

# **JURISMAT**

**Revista Jurídica do Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes**

**N.º 13 – PORTIMÃO – MAIO 2021**

### **Ficha Técnica**

Título: JURISMAT – Revista Jurídica | Law Review – N.º 13  
Director: Alberto de Sá e Mello  
Edição: Centro de Estudos Avançados em Direito Francisco Suárez (ISMAT / ULHT / ULP)  
Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes  
Rua Dr. Estêvão de Vasconcleos, 33 A  
8500-656 Portimão  
PORTUGAL

Edição on-line: <https://recil.grupolusofona.pt/>  
Catalogação: Latindex – folio 24241  
Correspondência: [info@ismat.pt](mailto:info@ismat.pt)  
Data: Maio 2021  
Tiragem: 100 exemplares  
ISSN: 2182-6900

## ÍNDICE

<b>PALAVRAS DE ABERTURA</b> .....	7
<b>ARTIGOS</b> .....	11
MARCOS EHRHARDT JR. & GABRIELA BUARQUE PEREIRA SILVA Contratos e Algoritmos: Alocação de Riscos, Discriminação e Necessidade de Supervisão por Humanos .....	13
CRISTINA ALVES BRAAMCAMP SOBRAL Novos Paradigmas do Direito .....	43
CARLOS FRAGA Sobre a Independência e Responsabilidade dos Juízes no Liberalismo (1820-1926) ....	61
ANTÓNIO BRAZ TEIXEIRA Lugar de José Frederico Laranjo no Krausismo Jurídico Português .....	81
M <sup>a</sup> TERESA CARRANCHO HERRERO La Necesaria Protección de los Bienes Culturales Inmuebles .....	93
MARIA DOS PRAZERES BELEZA Os Créditos compensatórios como reposição do equilíbrio entre os ex-cônjuges, em caso de divórcio .....	117
CATARINA SALGADO A residência alternada: melhor dos dois mundos... ou nem por isso... .....	135
HUGO CUNHA LANÇA Os Direitos dos Animais – efabulação ou realidade? .....	151
JOÃO ALMEIDA VIDAL Plataformas digitais de alojamento: uma análise luso-espanhola sob a perspectiva da responsabilidade civil .....	181
JOAQUÍN GARCÍA MURCIA, IVÁN ANTONIO RODRIGUEZ CARDÓ & DIEGO ÁLVAREZ ALONSO La prestación de trabajo a través de plataformas digitales en el sistema español: A propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de Septiembre de 2020 .....	221
JOSÉ ANTÓNIO LOPES COELHO Breve apreciação sobre o desemprego atual .....	243
YOUNESS BENDAHMANE Entreprises : De quelques aspects des risques juridiques à l’heure du COVID .....	265

MARIA DE FÁTIMA CABRITA MENDES	
A Proposta da Comissão Europeia – <i>Digital Markets Act</i> : Eficácia para a resolução dos efeitos lesivos originados pelos gigantes tecnológicos na União Europeia .....	273
MARIA MIGUEL CARVALHO	
O pedido de registo de marcas «COVID» .....	295
ALBERTO DE SÁ E MELLO	
O direito exclusivo dos autores e as exceções a favor de bibliotecas, museus, arquivos e demais instituições culturais – Estudo de Direito Comparado dos regimes português e espanhol – Uma proposta para a transposição dos artigos 6.º a 8.º da Directiva 2019/790 (UE) .....	317
VÍTOR MATOS	
Medidas Cautelares de Polícia para os Crimes Praticados por Meios Informáticos – Dificuldades Inerentes à Prova Digital.....	345
SAÏD AZZI & YOUNESS BENDAHMANE	
La protection pénale de la dissolution de la société en droit marocain .....	383
JORGE GODINHO	
Arguição da dissertação de doutoramento de António Jorge Rocha Lé, Casinos em Portugal — percursos e alterações (1927-2015), na Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, em 22 de Fevereiro de 2021 .....	391
<b>ARTIGOS DE ESTUDANTES DO CURSO DE DIREITO DO ISMAT .....</b>	<b>399</b>
CAROLLINE SOARES	
Vicissitudes no Contrato de Locação – transmissão da posição contratual em âmbito de arrendamento urbano .....	401
LÚCIA COSTA	
A Venda de Pais a Filhos e Avós a Netos (Uma reflexão sobre o artigo 877º do Código Civil) .....	417
PEDRO MIGUEL COSTA DE AZEVEDO	
Harmonização Fiscal da Tributação Direta .....	433
MANUEL CATARINO	
Breve Introdução ao Direito Terrestre do Espaço Exterior .....	447

# Vicissitudes no Contrato de Locação – transmissão da posição contratual em âmbito de arrendamento urbano

CAROLINE SOARES \*

**Resumo:** Esta presente análise tem como tema o contrato de locação e suas vicissitudes, mormente ao contrato de arrendamento urbano para fim habitacional e a transmissão da posição contratual permitida por lei ou autorizada pelo locador originário. Estas vicissitudes poderão ocorrer na esfera jurídica de ambas as partes, transferindo direitos e deveres para quem ocupar tal posição contratual.

