

**A TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL  
DO ARRENDATÁRIO HABITACIONAL POR  
MORTE  
ARTICULAÇÃO DOS DIFERENTES REGIMES  
VIGENTES**

**Bruna Filipa Rodrigues da Silva**

*Orientador*

**Carlos Gabriel da Silva Loureiro**

Projeto apresentado

ao Instituto Politécnico do Cávado e do Ave

para obtenção do Grau de Mestre em Solicitação – Ramo dos Contratos

abril, 2024







**A TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL  
DO ARRENDATÁRIO HABITACIONAL POR  
MORTE  
ARTICULAÇÃO DOS DIFERENTES REGIMES  
VIGENTES**

**Bruna Filipa Rodrigues da Silva**

*Orientador*

**Carlos Gabriel da Silva Loureiro**

Projeto apresentado

ao Instituto Politécnico do Cávado e do Ave

para obtenção do Grau de Mestre em Solicitadoria – Ramo dos Contratos

abril, 2024

# DECLARAÇÃO

Nome: Bruna Filipa Rodrigues da Silva

Endereço eletrónico: brunafiliparsilva@gmail.com

Título do Projeto: A Transmissão da Posição Contratual do Arrendatário Habitacional Por Morte

Subtítulo do Projeto: Articulação dos Diferentes Regimes Vigentes

Orientador: Carlos Gabriel da Silva Loureiro

Ano de conclusão: 2024

Designação do Curso de Mestrado: Mestrado em Solicitadoria

Nos exemplares das Dissertações /Projetos/ Relatórios de Estágio de mestrado ou de outros trabalhos entregues para prestação de Provas Públicas, e dos quais é obrigatoriamente enviado exemplares para depósito legal, deve constar uma das seguintes declarações:

É AUTORIZADA A REPRODUÇÃO INTEGRAL DESTA DISSERTAÇÃO/TRABALHO APENAS PARA EFEITOS DE INVESTIGAÇÃO, MEDIANTE DECLARAÇÃO ESCRITA DO INTERESSADO, QUE A TAL SE COMPROMETE;

É AUTORIZADA A REPRODUÇÃO PARCIAL DESTA DISSERTAÇÃO/TRABALHO (indicar, caso tal seja necessário, n.º máximo de páginas, ilustrações, gráficos, etc.), APENAS PARA EFEITOS DE INVESTIGAÇÃO, MEDIANTE DECLARAÇÃO ESCRITA DO INTERESSADO, QUE A TAL SE COMPROMETE;

DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO EM VIGOR, NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DE QUALQUER PARTE DESTA DISSERTAÇÃO/TRABALHO

Instituto Politécnico do Cávado e do Ave, 05/05/2024

Assinatura: \_\_\_\_\_

# TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL DO ARRENDATÁRIO HABITACIONAL POR MORTE ARTICULAÇÃO DOS DIFERENTES REGIMES VIGENTES

## RESUMO

Esta dissertação tem por objetivo a análise das alterações ao regime do arrendamento urbano, ocorridas nos últimos trinta anos. Destaca-se a entrada em vigor do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, bem como a Lei n.º 31/2012, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano. As regras relativas à transmissão por morte do contrato de arrendamento urbano foram sendo alteradas, com a particularidade de, em 2006, o NRAU ter introduzido um regime transitório, previsto no seu artigo 57.º que ainda hoje é aplicável a alguns contratos. Este regime transitório, a par da existência de um regime também ele de transição, que permite a passagem dos contratos antigos para o novo regime, tem conduzido a alguns problemas, nomeadamente o de determinar qual o regime jurídico aplicável à transmissão da posição contratual e de que forma é que ele se aplica a determinados contratos. Com efeito, o NRAU prevê a possibilidade de os senhorios promoverem a transmissão dos contratos antigos para o novo regime e tal situação levanta um problema adicional, porquanto, caso tenha sido promovida a transição, pode acontecer que a mesma seja apenas parcial. A dúvida colocada é precisamente a de compreender qual o regime aplicável à transmissão quando a mesma não é plena. Neste sentido, procura-se também perceber qual o regime a aplicar se estiver em causa um contrato celebrado antes da entrada em vigor do NRAU. Deste modo, será analisada legislação, nomeadamente, o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro (RAU), bem como a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU) e as suas subsequentes alterações, jurisprudência e doutrina.

