ascendentes e afins, exigindo-se que exista entre eles uma convivência habitual.

Como emerge claramente da letra da lei, o pressuposto para aplicação da regra trata-se da circunstância de conviverem habitualmente. Significa que não poderia ser uma

¹⁰⁷ Alterou a Legge 27 Iulio 1978, n 392.

¹⁰⁸ Sendo a Lei de 1998, posteriormente modificada pela Lei nº 21, de 8 de Fevereiro de 2001.

¹⁰⁹ Cfr, Giovanni Gabrielli, Fabio Padovini, *La Locazione di Immobili Urbani*, CEDAM, 2001, p. 736.

¹¹⁰ Para um maior interesse veja-se, Giovanni Gabrielli, Fabio Padovini, *La Locazione di Immobili Urbani*, cit, p. 739.

convivência ocasional e por breves períodos de tempo, mas uma vivência prolongada no tempo, tradutora de um desejo mútuo de permanentemente viverem juntos¹¹¹.

Em caso de separação judicial, dissolução do casamento ou de cessação dos efeitos civis do mesmo, no contrato de locação sucede ao arrendatário, o cônjuge, se o direito de habitar na casa de morada de família tiver sido atribuído a este último pelo juiz.

O pressuposto para suceder no direito do arrendatário, é assim a circunstância de o juiz conceder o direito ao outro cônjuge.

Na hipótese de uma separação consensual ou de nulidade do matrimónio, sucede ao arrendatário o outro cônjuge, havendo acordo entre ambos.

Do exposto, e através da análise comparativa com o que vigora no ordenamento jurídico português, é perceptível que o sistema legislativo italiano, neste aspecto, parece ser mais liberal, em conceder a continuidade do contrato de arrendamento para fins habitacionais, quando se verifica a morte do arrendatário.

Ao invés, o nosso legislador para além de elencar as situações em que pode haver transmissão e os termos em que isso acontece, no direito italiano, o legislador limita-se a exigir a convivência habitual daqueles que pretendem suceder ao arrendatário, não impondo limitações idênticas às que sobressaem entre nós.

Parece unânime que em Portugal, por comparação com Itália, em matéria de transmissão *mortis causa*, no direito do arrendatário, é assim mais restritiva.

Um aspecto da maior relevância foi o art. 12º da Lei de 1998, ao prever o *Osservatorio della Condizione Abitativa* consiste na obtenção constante de informações do mercado habitacional, trata-se sem dúvida de uma medida importantíssima, pois dadas as mutações legislativas permite uma maior aproximação do legislador da realidade.

¹¹¹ Cfr, Giovanni Gabrielli, Fabio Padovini, op cit., p.750.

7. Conclusão

O contrato de arrendamento urbano assume uma importância sócio-económica essencial, viabilizando a celebração de contratos de outra forma jamais seriam celebrados. Neste sentido, a ilustração das consequências que a morte do arrendatário no direito ao arrendamento urbano neles projecta é um assunto que interessa não só à comunidade jurídica, mas também, ao cidadão comum.

Ao longo deste estudo pretendemos identificar e descortinar os bloqueios e entraves existentes no regime jurídico do arrendamento urbano.

Percorremos um longo período histórico, primeira metade do século XX, subjacente a leis incapazes de tornar o arrendamento urbano apelativo, para o senhorio e para o arrendatário.

A conjugação das circunstâncias económico-financeiras decorrentes da I Guerra Mundial e a subsistência do cariz vinculístico em matéria de arrendamento, manteve uma prorrogação forçada dos contratos de arrendamento, impedindo a rentabilidade pelos senhorios, dos imóveis, e a falta de confiança dos arrendatários.

Como afirma Menezes Cordeiro, “ o vinculismo congela os bens. Subtraídos à lógica do mercado, particularmente pela compressão dos seus valores de uso e de troca, os bens arrendados não contribuem, na sua plenitude, para a reprodução da riqueza. Pior: degradam-se com todo um cortejo de desastres urbanos já referenciados”¹¹².