**Sumário:** I. Introdução; II- Contrato de Locação: 1. Modalidades de locação. 2. A locação em âmbito do contrato de arrendamento urbano. 2.1. Gozo do Imóvel. 2.2. Temporalidade. 2.3. Retribuição. 2.4. Forma; III- A transmissão da posição contratual: 1. Transmissão por parte do Senhorio. 2. Transmissão por parte do Arrendatário; III- Análise geral; Bibliografia especialmente utilizada.

## I. Introdução

O direito a habitação é um direito de excelência contemplado na Constituição da República Portuguesa, pelo que a nossa análise irá pautar-se tendo sempre em conta

---

JURISMAT, Portimão, 2021, n.º 13, pp. 401-416.

\* Estudante do curso de Direito do ISMAT.

essa consagração constitucional, face à sociedade de direitos em que nos encontramos inseridos.

*“Todos têm o 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 (...)”*<sup>1</sup>

Nesse sentido, propomo-nos analisar as vicissitudes que podem advir de um contrato de locação, o qual poderá modificar, transmitir ou extinguir direitos e deveres, tanto por parte do locador como por parte do locatário, podendo ser acrescentados terceiros a esta relação.

Havendo alterações na esfera jurídica do locatário ou do locador o Direito deve garantir a salvaguarda do cumprimento ou extinção do contrato celebrado, de forma a garantir também os direitos e deveres das partes, independentemente da natureza das alterações circunstanciais que possam advir desta relação.

Mas como em todo o Direito, existem questões que se colocam desde logo e que cabe aqui referir, por servirem de base à análise que nos propomos apresentar. Assim:

Como é regulada esta relação jurídica que emerge de um contrato de arrendamento urbano? O fim destes arrendamentos deve ser justificado?

Quais são as modificações admitidas pelo nosso ordenamento jurídico que permita que haja alterações em um contrato de arrendamento?

Será uma exceção ao princípio «pacta sunt servanda»? Quais são as possíveis transmissões «intervivos»? Como garantir os direitos de proteção a morada da casa de família, com base na jurisprudência dos tribunais portugueses?

## **II. Contrato de Locação**

Em uma breve análise, caracterizamos inicialmente o contrato de locação como um contrato bilateral e sinalagmático, celebrado entre o locador, a quem incumbe uma específica prestação de conceder temporariamente ao locatário o desfrute de um bem

---

<sup>1</sup> Constituição da República Portuguesa – Art.º 65º.

móvel ou imóvel, mediante uma contrapartida. A definição de locação consta no art.º 1022º do Código Civil.<sup>2</sup>

A locação é caracterizada pela sua celebração temporária. O que mediante tal prestação por parte do locador gera para o locatário o benefício do gozo do bem móvel ou imóvel, ainda que não possua capacidade económica para ser detentor da sua propriedade em pleno. Tendo de cumprir apenas com o pagamento correspondente ao uso o qual apresenta-se normalmente inferior ao valor de aquisição. Nas palavras do autor Menezes de Leitão:

*“A locação desempenha uma importante função económica, na medida em que permite ao titular de direitos de gozo sobre determinada coisa, obter um rendimento, concedendo temporariamente o gozo dessa coisa a outrem, o que pode fazer sem abdicar do direito correspondente”.*<sup>3</sup>

Ora, nem sempre é necessário que haja um contrato para a celebração da locação, o mesmo pode manifestar-se por meio de uma sentença judicial, p. ex. nos termos do art.º 1793º quando haja um divórcio; ainda quando se prevê arrendamentos impostos por órgãos públicos, que neste âmbito não serão considerados como fonte dos contratos civis.

### **1. Modalidades de locação**

Nos termos do art.º 1023º CC descreve nos que há duas possibilidades de se celebrar um contrato de locação:

1. Sobre coisa móvel – denominado aluguer;
2. Sobre coisa imóvel – denominado arrendamento;

O arrendamento pode variar em:

- Arrendamento Urbano;
- Arrendamento Rústico:

O arrendamento urbano pode ser destinado a exploração habitacional ou para fins não habitacional.

---

<sup>2</sup> Art.º 1022º CC- “Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”.

<sup>3</sup> Menezes de Leitão, Luís Manuel Teles – *Direito das obrigações -Contratos em Especial* – Almedina- Coimbra 2014.

O arrendamento rústico pode apresentar-se para fins rurais quando haja exploração agrícola; florestal; serviços ligados e produção de bens da agricultura, à pecuária e à floresta.

Em caso de arrendamento de prédios rústicos destinados para outros fins este fica sujeito ao regime de arrendamento urbano para fins não habitacionais concomitantemente o regime geral de locação previstos no art.º 1108º CC.