**Palavras-chave:** regime transitório, transmissão por morte, transição



# TRANSMISSIONA OF THE CONTRACTUAL POSITION OF THE HOUSING TENANT UPON DEATH

## ARTICULATION OF THE DIFFERENT CURRENT SCHEMES

### ABSTRACT

This dissertation aims to analyze the changes to the urban lease regime, which have taken place over the last thirty years. Noteworthy is the entry into force of the New Urban Lease Regime (NRAU), approved by Law n.º 6/2006, of 27 February, as well as Law No. 31/2012, which reviews the legal regime for urban leases. The rules relating to the transfer of the urban lease contract upon death were also changed. Particularly in 2006 the NRAU introduced a transitional regime, provided for in its article 57 and that is still applicable to some contracts today. This transitional regime, together with the existence of a transitional regime, which allows the passage of old contracts to the new regime, has led to some problems, namely that of determining which legal regime applies to the transfer of the contractual position and which way it applies to certain contracts. In fact, the NRAU foresees the possibility for landlords to promote the transfer of old contracts to the new regime and this situation raises an additional problem, as, once a transition has been implemented, it may be partial. The question raised is precisely to understand which regime is applicable to this transition that is not complete. In this sense, it is also sought to understand which regime must be applied if a contract concluded before the entry into force of the NRAU is in question. For this, legislation will be analysed, namely, the Civil Code, DL n.º 321-B/90, of October 15th (RAU), as well as Law n.º 6/2006, of February 27th (NRAU) and its subsequent jurisprudence and doctrine changes.

**Keywords:** transitional regime, transmission by death, transition.



## **AGRADECIMENTOS**

Gostaria de agradecer ao meu Orientador de Mestrado: o Professor Carlos Gabriel da Silva Loureiro por toda a disponibilidade, paciência, apoio, sugestões e feedback dados no decorrer de toda a dissertação, mas também pela compreensão demonstrada ao longo da mesma.

Aproveito ainda para agradecer à minha irmã, aos meus pais, namorado, cunhado e restante família por todo o apoio incondicional, por estarem sempre presentes em todos os momentos, com as palavras certas, de conforto, orientação e por todo amor, carinho e dedicação que tiveram para comigo e que me tornou aquilo que sou hoje. A todos, muitíssimo obrigada!



## **LISTA DE ABREVIATURAS E/OU SIGLAS**

CC – Código Civil

CIMI- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CRP- Constituição da República Portuguesa

IPCA – Instituto Politécnico do Cávado e do Ave

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

p.- Página

pp.- Páginas

RABC- Rendimento Anual Bruto Corrigido

RAU – Regime do Arrendamento Urbano

RMNA- Retribuição Mínima Nacional Anual

RNAU- Projeto do Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos

RTNRAU- Regime de Transição para o novo Regime do Arrendamento Urbano

ss.- seguintes



## ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| RESUMO .....  | I         |
| ABSTRACT .....  | III       |
| AGRADECIMENTOS .....  | V         |
| LISTA DE ABREVIATURAS E/OU SIGLAS .....                                       | VII       |
| ÍNDICE .....  | IX        |
| INTRODUÇÃO .....  | 1         |
| 1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO ARRENDAMENTO .....                                   | 5         |
| <b>1.1 CONTRATOS DE ARRENDAMENTO VINCULÍSTICOS .....</b>                      | <b>7</b>  |
| <b>1.2 A ATENUAÇÃO DO VINCULISMO NO RAU .....</b>                             | <b>13</b> |
| 2. OS REGIMES QUE SE SUCEDERAM NO TEMPO .....                                 | 15        |
| <b>2.1 A TRANSMISSÃO DO DIREITO DO ARRENDATÁRIO NO RAU .....</b>              | <b>18</b> |
| <b>2.2 A REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO .....</b>                             | <b>23</b> |
| 2.2.1 O ANTEPROJETO RNAU .....  | 24        |
| 2.2.2 O ANTEPROJETO NRAU .....  | 25        |
| 2.2.3 ÂMBITO DE APLICAÇÃO DO REGIME TRANSITÓRIO .....                         | 27        |
| 2.2.4 ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI N.º 31/2012 E PELA LEI N.º 13/2019.29  |           |
| 3. ARTICULAÇÃO DOS DIFERENTES REGIMES .....                                   | 31        |
| <b>3.1 NORMAS TRANSITÓRIAS .....</b>  | <b>31</b> |
| <b>3.2 TRANSIÇÃO PARA O NRAU .....</b>  | <b>38</b> |
| <b>3.3 A TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL POR MORTE DO ARRENDATÁRIO</b>      |           |
| <b>HABITACIONAL .....</b>   | <b>44</b> |
| 3.3.1 APLICAÇÃO DO ARTIGO 57.º DO NRAU OU 1106.º DO CÓDIGO CIVIL? .....       | 47        |
| 3.3.2 INCONSTITUCIONALIDADE DO ARTIGO 57.º DO NRAU? .....                     | 60        |
| 4. TRANSIÇÃO PARA O NRAU- ARTIGO 57.º DO NRAU OU 1106.º DO CÓDIGO CIVIL ..... | 63        |
| CONCLUSÕES .....  | 67        |
| REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....  | 71        |
| JURISPRUDÊNCIA .....  | 73        |
| LEGISLAÇÃO .....  | 75        |



## INTRODUÇÃO

A elaboração da presente dissertação no âmbito do Mestrado de Solicitadoria- Ramo dos Contratos, do Instituto Politécnico do Cávado e do Ave (IPCA) tem como tema: “A Transmissão Da Posição Contratual Do Arrendatário Habitacional Por Morte”.