Com o surgimento do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro entramos num período decisivo, um período de combate ao vinculismo, privilegiando um melhoramento do mercado habitacional. Contudo, sem prejuízo das alterações introduzidas pelo RAU, tornava-se necessário alterar o regime de então, de maneira a dar resposta aos problemas que o mercado de arrendamento enfrentava. É nesse cenário que surge o NRAU.

Aqui, a transmissão manifestou-se mais permissiva, quer ao abrigo do art. 1108º CC, a comunicação do direito do arrendatário ao seu cônjuge nos termos gerais, quer na

¹¹² Menezes Cordeiro, “O novo regime do arrendamento urbano”, *O DIREITO*, 137, 2005, II, p. 320.

transmissão por morte, consagrada no art. 1109º, porém, não muito diferente do que já se previa no RAU (art. 85º).

Por força das imposições europeias o regime jurídico do arrendamento viria a ser confrontado com a necessidade de lançar mão de medidas impulsionadoras da dinamização do mercado de arrendamento.

A Lei nº 31/2012, pretendeu traduzir-se num novo rumo, contrariando obstáculos ainda prementes, nomeadamente no âmbito da cessação do contrato de arrendamento urbano.

Na transmissão por morte há claramente preceitos indecifráveis, muitas delas sendo permeáveis a um número infindável de interpretações, como já tivemos oportunidade de mencionar.

A intenção, só por si, não é suficiente, é necessário criar leis claras e perceptíveis.

Concluímos, que as modificações na transmissão *mortis causa* para os novos contratos não foram muito expressivas.

No que diz respeito ao regime transitório, retenha-se a lúcida proposta de Olinda Garcia, ao defender para o art. 58º “ a transmissão do direito por morte do arrendatário, com automática passagem ao regime de duração do contrato com prazo certo, por exemplo 2 anos (à semelhança do consagrado nos nºs 5 e 6 do artigo 57º)¹¹³.

Não se entendendo a razão de ser da diferença deste tratamento legislativo, já que o que se pretende é a criação de normas que potenciem a transição de um regime para o outro.

Seguindo Castanheira Neves: “ o modelo metódico de realização do direito que nos propomos definir assimila o tipo de racionalidade jurídica que considerámos a mais adequada a essa realização. Racionalidade que se estrutura segundo duas dimensões capitais em que temos insistido – o sistema e o problema -, e opera através de uma particular dialéctica que dinamiza e integra essas dimensões estruturais.”¹¹⁴

É exactamente isto que falta quando o legislador inicia a sua tarefa, a ausência do conhecimento da realidade e dos problemas concretos.

Neste sentido, apela-se à observância do que figura no direito comparado. Uma solução para privilegiar é a que se encontra consagrada em Itália, ou seja, um observatório

¹¹³ Remetemos para o capítulo 5, onde abordamos esta temática.

¹¹⁴ Cfr. A. Castanheira Neves, *METODOLOGIA JURÍDICA, Problemas Fundamentais*, Coimbra, Coimbra Editora, 1993, p. 155.

das condições habitacionais, destinado a recolha de dados e a análise permanente do mercado da habitação.

Para que esta nova lei produza os resultados necessários a que se propôs, isto é, à dinamização do mercado de arrendamento, tem que lhe ser conferida o tempo necessário para que se verifique o ajuste ou adequação ao mercado de arrendamento.

Temos que concordar que se tornava urgente despir a disciplina do arrendamento das vestes vinculísticas limitadoras da autonomia privada, da confiança dos senhorios em disponibilizar os seus imóveis para arrendamento, e dos próprios arrendatários que preferiam a compra ao arrendamento.