Não deixemos de salientar que se encontra regulado a possibilidade de arrendamento misto no que consiste na celebração de um contrato que possua uma parte urbana e uma parte rústica (1066º CC).<sup>4</sup>

## 2. A locação em âmbito do contrato de arrendamento urbano

Conforme descrito anteriormente sobre o contrato de locação nos termos do art.º 1022º CC, agora aplicado ao arrendamento urbano para fim habitacional, este contrato permite que o arrendatário tenha gozo sobre o prédio urbano, sendo um direito pessoal de usufruir do bem imóvel, por um prazo determinado visto possuir um carácter temporario, mediante o pagamento de uma retribuição/renda. Porém, estando diante de algumas limitações previstas na lei o qual restringi o pleno gozo do imóvel. Este contrato celebrado entre as duas partes gera direitos e deveres para ambos. O arrendamento urbano encontra-se regulado com as normas do Código Civil nos art.º 1064º e seguintes e para os contratos de arrendamento celebrados *a posteriori* de 2006 regemo-nos com o Novo Regime do Arrendamento Urbano.<sup>5</sup> Este regime é aplicável ao arrendamento urbano para fim não habitacional e para o fim habitacional (art.º 1067º CC), o qual estamos a pormenorizar neste artigo. - O NRAU aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias.

Sendo possível atribuir um carácter de contrato misto quando celebrado o arrendamento para fins habitacionais subsumindo o fim não habitacional a este mesmo contrato. Apresenta-se um exemplo prático:

<sup>4</sup> Art.º 204º n.º 2 do CC: “Entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nela existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro”.

<sup>5</sup> NRAU - aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro. As alterações mais recentes foram dadas pelas Leis n.º 12/2019 e n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, em nosso tema iremos incidir mais na transmissão da posição contratual e será citado as ditas alterações.

O arrendatário que habita um imóvel urbano e que também preste serviços da sua atividade laboral. Nesta temática e muito bem desenvolvida, a Juiz Conselheira do Supremo Tribunal de Justiça, Maria Olinda Garcia:<sup>6</sup>

*“Esta norma desvaloriza a licença de utilização e acaba por criar confusões interpretativas acerca da sua função de meio comprovativo da aptidão do imóvel para servir o fim convencionado, uma vez que nos casos em que tal documento não é obrigatório (prédios urbanos construídos antes de 1951), as partes podem destinar o imóvel ao fim que entenderem.”*

Para determinar os fins do contrato, devemos proceder a uma análise jurídica com base na regra da absorção ou na regra da combinação.

Tudo depende se há uma pluralidade de fins que não estejam subordinados uns aos outros, sendo neste caso apreciado segundo a regra da combinação, conforme podemos verificar no n.º 1 do art.º 1028º CC.

Caso em torno desta pluralidade de fins haja um fim principal e outros fins solidários ou subordinados ao principal, procedemos à análise com a regra da absorção.

Esta definição será imprescindível na análise da transmissão da posição contratual, tema principal desta pesquisa.

## 2.1 Gozo do Imóvel

O gozo do imóvel é gerado por uma “*obrigação de conteúdo positivo*”<sup>7</sup> por parte do senhorio,<sup>8</sup> para o arrendatário usufruir do imóvel com os fins destinados e contratados entre partes.

No termos do Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa:<sup>9</sup>

*“(…) O ato de quem dá de arrendamento a outrem um bem que lhe pertence destina-se a obter a rentabilização- frutificação normal- desse mesmo bem, por isso sendo um ato de administração ordinária (…)”.*

<sup>6</sup> Garcia, Maria Olinda, Professora da FDUC - *Arrendamentos para Comércio e fins equiparados*- Almedina-Coimbra 2014.

<sup>7</sup> Menezes de Leitão, Luís Manuel Teles – *Direito das obrigações -Contratos em Especial* – Coimbra.

<sup>8</sup> Art.º 1031º CC - Enumeração – São obrigações do locador: a) Entregar ao locatário a coisa locada; b) Assegurar-lhe o gozo desta para os fins a que a coisa se destina.

<sup>9</sup> Ac. TRL de 28.10.2008, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Na Doutrina, há divergência quanto ao defendido da natureza real do direito de gozo gerado pelo contrato ao locatário, sendo esta resultante de uma obrigação do locador.<sup>10</sup>

Os autores que se opõe a este ato de administração positiva contestam que o locador manifesta-se negativamente ao permitir o gozo da coisa<sup>11</sup> e não perturbando este direito «non facere» ao locatário<sup>12</sup>.

O que podemos concluir tendo como base o art.º 1037º CC, será de que o locador deve abster-se de quaisquer actos que limitem ou restrinjam o gozo do locatário, excepcionando-se os casos de intervenções para reparação da coisa locada.

## 2.2 Temporalidade

Quanto ao prazo do contrato, este encontra-se expressamente definido no art.º 1025º CC, o qual determina um limite de 30 anos, sendo imperativo este prazo ainda que o contrato seja realizado por tempo superior. Nos regimes antecessores<sup>13</sup> a possibilidade de que havia de estabelecer contratos infidáveis sendo por vezes superiores a dez décadas, constatou-se que seria necessária uma redução destes prazos máximos, o que posteriormente consagrou-se os 90 anos; 70 anos e o prazo vindouro dos 30 anos atualmente previsto no art.º supramencionado.