Com esta dissertação pretende-se analisar a evolução do arrendamento, nomeadamente, o regime previsto na versão original do RAU, as alterações que o RAU sofreu enquanto esteve em vigor, o regime introduzido no Código Civil com a entrada em vigor do NRAU, bem como as alterações ocorridas no regime relativo à transmissão do contrato de arrendamento por morte do arrendatário habitacional. A escolha deste tema advém da curiosidade suscitada na unidade curricular de Contratos Especiais de Direito Privado.

No que concerne às metodologias e ao caminho a seguir para a elaboração da dissertação, esta terá por base uma leitura inicial seletiva e tanto quanto possível exaustiva, direcionada ao tema e à questão de investigação. No que diz respeito às fontes de direito, é relevante destacar a lei, com especial relevo para os elementos históricos e sistemáticos da interpretação, bem como a doutrina e a jurisprudência.

Assim, a metodologia focar-se-á nas fontes voluntárias de direito, numa análise e revisão de jurisprudência com o objetivo de interpretar a lei, legislação e doutrina, já que está em causa um tema no qual as posições adotadas pelos autores são diversas. Portanto, a dissertação passará por uma metodologia qualitativa.

O contrato de arrendamento é convencionado entre duas partes, senhorio e arrendatário, e o mesmo estabelece os direitos e os deveres a que os contraentes ficam vinculados, desde logo a obrigação do senhorio entregar o imóvel e a análoga obrigação de pagamento da renda a que está adstrito o arrendatário<sup>1</sup>.

A gradual procura pelo arrendamento e a inevitável inflação associada tem constituído um dos problemas iminentes neste âmbito. O NRAU desencadeou uma mudança considerável no regime do arrendamento, particularmente pela extinção da renovação obrigatória do contrato no termo do prazo, pela conceção de um procedimento especial de despejo, atualização das rendas e ainda por ter instituído um regime transitório mais favorável para os contratos celebrados antes de 1990 e entre 1990 e 2006<sup>2</sup>. Ainda assim, não deixa de ser relevante analisar tudo aquilo que motivou à entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, principiando por aquilo que são os arrendamentos vinculísticos, bem como os diferentes regimes que sucederam no tempo.

A Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, veio revogar o Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro (RAU) e aprovar o “Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). Estabelece um regime especial de atualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes Leitão- **Arrendamento Urbano**. 3.ª ed. Coimbra: Almedina ISBN 978-972-40-3335-8, 2007, p.11

<sup>2</sup>FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 3.ª ed. Coimbra: ISBN 972-40-1550-5. 2001

<sup>3</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.480-482

De entre as várias modificações provocadas pela entrada em vigor do NRAU na disciplina do arrendamento urbano, importa aqui salientar a alteração ocasionada na transmissão do contrato de arrendamento por morte do arrendatário habitacional<sup>4</sup>.

Existem presentemente dois regimes aplicáveis à transmissão por morte do arrendatário habitacional. O primeiro é o do artigo 57.º do NRAU e o segundo o consignado no artigo 1106.º do CC<sup>5</sup>. O regime transitório constante do artigo 57.º do NRAU é aplicável aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do NRAU e o do artigo 1106.º do CC é relativo aos contratos celebrados após a entrada em vigor do referido diploma.

Releva perceber qual o regime aplicável à transmissão do contrato de arrendamento celebrado antes da entrada em vigor do NRAU por morte do arrendatário habitacional. Logo, numa segunda fase da dissertação serão descritos os regimes que se sucederam no tempo, mais especificamente, o do RAU e do Código Civil pós NRAU, contudo não entrando em grandes comparações, uma vez que no capítulo seguinte será realizada uma referência ao tema propriamente dito que passa pela articulação dos regimes.

A existência de regimes distintos para a transmissão por morte da posição do locatário é, ainda, resultado do vinculismo a que estava subjugada a grande parte dos contratos existentes, no momento da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006. O desígnio do legislador foi tentar impedir a prorrogação no tempo dos arrendamentos contra ou sem a vontade do senhorio. António Menezes Cordeiro entende que “esconjurado o vinculismo, nenhuma razão há para limitar a transmissão às hipóteses de morte do primitivo arrendatário. Estando as partes satisfeitas, poderá perfeitamente, haver “dinastias” de inquilinos”<sup>6</sup>.

Assim sendo e analisando de forma detalhada mais adiante, nomeadamente, nos artigos 57.º e 58.º do NRAU, é de frisar que o número dos vários possíveis sucessores foi eliminado e no âmbito dos arrendamentos para fins não habitacionais a premissa passou a ser a da caducidade<sup>7</sup>.