Bibliografia

- ABREU, Jorge Manuel Coutinho de, *Curso de Direito Comercial*, Volume I, 7ª edição, Coimbra, Almedina
- ANDRADE, Manuel A. Domingues de, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Volume II, *Facto Jurídico em especial Negócio Jurídico*, Coimbra, Almedina, 1987
- ANDRADE, José Carlos Vieira de, *Os Direitos Fundamentais na Constituição Portuguesa de 1976*, 5ª edição, Coimbra, Almedina, 2012
- CANOTILHO, José Joaquim Gomes/MOREIRA, Vital, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, Volume I, 4ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2007
- CARNEIRO, José Gualberto de Sá, “Notas à Lei nº 2030”, na *Revista dos Tribunais*, Ano 66, 1948, pp.178 e ss
- “Alguns problemas suscitados pela caducidade do arrendamento”, na *Revista dos Tribunais*, Ano 87, 1969, pp.195 e ss
- CARVALHO, Maria da Graça Barbosa de, “A nova lei do inquilinato e caducidade do arrendamento”, em *Separata do Jornal do Fôro*, Ano 13, 1949, pp.12 e ss
- COELHO, Francisco Pereira, “Breves notas ao regime do arrendamento urbano”, na *RLJ*, Ano 131, 1993, pp.226 e ss.
- COELHO, Francisco Pereira/ OLIVEIRA, Guilherme de, *Curso de Direito da Família*, Volume I, 3ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2003
- CORDEIRO, António Menezes, “A modernização do Direito português do arrendamento urbano”, em *O Direito*, 136 (2004), II-III, pp. 233-253
- “O novo regime do arrendamento urbano”, em *O Direito*, 137, 2005, II, pp.317-336.
- “A aprovação do NRAU (Lei nº 6/2006, 27 Fevereiro): primeiras notas”, em *O Direito*, 138 (2006), II, pp.229-242
- “Da caducidade no direito português” em *Estudos em Memória do Professor Doutor José Dias Marques*, (por António Menezes Cordeiro e Ruy de Albuquerque), Coimbra, Almedina, 2007, pp.6-30
- CORDEIRO, António Menezes/FRAGA, Francisco Castro, *Novo regime do arrendamento urbano*, com a colaboração de Ana Sousa Botelho e Maria Esperança Espadinha, Coimbra, Almedina, 1990
- CRUZ, Sebastião, *Direito Romano*, I, 4ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1984
- FALCÃO, José Diogo de, “A transmissão do arrendamento para habitação por morte do arrendatário no NRAU”, na *ROA*, 67 (2007), 3, pp.1163-1194