Mas este limite estipulado, refere-se ao estabelecido no primeiro contrato realizado entre as partes, ou seja, não há nada que impeça que haja uma renovação do mesmo e o qual possa posteriormente ultrapassar essas estipulações ditas iniciais. Conforme se prevê no art.º 1054º CC, não havendo oposição das partes ou em caso de não tiver sido convencionado previamente, “o contrato renova-se por períodos sucessivos”.

Este preceito encontra-se clarificado no Ac. TRL:

*“O prazo de trinta anos (...), vale apenas para a estipulação de um prazo para a celebração do arrendamento e não para limitar o prazo da sua duração. (...)”*.<sup>14</sup>

No Regime de Arrendamento Urbano (RAU) o art.º 68º (revogado), criou uma maior elasticidade a esta norma, sendo fonte para o definido no art.º 1099º e seguintes do

<sup>10</sup> É esta a posição de Oliveira Ascensão- Reais, pp. 536 e ss, restrita ao direito do arrendamento. Citado por Menezes de Leitão – obra supracitada.

<sup>11</sup> Defendida por Carnellutti e Natoli.

<sup>12</sup> Sustentada por Messineo, Guarino, Dalmartello e Henri.

<sup>13</sup> Código Civil de 1867 – regime do art.º 1600º - Regime que permitia atribuir qualquer tempo de duração ao contrato de arrendamento.

<sup>14</sup> Ac. do TRL de 19.12.2013, in [www.dgis.pt](http://www.dgis.pt).

CC. Fica estabelecido uma duração indeterminada sob a possibilidade de ambas as partes procederem a denúncia do mesmo, com base em uma comunicação prévia com forma legalmente exigida e prazos afixados na lei. (Artº. 1100º-1103º CC).

### 2.3 Retribuição

Mais uma essencial característica por ser um contrato oneroso, a renda é classificada como retribuição do arrendamento, conforme explanado no n.º 1 do art.º 1075º CC, nomeadamente para o arrendamento urbano em análise. Trata-se de uma obrigação pecuniária, a qual o arrendatário compromete-se em efetuar a entrega periodicamente de uma quantia em dinheiro, podendo esta ser acordada em qual moeda específica ou estrangeira (Art.º 552º e seguintes CC). Quanto ao incumprimento do pagamento das rendas dos respetivos contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais, constitui-se em mora o arrendatário nos termos do n.º 1 do art.º 1041º CC. Possui o senhorio, duas vias legais perante a mora do arrendatário a qual deve optar por:

1 - Obter a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na falta de pagamento de rendas e o valor dessas em singelo.

Ou

2 - Manter o contrato e exigir além da(s) renda(s) em atraso, uma indemnização correspondente a 20% do seu valor em atraso, tendo como redação a mais recente atualização da Lei 13/2019 de 12 de fevereiro.

### 2.4 Forma

A forma exigida para um contrato de locação no âmbito do arrendamento urbano é a forma escrita, independentemente do prazo estipulado deste contrato.<sup>15</sup>

Na falta de um contrato redigido a escrito, podemos salientar o mais recente contributo dado pela Lei 13/2019, quanto a forma do contrato, na falta de redução escrita, deixa de ser nula esta relação jurídica. O ónus da prova é imputado ao arrendatário, que poderá o fazer através de comprovativos de pagamentos das rendas e meios de prova da utilização do locado por um período superior a 6 meses.

Poderá ser deduzida oposição por parte do senhorio caso tal ausência do cumprimento formal deste contrato, seja imputada ao próprio arrendatário. Esta medida prevista no n.º 2 do art.º 1069º CC, garante uma maior proteção contra os senhorios munidos de má-fé, evitando uma possível fuga ao fisco e abuso dos seus direitos (art.º 334º CC). Clarifica-se através do Ac. do TRL de 17.03.2009:

<sup>15</sup> A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, atribuiu esta nova imposição, anteriormente, só era exigida a forma escrita para contratos com prazos superiores a 6 meses.

*“Sendo de imputar à Autora a não redução a escrito do contrato de arrendamento, sendo a mesma autora por conseguinte a provocar o vício gerador da nulidade a que se deu causa e cuja manutenção assegurou.”*

O contrato de arrendamento urbano deve cumprir com requisitos próprios para a sua celebração, estes explanados no art.º 1070º CC, o qual remete no seu n.º 2 para o NRAU, com o intuito de aplicar os devidos requisitos com base nos elementos que devam constar neste regime jurídico de arrendamento.

Esta elasticidade permitida pelo legislador quanto aos requisitos regulados no regime próprio, provoca uma instabilidade neste instituto jurídico, o qual sofre inúmeras alterações, conforme já anteriormente mencionado. Tais preceitos de uma complexidade extrema com base nas dificuldades técnicas conferidas ao regime, garantidamente afetando uma considerável massa da população, que são os destinatários destas alterações.

### **III. A transmissão da posição contratual**

A cessão da posição contratual em uma análise geral com vista na doutrina e na legislação, consiste em uma modificação subjetiva, a qual incide em uma das partes da relação contratual estabelecida e que não interfere na relação.<sup>16</sup> O art.º 424º CC define a noção desta transmissão da posição contratual para terceiros, mediante a aceitação do outro contraente. O regime aplicado na forma de transmissão depende do tipo de negócio o qual serve de base para tal cessão, conforme definido nos termos do art.º 425º CC.