Já a Lei n.º 31/2012 implementou mudanças consideráveis, quer na disciplina substantiva quer no domínio processual do arrendamento urbano, traduzindo-se em alterações ao Código Civil, à Lei n.º 6/2006 e ao Código de Processo de Civil<sup>8</sup>. As referidas mudanças refletem-se, sobretudo, no âmbito do regime transitório, sendo alteradas as regras de transmissão do direito por morte do arrendatário, no arrendamento habitacional, conferindo mais restrições nas hipóteses de transmissão desse direito<sup>9</sup>.

Por fim, nos dois últimos capítulos será também explanada a problemática das normas transitórias não só as relativas à transmissão, mas também as que dizem respeito à transição dos contratos antigos para o novo regime. Nomeadamente, no que consiste essa transição, o seu modo de operar, bem como as implicações que

<sup>4</sup> CORDEIRO, António Menezes- **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.518, 519

<sup>5</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.520-521

<sup>6</sup> CORDEIRO, António Menezes- **O dever de comunicar a morte do arrendatário**, p.253 *apud* CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.518

<sup>7</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.518

<sup>8</sup> GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**. Coimbra Editora: ISBN 978-972-32-2005-6. 2012, p.5

<sup>9</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.5

podem advir caso haja ou não oposição do arrendatário. Será também abordada a questão da inconstitucionalidade do artigo 57.º do NRAU, tendo por base a jurisprudência.



## 1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO ARRENDAMENTO

O Direito Romano da locação teve uma implicação determinante no futuro deste instituto<sup>10</sup>: “a *natureza in personam* das *actiones locati* e *conductio* levaram a que ela não tivesse natureza procuessual real”. Ainda que nos dias de hoje a locação crie na esfera jurídica do locatário um direito de gozo oponível *erga omnes*, ela origina um simples direito pessoal de gozo<sup>11</sup>.

As Ordenações Filipinas não abrangiam um regime estruturado da locação, apenas comportavam normas historicamente anunciadas para resolver casos típicos. Assim, existiam regras sobre o aluguer de casas, penhoras em virtude do não pagamento das rendas, sobre quem podia ser rendeiro, bem como sobre casos em que o dono da casa podia expulsar o alugador<sup>12</sup>.

A locação era definida no artigo 1595.º do Código de Seabra, nos seguintes modos:

- “Dá-se contrato de locação, quando alguém traspassa a outrem, por certo tempo, e mediante certa retribuição, o uso e fruição de certa coisa”.

O anteprojeto Galvão Teles compreendia no seu artigo 1.º relativo à locação, uma definição similar à que atualmente consta do artigo 1022.º do CC. A expressão “traspassa a outrem” é substituída por “se obriga a proporcionar à outra”<sup>13</sup>. No que respeita à sua natureza a locação é apurada pelo prisma do direito do locatário, daí que seja considerada como um simples direito pessoal de gozo<sup>14</sup>.

A locação encontra-se prevista nos artigos 1022.º a 1113.º do Livro II- Direito das Obrigações do Código Civil, representando a figura da *locatio conductio* (= *locação-condução*) do Direito Romano<sup>15</sup>.

Antes de mais é importante salientar a definição de locação, constante do artigo 1022.º do CC: “locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”. Daqui é possível retirar que o contrato de locação se caracteriza por proporcionar a outrem o gozo temporário de uma coisa, mediante a retribuição de uma prestação pecuniária<sup>16</sup> para essa obrigação. Trata-se

<sup>10</sup> Para uma melhor análise à figura do Direito Romano vide JUSTO, António Dos Santos - **Manual de Contratos Cíveis- Vertentes Romana e Portuguesa**. 1. ed. ISBN 978-972-685-242-1. 2017

<sup>11</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.23-24

<sup>12</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.23-24

<sup>13</sup> CORDEIRO, António Menezes *op. cit.*, p.24

<sup>14</sup> Uma das grandes divergências previstas no contrato de locação é referente à sua qualificação ou não como contrato real *quoad effectum*. A posição clássica apoiada por Galvão Teles, Pires de Lima, Antunes Varela, Januário Gomes e Romano Martinez, entende que o locatário é titular de um direito pessoal de gozo não produzindo o contrato de locação efeitos reais. Posição diversa adota Oliveira Ascensão e Menezes Cordeiro, no qual defendem a natureza real do direito do locatário. Luís Menezes Leitão segue a tese personalista defendendo que a lei atual compõe, assim como fazia o Direito Romano, o arrendamento como um direito pessoal de gozo, em oposição a uma obrigação positiva do senhorio- LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes - **Direito das Obrigações- Contratos em Especial**. ISBN 978-972-40-5078-2. 2013, p.280,281