- FRADA, Manuel Carneiro da, “Âmbito do Regime do Arrendamento Urbano- uma curta revisita e uma sugestão”, em António Menezes Cordeiro, Luís Menezes Leitão, Januário da Costa Gomes, *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, Direito do Arrendamento Urbano*, Volume III, Coimbra, Almedina, 2002, pp.33-48
- “O Regime dos novos Arrendamentos Urbanos: nótula”, em *O Direito*, 136 (2004), II-III, pp.255-259
- FRAGA, Francisco Castro, o “regime do novo arrendamento urbano”- As normas transitórias (Título II da Lei 6/ 2006) ”, na *ROA* 66 (2006), I, pp. 51-77
- FRAGA, Francisco Castro/ CARVALHO, Cristina Gouveia de, “O regime transitório” em *O Direito*, 136 (2004), II-III, pp. 355-381
- FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto, “Vinculismo arrendatício – origens, características e tendência evolutiva”, na *Tribuna da Justiça*, 1990, nº 2, pp.25-57
- *Manual do Arrendamento Urbano – Edição Cartonada*, 3ª edição, Coimbra, Almedina, 2001
 - “Evolução e estado do vinculismo no arrendamento urbano”, em António Menezes Cordeiro, Luís Menezes Leitão, Januário da Costa Gomes, *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, Direito do Arrendamento Urbano*, Volume III, Coimbra, Almedina, 2002, pp.647-680
 - Do arrendamento para comércio ou indústria no regime dos novos arrendamentos urbanos, *O Direito*, 136, 2004, II – III, pp. 335 – 352
 - *Manual de Arrendamento Urbano*, Volume I, 5ª edição, Coimbra, Almedina, 2009
 - *Manual de Arrendamento Urbano*, Volume II, 5ª edição, Coimbra, Almedina, 2011
 - “Disposições gerais e deveres das partes”, *Temas de Direito do Arrendamento*, em *Cadernos O Direito*, nº 7, 2013, pp. 27 – 62
- GARCIA, Maria da Glória, “ A utilização dos edifícios para fins habitacionais, a sua conservação e a certificação das condições mínimas de habitabilidade dos edifícios arrendados”, em *O Direito* 136 (2004), II-III, pp. 385-406
- GARCIA, Maria Olinda, “Transmissão do direito ao arrendamento habitacional por morte do arrendatário (alterações introduzidas pelas Leis nºs 6/2001 e 7/2001, ambas de 11 de Maio) ” no *BFDC*, 78 (2002), pp. 629-637
- *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano-NRAU Anotado*, 2ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2006
 - *Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, Coimbra, Coimbra Editora, 2006
 - “Regime do arrendamento urbano-sua autonomização do CC”, em *Comemorações dos 35 anos do Código Civil e dos 25 anos da Reforma de 1977*, Volume III, *Direito das Obrigações*, Coimbra, Coimbra Editora, 2007, pp.121-132
 - *Arrendamento Plural- Quadro Normativo e Natureza Jurídica*, Coimbra, Coimbra Editora, 2009

- “Alteração ao regime substantivo do arrendamento urbano – apreciação crítica da reforma de 2012”, na *Revista da Ordem dos Advogados* – Ano 72 - Abril / Setembro 2012, pp.691-713
- *Arrendamento Urbano Anotado-Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei 31 de 2012)*, 2ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2013
- GEMAS, Laurinda/PEDROSO, Albertina/JORGE, João Caldeira, *Arrendamento Urbano*, 3ª edição, Lisboa, Quid Iuris, 2009
- GIOVANNI, Gabrielli e Fabio Padovini, *La Locazione di immobili urbani*, CEDAM, 2001.
- GOMES, Manuel Januário da Costa, *Arrendamentos Comerciais*, 2ª edição, Almedina, Coimbra, 1986
- JOSÉ, Luis Albácar López, *Ley de Arrendamientos Urbanos (Comentários y Jurisprudência)*, Tomo I, arts. 1º a 65º, Comares editorial
- JUSTO, António Santos, “A *locatio-conductio rei* (Direito Romano)”, no *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, 78, 2002, pp.13-41
- *Nótulas de História do Pensamento Jurídico (História do Direito)*, Coimbra, Coimbra Editora, 2005
- LEITÃO. Luís Menezes, “Primeiras observações sobre as disposições preliminares do regime dos novos arrendamentos e sobre os novos artigos 1064º a 1069º do Código Civil”, em *O Direito*, 136 (2004), II-III, pp. 263-272
- *Direito das Obrigações, Contratos em Especial*, Volume III, 7ª edição, Coimbra, Almedina 2010
- *Arrendamento Urbano*, 5ª edição, Coimbra, Almedina, 2012
- LIMA, Fernando Andrade Pires de/ Varela, João de Matos Antunes, *Código Civil Anotado*, II, 4ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 1997
- MARQUES, José Dias, *Teoria Geral do Direito Civil*, II, Coimbra, Coimbra Editora, 1959
- MARTINEZ, Pedro Romano, “Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o regime dos novos arrendamentos urbanos”, em *O Direito*, 136 (2004), II-III, pp. 273-288
- *Da Cessação do Contrato*, 2ª edição, Coimbra, Almedina, 2006
- MARTINS, Manteigas/NABAIS, Carlos/FREIRE, Carla Santos/ RAIMUNDO, José M., *Novo Regime do Arrendamento Urbano anotado e comentado*, 3ª edição, Vida Económica, 2013
- MENDES, Armindo Ribeiro, “ O regime do arrendamento urbano (RAU) no Tribunal Constitucional”, em António Menezes Cordeiro, Luís Menezes Leitão, Januário da Costa Gomes, *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão*