Mediante as necessidades constatadas da atual sociedade civil, esta regulada por preceitos e regras que garantam uma harmonização entre as relações jurídicas celebradas em âmbito privado, identificamos a necessidade de ser *“permitida a transmissão de responsabilidades para terceiros”*,<sup>17</sup> dado aos factos e circunstâncias decorrentes da vida em sociedade, da vida pessoal e sendo desta forma uma salvaguarda para o credor ou no caso em apreço, para o locador/ senhorio, poder dispor dos seus bens imóveis. Por outro lado, uma salvaguarda de direitos da parte do locatário/ arrendatário em manter se assegurado para si e para os seus familiares, segundo determinado na lei. Procedemos a análise das possibilidades previstas na lei para

<sup>16</sup> Sobre este tema –Antunes Varela, João de Matos - *Cessão da posição contratual* – Almedina – Coimbra 1997.

<sup>17</sup> Sobre este pensamento –Antunes Varela, João de Matos – *Das Obrigações em geral vol. II* Almedina – Coimbra 1997.

ambas as partes, podendo estas transmissões sucederem «inter vivos» ou por «mortis causa».

Segundo o autor Alberto da Mota Pinto a respeito da cessão da posição contratual:<sup>18</sup>

*“Constitui este tipo de contrato o meio dirigido à circulação da relação contratual, isto é, à transferência ex negotio por uma das partes contratuais (cedente), com consentimento do outro contraente (cedido), para um terceiro (cessionário), do complexo de posições ativas e passivas criadas por um contrato. Opera-se, assim, o sub-ingresso negocial dum terceiro na posição de parte contratual do cedente, isto é, na titularidade, antes encabeçada neste, da relação contratual ou, como se exprime na nossa lei (art.º 424.º e ss.), da posição contratual. Para esse efeito se desencadear torna-se imprescindível o consenso do outro contraente originário, isto é, do cedido, consenso cuja manifestação pode ser simultânea, posterior ou anterior ao acordo das duas partes restantes. Trata-se, destarte, dum tipo negocial, onde concorrem três declarações de vontade”.*

Procederemos esta análise segundo as normas do contrato de arrendamento para fins habitacionais presentes nos arts. º: 1057º; 1058º e 1059º CC e art.º 57º com base na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro que aprova o NRAU e com as mais recentes atualizações das leis: Nº 12/2019 e Nº 13/2019<sup>19</sup> ambas de 12 de fevereiro, sendo esta última, uma alteração dotada de cariz social, a qual merece o seu devido destaque, por conferir direitos alargados aos contratos que tenham sido transitados para o NRAU, ou seja, que tenham sido celebrados ao abrigo do antigo RAU, pelo arrendatário que: 1 - Resida no locado há mais de 15 anos e tiver à data da transição do contrato, 65 anos (ou mais); ou, 2 - Possua um grau comprovado de deficiência superior a 60%, não permitindo que o senhorio se oponha à renovação do contrato. Salvo, com fundamento em demolição do imóvel ou realização de obras de remodelação de restauros profundos que obriguem à desocupação do locado.

O mesmo quanto aos contratos de arrendamentos para fins habitacionais de duração limitada celebrados na vigência do RAU, mas cujo arrendatário, à data de entrada em vigor desta lei, resida há mais de 20 anos no locado e tenha idade igual ou superior a 65 anos ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, podendo

<sup>18</sup> Obra citada por Débora Ferreira - Mota Pinto, Carlos Alberto da - *Cessão da Posição Contratual - Teoria Geral do Direito Civil - 3º ed.* Coimbra 1996.

<sup>19</sup> Lei n.º 13/2019 promove a alteração significativa de cinco diplomas: o Código Civil, o NRAU, o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (“RJOPA”), o Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto, e o Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho.

o senhorio opor-se nos mesmo termos descritos anteriormente. Tais alterações apresentadas, poderão conferir um alargamento de direitos ao arrendatário.

Quando haja alterações subjetivas a título de arrendamento, poderemos estar diante da alteração por parte do Senhorio, quer em vida, quando esteja relacionado com a coisa locada para terceiro da relação, quer pela sua morte e neste caso por via dos seus sucessores. Conforme o texto legal do art.º 1057º CC.

Deste mesmo modo, poderá ocorrer alterações subjetivas por parte do arrendatário em vida, com base em um divórcio e judicialmente ser substituído pelo cônjuge que assume a morada de família de acordo com o art.º 1105º CC ou por via da morte do arrendatário presente no regime geral do art.º 1106º CC e art.º 57º NRAU<sup>20</sup> concedendo o seu direito e posição contratual para: o seu cônjuge; unidos de facto; ascendentes ou descendentes.