<sup>15</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 3.ª ed. Coimbra. ISBN 972-40-1550-5. 2001, p.13 LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes, *op. cit.*, p.274

<sup>16</sup> A obrigação pecuniária consiste numa prestação debitória, correspondente a uma quantia em dinheiro que se toma pelo seu valor monetário. Tem que ter dinheiro por objeto e visar proporcionar ao credor o valor dele.- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes- **Direito das Obrigações Volume 1- Introdução Da Constituição Das Obrigações**. ISBN 978-972-40-7347-7. 2018, p.150-151

de um contrato que possui natureza bilateral no que respeita à obrigação de cedência do bem e de pagamento da prestação pecuniária, já que se verifica a existência de um vínculo de reciprocidade entre as obrigações do locador e do locatário, ou seja, gera obrigações recíprocas a cargo de ambas as partes<sup>17</sup>.

Posto isto, são estes os moldes que representam a figura da locação, palavra esta que se redireciona ao étimo latino *locatio*, através da expressão *locatio conductio* e que já no direito romano representava, de modo genérico, a mesma ideia. Todavia, e tal como refere Jorge Pinto Furtado, verifica-se a ausência, nas fontes históricas, de uma definição clara relativamente a esta figura<sup>18</sup>.

Já se encontra enraizada a associação da *locatio conductio* a três organismos distintos e os mesmos são definidos pela doutrina: *locatio conductio rei*<sup>19</sup>, *locatio conductio operis*<sup>20</sup> e, por fim, a *locatio conductio operarum*<sup>21</sup>.

Assim, no Direito Romano, é possível referir que a *locatio-conductio* se caracteriza por ser um contrato consensual quanto à constituição<sup>22</sup>, no qual um sujeito se obriga a ceder o gozo da coisa, *locatio-conductio rei*, ou a prestar determinados serviços, *locatio-conductio operarum*, ou a realizar uma obra, *locatio-conductio operis*, em troca de uma remuneração ou contrapartida. Todavia, as Ordenações não faziam qualquer referência à expressão locação e não se avistava nenhum indicador das três espécies<sup>23</sup>.

Ainda que nos tempos romanos se referisse apenas *locatio conductio* e não se distinguíssem os três institutos, por sua vez, o Código Civil de Seabra, adotou uma posição diversa, implementando como locação a chamada locação de coisas e no entendimento de Guilherme Moreira, “distinguindo-se a locação de coisas da prestação de serviço, o nosso legislador teve sem dúvida em vista que, embora esses contratos tenham por fim o uso ou o gozo, o seu conteúdo económico é completamente diverso, sendo que tem por objeto coisas já produzidas e apropriadas, ao passo que outro, tem por objeto o próprio trabalho”<sup>24</sup>.

Análoga posição segue o Código Civil em vigor no qual o vocábulo locação é empregue apenas para denominar o contrato que deriva da *locatio conductio rei*, recusando a denominação unitária. Deste modo,

<sup>17</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 3ª ed. Coimbra: ISBN 972-40-1550-5. 2001, p.13

<sup>18</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.13-14

<sup>19</sup> Locação-condução de coisa- FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.14

<sup>20</sup> Locação-condução de obra, entendida como resultado- FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.14

<sup>21</sup> Locação- condução de trabalho- FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.14

<sup>22</sup> A locação deve ser vista como um contrato consensual, contrariamente aos contratos reais *quoad constitutionem*, nos quais se requer, além das declarações de vontade das partes, sujeitas ou não a forma, a entrega de uma coisa, como requisito constitutivo.

Trata-se de um contrato consensual por não estar sujeito, à partida, a qualquer forma e por não impor a entrega constitutiva da coisa. Isto é, a entrega da coisa locada faz parte da execução do contrato e não da formação. Não é necessário a entrega, a locação constitui-se antes da entrega da coisa locada.

Na situação em apreço o autor refere-se à consensualidade quanto à constituição- CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.25

<sup>23</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.15

<sup>24</sup> MOREIRA, Guilherme- **Lições de Direito Civil Português**, 1903-1904, p.370 *apud* FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 3.ª ed. Coimbra: ISBN 972-40-1550-5. 2001, p.15

disciplina as demais espécies, repartindo-as por capítulos distintos: o contrato de trabalho, submetido a legislação especial, que se insere na *locatio conductio operarum* e o contrato de prestação de serviço que se incorpora na *locatio conductio operis*.<sup>25</sup>

A locação permite ao titular de um direito de gozo sobre determinada coisa auferir rendimentos através da cedência do gozo temporário dessa coisa a outrem sem prescindir do seu direito. Possibilita também, a quem não tenha capacidades económicas para adquirir um bem ou apenas necessite do mesmo temporariamente, o gozo correspondente a esse bem mediante o pagamento de uma quantia. Por último, propicia o aproveitamento económico dos bens, no sentido em que estes, em caso de não utilização pelo seu titular, podem ser empregues de forma a satisfazer necessidades de outrem, ao invés da sua inércia<sup>26</sup>.