- Telles, Direito ao Arrendamento Urbano*, Volume III, Coimbra, Almedina 2002, pp. 615-646
- MILLER, Rui Vieira, *Arrendamento Urbano, Breves Notas às correspondentes disposições do CC*, Coimbra, Almedina, 1967
- MONTEIRO, António Pinto/ HENRIQUES, Paulo Videira, “A cessação do contrato no Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos”, em *O Direito*, 136 (2004), II-III, pp. 289-313
- MONTEIRO, João António Pinto, “O Regime dos Novos Arrendamentos sob uma perspectiva do direito comparado”, em *O Direito*, 136 (2004), II-III, pp. 407- 448
- MORAIS, Fernando de Gravato, *Novo Regime do Arrendamento Comercial*, 2ª edição, Coimbra, Almedina, 2007
 - “Arrendamento não habitacional: as novas regras transitórias da Lei 31/ 2012”, *Temas de Direito do Arrendamento*, em *Cadernos O Direito*, nº 7, 2013, pp. 195 – 212.
- NEVES, A. Castanheira, *Metodologia Jurídica, Problemas Fundamentais*, Coimbra, Coimbra Editora, 1993.
- PINHEIRO, Jorge Duarte, “O arrendamento e a família”, *Temas de Direito do Arrendamento*, em *Cadernos O Direito*, nº 7, 2013, pp. 99-109
- PINTO, Carlos Alberto da Mota, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4ª edição por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra, Coimbra Editora
- REIS, José Alberto dos, “ Transmissão do arrendamento”, na *RLJ*, 80, 1947-1948, pp. 2 e ss
 - “Jurisprudência crítica sobre processo civil”, na *RLJ*, 81, 1948-1949, pp. 3 e ss
- RIBEIRO, Joaquim Sousa, “ O novo regime do arrendamento urbano: contributos para uma análise”, em *Cadernos de Direito Privado*, nº 14, Abril / Junho 2006, pp. 3- 24
- SÁ, Fernando Augusto Cunha de, *Caducidade do contrato de arrendamento*, 2 volumes, Lisboa, CEF, 1969
- SÁ, Fernando Augusto Cunha de/ COUTINHO, Leonor, *Arrendamento Urbano 2006*, Coimbra, Almedina, 2006
- TELLES, Inocêncio Galvão, “Contratos Civis (Projecto completo de um título do futuro Código Civil Português e respectiva exposição de motivos) ”, no *BMJ*, 83, 1959, pp. 114-183
 - *Manual dos Contratos em Geral*, 3ª edição dos Contratos em Geral, Lisboa, 1965
 - “ Novo regime do arrendamento urbano”, em *O Direito*, 138, (2006), IV, pp. 671-683

XAVIER, Rita Lobo, “O Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos e a Perspectiva do Direito de Família”, em *O Direito*, 136 (2004), II-III, pp. 315- 334

**Jurisprudência citada
(ordem cronológica)**

Ac. do STJ de 18-04-1933 (VIEIRA RIBEIRO)

Ac. do TRL de 16-04-1996 (PEREIRA DA SILVA)

Ac. do STJ de 3-12-1998 (FERREIRA DE ALMEIDA)

Ac. da TRP de 22-01-2004 (PIRES CONDESSO)

Ac. do TRC de 27-01-2004 (JORGE ARCANJO)

Ac. do TRL de 3-03-2011 (ANTÓNIO VALENTE)

Ac. do STJ de 6-09-2011 (GABRIEL CATARINO)

Ac. do TRL de 16-02-2012 (ANA LUÍSA GERALDES)

Ac. do TRL de 5-12-2013 (VITOR AMARAL)