### **1. Transmissão por parte do Senhorio**

O preceito do art.º 424º e ss, aplica-se na prática apenas parcialmente na figura do locador, visto que este pode fazer-se substituído sem o consentimento do arrendatário. Um exemplo prático seria o senhorio alienar o seu imóvel sem necessariamente renunciar o contrato de arrendamento e sem necessitar do consentimento do arrendatário. Sob a aceitação do adquirente do imóvel esta condição. Conforme o texto legal do art.º 1057º CC.

«Empatio non tollit locatum» - A compra não afeta a locação.

Os direitos que emergem desta relação para o novo adquirente do bem e ocupante da posição do senhorio primário, são as mesmas deste, incluindo direitos e deveres, a contar da data de aquisição, porém todos os direitos e deveres anteriores a mesma, só serão transmitidos em caso de convenção em contrário conforme verificamos no art.º 1058º CC que esclarece: “a liberação ou cessão de rendas ou alugueres não vencidos é inoponível ao sucessor entre vivos do locador, na medida em que tais rendas ou alugueres respeitem a períodos de tempo não decorridos à data da sucessão”.

Segundo o disposto na al. m) n.º 1 do art.º 2º, do Código do Registo Predial, o arrendamento por mais de seis anos e as suas transmissões ou sublocações, excetuado o arrendamento rural, está sujeito a registo. Conclui-se segundo o disposto no n.º 5 do art.º 5º do mesmo Código que no caso de um arrendamento sujeito a registo (cele-

<sup>20</sup> A transmissão do arrendamento por morte do arrendatário ocorrida a partir de 2006-06-28, quer em relação aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU, quer as celebradas depois, é regida pelo art.º 57º do NRAU. (Ac. do TRP de 2008- 05- 29).

brado por mais de seis anos) mas que tenha sido transmitida a posição do senhorio sem que tal registo se tenha verificado, o arrendatário só poderá opô-lo ao adquirente até à duração de seis anos, limite a partir do qual passa a ser inoponível a terceiros a duração superior a seis anos do arrendamento não registado.

Sem prejuízo de que, é incumbido ao senhorio a obrigação de dar preferência ao arrendatário que encontra-se no regime geral dos artigos 416.º a 418.º e 1410.º CC. No âmbito do arrendamento urbano, no caso de compra e venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado há mais de três anos, nos termos da al. a) do n.º 1 do art.º 1091.º CC. A alínea b) do mesmo art.º garante a preferência do arrendatário quando caduque o contrato celebrado.

Em caso de morte do senhorio, consolida-se a sucessão dos seus herdeiros na relação de arrendamento, não sendo o contrato de arrendamento considerado como intransmissível.

## 2. Transmissão por parte do Arrendatário

O n.º 2 do art.º 1059.º CC salienta que: “a cessão da posição do locatário está sujeita ao regime geral dos art.º 424.º e ss. CC, sem prejuízo das disposições especiais deste capítulo”. Assim sendo, o legislador remete para o regime geral da cessão da posição contratual que exige o consentimento do senhorio, antes ou depois da celebração do contrato (n.º 1 do art.º 424.º CC).

Se o consentimento do senhorio for anterior à cessão, esta só produz efeitos a partir da sua notificação ou reconhecimento (n.º 2 do art.º 424.º). Sob pena de o senhorio resolver o contrato por ser violada uma das obrigações do locatário prevista na al. f) do art.º 1038.º nos termos da al. e), n.º 2 do art.º 1083.º CC.

A mesma carece de comunicação, conforme o disposto na al. g) do art.º 1038.º CC à luz do referido artigo a comunicação deverá ser feita no prazo de quinze dias, sob pena da sua ineficácia, a menos que haja reconhecimento dela pelo senhorio.

*“O reconhecimento, contrariamente ao consentimento, só se pode verificar após a celebração da cessão, e consiste na admissão de um ato ainda que realizado à sua revelia, enquanto vontade abdicativa do senhorio”.*<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Obra citada por Débora Ferreira - Mota Pinto, Carlos Alberto - Cessão da Posição Contratual - Teoria Geral do Direito Civil -3º ed. Coimbra 1996.

O reconhecimento é um meio de sanar qualquer falta supramencionada, caducando o meio de revogação positivado na esfera jurídica do senhorio, tendo como base o art.º 1049º CC.

Se o arrendatário estiver a transferir a posição contratual da casa de morada de família, estando casado ou unido de facto,<sup>22</sup> deverá ter o consentimento do cônjuge nos termos da al. c) do art.º 1062º - B CC.

Há uma comunicabilidade do direito ao outro cônjuge e que se encontra plasmada no art.º 1068º CC, caso seja celebrado um contrato com um arrendatário casado em regime de comunhão de bens ou sob o regime de comunhão de adquiridos.

A lei confere a transmissão da posição contratual do arrendatário sem o consentimento do senhorio, quando este, em sede de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens, no art.º 1105º CC, com base na manutenção da morada de família independentemente da vontade do senhorio.