Tal como salienta Luís Menezes Leitão, a relação locatícia não tem sempre que derivar de um contrato. Reconhece-se a constituição desta relação através de sentença judicial, tal como previsto no artigo 1793.º do CC no âmbito de divórcio e no artigo 1794.º do CC para a separação judicial de pessoas e bens<sup>27</sup>.

Assim, como elencado no artigo 1023.º do CC “a locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel, aluguer quando incide sobre coisa móvel”. O arrendamento comporta duas modalidades, urbano ou rústico. O Arrendamento urbano diz respeito aos prédios urbanos, encontra-se previsto no Livro II- Direito das Obrigações do Código Civil, em particular dos artigos 1064.º a 1113.º e pode destinar-se a fins habitacionais e não habitacionais. Caso se destine a fins não habitacionais as regras relativas às suas disposições especiais também se aplicam aos arrendamentos rústicos não sujeitos a regimes especiais. Já o arrendamento rústico pode dividir-se em rural ou não rural<sup>28</sup>.

## 1.1 CONTRATOS DE ARRENDAMENTO VINCULÍSTICOS

Em tempos remotos, o arrendamento constituía-se geralmente por um contrato, com as suas normas específicas, mas que usufruíam com a maior extensão, como as dos outros contratos em geral, do princípio da autonomia da vontade<sup>29</sup>.

Estando em causa um contrato de natureza temporária, o mesmo cessava após o prazo estabelecido, só podendo renovar-se quando ambas as partes estivessem de acordo. A renda primitiva era acordada livremente, sem dependência de qualquer tabelamento legal e, conseqüentemente, não existia um bloqueio da mesma. Tais princípios encontravam, ainda, integral consagração no Código Civil de Seabra<sup>30</sup>.

<sup>25</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 3.ª ed. Coimbra. ISBN 972-40-1550-5. 2001, p.14-16

<sup>26</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes - **Direito das Obrigações- Contratos em Especial**. ISBN 978-972-40-5078-2. 2013, p.274

<sup>27</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes, *op. cit.*, p.275

<sup>28</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes, *op. cit.*, p.276

<sup>29</sup> Através deste princípio as partes têm a liberdade de celebrarem ou não os contratos, de modelarem o conteúdo dos mesmos, celebrando contratos diferentes dos que estão expressamente disciplinados na lei, bem como escolherem a pessoa com quem pretendem contratar- PINTO, Carlos Mota, MONTEIRO, António Pinto, PINTO, Paulo Mota - **Teoria Geral Do Direito Civil**. 4.ª ed. ISBN 972-32-1325-7. 2005

No decurso da I Grande Guerra, nos países implicados no conflito ou por ele lesados, surgiu uma enorme instabilidade. Inicialmente foi essencial garantir aos mobilizados, bem como às suas famílias, a manutenção das casas de habitação e a imobilidade da renda respetiva. Seguidamente, as devastações da guerra diminuíram os parques habitacionais<sup>31</sup>, e a inflação veio colocar em causa a estabilidade das rendas. Uma das limitações implementadas, de modo automático, foi o diferimento legal dos contratos de arrendamento, após o prazo estipulado pelas partes<sup>32</sup>.

Aliado a esta restrição instituiu-se o bloqueio da renda inicialmente fixada, que dessa forma deixou de acompanhar a desvalorização da moeda, sem prejuízo de fortuitos ajustes, sempre sob o controlo do Estado<sup>33</sup>.

Dado que estas deliberações legislativas conduziram a uma limitação no que respeita à liberdade contratual, impondo restrições à autonomia privada, surgiram os arrendamentos afetados por tal legislação, designados de arrendamentos vinculísticos<sup>34</sup>.

Jorge Pinto Furtado refere que “(...) os vínculos foram decretados como puras exigências de conjuntura, e expressamente taxados de transitórios, inserindo-se numa legislação que, pelo seu carácter excecional, um autor italiano veio a qualificar de assintática, e de que podemos assinalar, como pontos de referência principais, as matrizes seguintes:

- a) Prorrogação legal, automática, do contrato, sempre que pelo arrendatário não seja afastada;
- b) Bloqueio da renda e controlo do seu aumento dentro de condicionantes definidas pelo Estado;
- c) Carácter de interesse público do regime jurídico do contrato;
- d) Afirmção da sua natureza excecional e transitória”<sup>35</sup>.

O carácter transitório da legislação vinculística foi permanecendo na Europa até que irrompeu a II Guerra Mundial e assim, surge, novamente a degradação do parque imobiliário e a inflação<sup>36</sup>.