Esclarecemos, com base no Ac. do Tribunal da Relação do Porto:<sup>23</sup>

*“O tribunal deve atribuir o direito ao arrendamento da casa de morada da família àquele que mais precisar dela; só quando as necessidades de ambos os cônjuges ou ex-cônjuges forem iguais ou sensivelmente iguais haverá lugar para considerar outros fatores”.*

Nesta linha de raciocínio, apuramos que a morada de família, deve ser avaliada sob critérios de adequação a cada caso, tendo em conta o bem-estar dos filhos quando menores e qualificando a necessidade de cada cônjuge e atribuindo aquele que mais necessitar.

Quando haja a morte do locatário, o contrário que foi verificado por parte do locador em que o contrato de locação não tem cariz «intuitu personae», aqui verificamos que no regime geral, “a locação é qualificada como um contrato «intuitu personae» em relação ao locatário, ou seja, intransmissível, pelo que habitualmente caduca por morte deste ou, tratando-se de uma pessoa coletiva, pela extinção desta (al. d) do art.º 1051.º CC) salvo convenção escrita em contrário”.<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Apesar de existir uma omissão na redação do art.º 1105.º relativamente às situações de união de facto, entende-se que por força dos arts. 3.º e 4.º da Lei n.º 7/2001, de 11 de maio, que remetem para os arts. 1105.º e 1793.º do Código Civil, se deverá aplicar analogicamente, e com as necessárias adaptações, a regulação do direito do arrendatário em caso de divórcio ou separação judicial de bens.

<sup>23</sup> Ac. do TRP - de 19-12-2012.

<sup>24</sup> Menezes de Leitão, Luís Manuel Teles - *Arrendamento Urbano* – Almedina – Coimbra 2014.

Com base no regime específico abordado no tema em desenvolvimento, o NRAU afasta a caducidade do contrato de arrendamento por morte do arrendatário, atribuindo aos herdeiros a possibilidade de continuarem a residir na habitação, através da hipótese legalmente prevista de transmissão por morte do direito do arrendatário nos termos do art.º 57º e 58º NRAU e o qual estabelece um regime transitório específico para a transmissão por morte nos contratos habitacionais celebrados na vigência do regime do Arrendamento Urbano celebrados depois do Dec. Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, nomeadamente no n.º 2 do art.º 26º NRAU e aos contratos celebrados antes da vigência do RAU do Dec. Lei mencionado anteriormente, o n.º 1 do art.º 28º NRAU, em ambos os casos, remete-nos para a aplicação dos arts.º 57º e 58º do NRAU.<sup>25</sup>

As alterações mais recentes foram impostas pela lei N.º 13/2019,<sup>26</sup> a qual salientamos e que darão respostas a muitas questões suscitadas na Doutrina e na Jurisprudência, quanto à transmissão do arrendamento em caso de morte do arrendatário, a favor de

<sup>25</sup> Art.º 57º NRAU

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 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;
- d) Filho ou enteado com menos de 1 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 11.º ou 12.º 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 %.

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.

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 do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País.

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

5 - Quando a posição do arrendatário se transmite 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.

6 - Salvo no caso previsto na alínea e) do n.º 1, quando a posição do arrendatário se transmite 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 11.º ou o 12.º 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.

<sup>26</sup> Lei n.º 13/2019 promove a alteração significativa de cinco diplomas: o Código Civil, o NRAU, o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (“RJOPA”), o Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto, e o Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho.

pessoa que com ele viva em união de facto ou economia comum há mais de um ano, deixa de depender da circunstância de este último, viver no locado há mais de um ano conforme era previsto na redação anterior.

O atual regime prevê também que poderá suceder no arrendamento o filho ou enteado do arrendatário original com  $\geq 65$  anos, desde que este, viva com o arrendatário há mais cinco anos e o RABC (Rendimento anual bruto corrigido) do agregado familiar seja inferior a 5x RMNA (Retribuição Mínima Nacional Anual).

### III. Análise geral

Em suma e com base em critérios jurídicos e sociais, constatamos a importância que advém de um contrato de locação para a sociedade civil, não só por este contribuir economicamente com o País, mas, garantir direitos e o cumprimento de obrigações de ambas as partes. As alterações das circunstâncias que possam ferir este contrato, devem estar reguladas e adaptadas às circunstâncias atuais que é exigida da vida em sociedade a qual encontra-se em constantes mudanças, nomeadamente a atribuição de direitos a novos institutos jurídicos ou a necessidade de recorrer a analogia para garantir que todos os direitos dos cidadãos se encontram protegidos.