Muito antes da I Guerra Mundial, já haviam surgido entre nós providências vinculísticas. A pressão acumulada em virtude do crescimento da urbanização, aliado à ânsia política de alcançar resultados imediatos junto do público, desencadeou, após a proclamação da república, uma intervenção legislativa crescente. Com o Decreto de 11 de novembro de 1910 criaram-se alguns bloqueios temporários de rendas e estendeu-se a antecedência exigida para a oposição à renovação. Adotaram-se, mais tarde, diplomas menores<sup>37</sup>.

<sup>30</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 3ª ed. Coimbra: ISBN 972-40-1550-5. 2001, p.147

<sup>31</sup> O parque habitacional diz respeito ao número de habitações disponíveis, sejam elas em parques, habitações isoladas ou sociais.

<sup>32</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.148

<sup>33</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.148

<sup>34</sup> O termo “vinculismo” era utilizado na doutrina e na jurisprudência para fazer jus aos contratos do passado. De modo geral, é possível afirmar que está em causa um conjunto de normas, da mais variada natureza, que tutelam a pessoa do arrendatário perante o senhorio. MORAIS, Fernando de Gravato - **Novo Regime do Arrendamento Comercial**. 2.ª ed.: Edições Almedina, SA, 2007. ISBN 978-972-40-3330-3. 2007

<sup>35</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.147-149

<sup>36</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.149

Posteriormente, a 23 de novembro de 1914, com o Decreto n.º 1079, estabeleceu-se a proibição de os senhorios majorarem, na renovação dos contratos em vigor e nos que viessem a celebrar, os montantes das rendas para determinados valores, com exceção dos de valor elevado. Deste modo, ficava, assim, contornado o despejo em proveito do senhorio dado que o novo contrato deveria conservar a renda anterior<sup>38</sup>.

O Decreto n.º 5411, de 17 de abril de 1919 tutelou toda a legislação avulsa sobre arrendamento e, neste sentido, os senhorios ficaram impedidos de intentar ações de despejo com o intuito de não continuar com o arrendamento, independentemente do montante da renda. Nos contratos de arrendamento que viessem a ser celebrados era proibido aumentar o montante da renda utilizado no contrato anterior. Segundo este Decreto, o contrato não se extinguia por morte do arrendatário, tal como evidenciava o artigo 34.º. Caso o arrendatário não pagasse a renda, utilizasse o prédio para um fim distinto do convencionado, ou existisse a necessidade de realizar obras no prédio, imprescindíveis e urgentes para a sua conservação, que não fosse possível executar sem a desocupação do mesmo, foi concedido ao senhorio o direito a proceder à resolução do contrato<sup>39</sup>.

Subsequentemente, a Lei n.º 1662, de 4 de setembro de 1924, recuperou o tema vinculismo, porém de forma atenuada. Ao contrário do Decreto n.º 5411, esta Lei, no que respeitava à transmissão por morte, só permitia a extinção do contrato se ao arrendatário não sobrevivesse cônjuge ou herdeiro legitimário que com ele vivesse há mais de 6 meses. A Lei em causa pretendeu exprimir uma determinada abertura, sustentou restrições no âmbito dos despejos e concedeu uma atualização de rendas na base de valores matriciais<sup>40</sup>.

O bloqueio das rendas e a prorrogação forçada dos contratos por um largo período de tempo desmotivava a construção de prédios urbanos. Surgiu então, em 1948 a Lei n.º 2030, que não alterou qualquer norma relativa à renovação contratual e manteve o princípio da prorrogação forçada. Todavia, instituiu a possibilidade de atualização das rendas de prédios destinados a habitação ou outros fins, em todo o país, exceto as regiões de Lisboa e Porto, desde que as mesmas tivessem sido estipuladas antes de 1 de janeiro de 1943<sup>41</sup>.

Relativamente às rendas definidas desde 1 de janeiro de 1943, para os arrendamentos não destinados a habitação, possibilitou-se o acerto do rendimento inserido na matriz, em todo o país, mediante avaliações fiscais requeridas pelo senhorio, de 5 em 5 anos, desde 1 de janeiro de 1950. Por sua vez, caso o arrendamento se destinasse a fins habitacionais, foi concedido, no futuro, a avaliação fiscal para as localidades situadas fora de Lisboa e Porto, já que para estas grandes cidades tal faculdade não foi reconhecida ao senhorio<sup>42</sup>.

Desta forma, para qualquer arrendamento vinculístico que viesse a terminar, o locador tinha a possibilidade de, celebrando um novo contrato, fixar a renda que bem lhe aprouvesse, em conformidade com o livre jogo de mercado<sup>43</sup>.