O Novo Regime de Arrendamento Urbano, teve como objetivo preencher estas lacunas na Lei, através da Doutrina e da Jurisprudência, constatamos que houve um contributo essencial para que neste novo regime ficasse colmatadas tais lacunas. As alterações mais recentes foram dadas pelas Leis n.º 12/2019 e n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, no nosso tema incidimos mais na transmissão da posição contratual, mas é de salientar que os resultados pretendidos nestas Leis, que visam, no essencial, corrigir situações de injustiça social, através do aumento do desequilíbrio de direito e garantias das partes na relação contratual, não contemplem a necessária adaptação que permita atrair mais proprietários para os arrendamentos de longa duração, mantendo-se ainda uma incontornável carência de imóveis para arrendar. Sem prejuízo das alterações colmatadas por estas duas novas atualizações ao NRAU, salientamos a preocupação do legislador no que respeita à proteção daqueles que estarão numa situação de especial fragilidade, sendo de abrangência sob os arrendatários com mais de 65 anos ou com grau de deficiência comprovado igual ou superior a 60%. A nível do vínculo desta relação relembramos que passam a ter um contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais, uma duração mínima de (um) ano, não podendo o senhorio opor-se à sua renovação consecutiva durante os primeiros 3 anos, sendo esta mais uma afirmação de todos os direitos tutelados por este regime em salvaguarda aos arrendatários, o que não afasta uma exceção, aquando seja necessidade do senhorio ou de seus descendentes de 1.º grau necessite do imóvel para a habitação. Novamente e não de forma crítica ao cariz protecionista que a Lei 13/2019

oferece ao arrendatário, este poderá opor-se a tal renovação ou denunciá-lo nos termos da lei. No plano do senhorio, podemos indicar a novidade elencada de proteção ao senhorio verificada no que diz respeito à mora do arrendatário quanto a indemnização suscetível de ser exigida pelo senhorio a este.

No arrendamento urbano sabemos que estamos perante uma relação complexa e o seu regime jurídico merecia, uma reforma global e estruturada, que permitisse aos intervenientes ganhar confiança no negócio jurídico, tornando-o seguro e equilibrado para ambas as partes. No nosso entender, esta revisão terá sérios efeitos práticos no mercado imobiliário e tornará ainda maior o défice da solução de arrendamento como alternativa de excelência para os enormes problemas de acesso à habitação existentes.

Também constatamos um certo descontentamento dos autores, quanto aos fins que devem ser contratados segundo os critérios do arrendamento urbano habitacional ou não habitacional, podendo estes serem contratados através da elaboração de um contrato misto que garante o direito a ambos, mas que acabam por colidir com outros institutos jurídicos, como é o caso da licença de utilização concedida aos bens imóveis e que desta forma, poderá estar a ser utilizada contrariamente aos fins concedido na dita licença de utilização.

As transmissões da posição contratual reguladas pela Lei e as que podem ser convenionadas entre ambas as partes, bem como as que possam ser aceites *a posteriori* de uma alteração a qual necessitava um prévio consentimento da outra parte, têm como objetivo base garantir todos os direitos inerentes a um bem jurídico Constitucionalmente consagrado que incide no direito a habitação, também e não menos importante, garantir o direito de fruir da propriedade a qual pertence ao proprietário da mesma e que desta forma, garante em simultâneo estes dois direitos. «Empatio non tollit locatum».

Em uma modesta apreciação, a transmissão «inter vivos» sempre foi contemplada de uma forma equitativa entre o senhorio e o arrendatário por ambas conterem critérios objetivos e subjetivos igualitários, o que não acontecia na transmissão «intermortis» na posição do locatário a qual atualmente e após a nova redação do NRAU, já se prevê uma maior salvaguarda aos unidos de facto, aos ascendentes e descendentes sob algumas restrições. O que gera realmente muitas dúvidas é quanto à transmissão por morte do arrendatário e que o direito conferido ao titular gera caducidade do contrato, em caso deste ser proprietário ou arrendatário de um imóvel na área dos conselhos de Lisboa ou Porto e zonas limítrofes. Quanto a este preceito, a jurisprudência evidencia uma panóplia de casos que possam ser prejudiciais na aplicabilidade desta norma. Pelo que, segundo a experiência comum, poderemos em um futuro

breve, ter uma nova alteração desta condicionante ao regime próprio regulador dos arrendamentos urbanos.

#### **Bibliografia especialmente utilizada**

- Antunes Varela, João de Matos – Das obrigações em Geral vol. II 7ª Edição - 1997 Almedina.
- Ferreira, Débora Cristina Marques – Dissertação tema: A transmissão da posição contratual no arrendamento urbano para habitação e o subarrendamento num contexto de direito comparado (Portugal e Suíça). FDUC – Coimbra 2017.
- Garcia, Maria Olinda - Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019 – Revista Julgar Online – março 2019. & Arrendamentos para Comércio e fins equiparados, Coimbra, Coimbra Editora, 2006.
- Guimarães, Maria Raquel - Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual por morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores - revista eletrónica de direito – outubro 2017 – n.º 3 Faculdade de Direito Universidade do Porto.
- González, José Alberto – Código Civil Anotado – vol. II & III. Direito das Obrigações e Contratos em especial – 2012 Quid Juris Sociedade Editora.
- Menezes de Leitão, Luís Manuel Teles – Direito das Obrigações - Contratos em Especial – 7ª edição – 2010 Almedina & Arrendamento Urbano – Coimbra - Almedina, 2014.
- Mota Pinto, Carlos Alberto da - Cessão da Posição Contratual (reimpressão), Coleção Teses, Coimbra: Almedina, 2003.
- Rocha, Isabel & Estima, Paula – Novo Regime de Arrendamento Urbano – Notas Práticas e Jurisprudência – 5ª Edição – 2019 Porto Editora.