<sup>37</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 3ª ed. Coimbra: ISBN 972-40-1550-5. 2001, p.183

<sup>38</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.183,184

<sup>39</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.* p.184,185

<sup>40</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão - **Arrendamento Urbano**. 7.ª ed. ISBN 9789724018850. 2004, p.11-12

<sup>41</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.186

<sup>42</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.187

É relevante salientar as normas relativas à caducidade, previstas no artigo 41.º e ss., à transmissão por divórcio e por morte do arrendatário (artigo 44.º e ss.). O corpo do artigo 44.º da referida Lei mencionava que “o direito ao arrendamento, seja qual for o regime matrimonial, não se comunica ao cônjuge do arrendatário e caduca por sua morte, salvo nos casos indicados nesta lei e no artigo 58.º do decreto n.º 5411, de 17 de abril de 1919”. Ora neste sentido, estabelecia o artigo 46.º da lei supra que:

1. “O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário, se lhe sobreviver cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto, ou descendente que com ele vivesse pelo menos há um ano.
2. A transmissão do direito ao arrendamento estabelecida no número anterior defere-se pela ordem seguinte:
  - a) Ao cônjuge sobrevivente;
  - b) Aos descendentes, preferindo os mais próximos;
  - c) Aos ascendentes, preferindo igualmente os mais próximos.
3. A transmissão a favor dos descendentes ou ascendentes do primitivo arrendatário também se verifica por morte do cônjuge deste, quando, nos termos do presente artigo ou do anterior, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento. Esta segunda transmissão só pode dar-se em favor de pessoas que viverem com o cônjuge do primitivo arrendatário pelo menos há um ano.
4. Quando o arrendatário não residir no prédio e nele viver o seu cônjuge, descendentes ou ascendentes, o arrendamento não caduca por morte do arrendatário, e transmite-se nos termos do n.º 1 e 2 deste artigo.
5. No caso de se não verificar a transmissão, por não existirem pessoas nas condições previstas neste artigo, é aplicável o disposto no artigo 43.<sup>o</sup>44.

Esta Lei vigorou cerca de 20 anos, até ao início da vigência do Código Civil de 1966. No diploma que o aprovou, Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, manteve-se o bloqueio das rendas para habitação de Lisboa e Porto, bem como o vínculo de prorrogação forçada, contudo, de índole permanente. Para o primeiro ou novos arrendamentos observou-se a liberdade de fixação das rendas. Já a denúncia por iniciativa do senhorio era, porém, mais restrita, atribuindo aos arrendamentos urbanos uma natureza não temporária<sup>45</sup>.

O contrato de arrendamento para habitação mantinha-se apenas se ao arrendatário sobrevivesse o cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto, ou parentes ou afins na linha reta, desde que com ele vivessem há pelo menos 1 ano. O artigo 1110.º do Código de 1966, estabelecia, tal como previa a Lei n.º 2030, que a

<sup>43</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 3.ªed. Coimbra: ISBN 972-40-1550-5. 2001, p.187

<sup>44</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão - **Arrendamento Urbano**. 7.ª ed. ISBN 9789724018850. 2004, p.13

<sup>45</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.187

situação do arrendatário não se transmitia ao outro cônjuge, a não ser em caso de divórcio ou separação judicial de bens<sup>46</sup>.

O Código Civil distinguiu, no seu artigo 1083.º os arrendamentos vinculísticos dos não vinculísticos. Dos primeiros faziam parte os arrendamentos de prédios urbanos, rústicos não destinados a fins agrícolas, pecuário ou florestal, desde que não compreendessem as exceções previstas no n.º 2 do referido artigo. Integravam as exceções:

- Os arrendamentos de prédios do Estado;
- Os arrendamentos para habitação por reduzidos períodos em praias, termas ou outros locais de vilegiatura, ou, para outros fins especiais transitórios;
- O arrendamento de casa habitada pelo senhorio, feito pelo período correspondente à ausência temporária deste, até ao máximo de 1 ano;
- Os arrendamentos sujeitos a legislação especial<sup>47</sup>.

Seriam, portanto, designados de arrendamentos vinculísticos típicos<sup>48</sup> os destinados a habitação, comércio ou indústria e aqueles que se dedicavam ao exercício de profissão liberal. Por fim, também de qualificar como arrendamento vinculístico atípico aqueles destinados a finalidades não reguladas, desde que não preenchessem as exceções acabadas de mencionar<sup>49</sup>.

De um modo geral, este foi o panorama com que a Revolução de 74 se deparou. De entre os diplomas que se seguiram importa destacar com relevo o Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de maio, que permitiu um direito de preferência àqueles que vivessem com o arrendatário, relativamente aos novos arrendamentos, porém perçecionado pela jurisprudência como um direito a um novo arrendamento conferido aos tais conviventes, mesmo quando o senhorio carecesse do local para habitação própria<sup>50</sup>.

Esta problemática das rendas foi analisada com bastante prudência pelo Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de junho, admitindo-se, para o futuro, arrendamentos de renda livre, ilimitada, mas sem atualização e de renda condicionada. Manteve-se a suspensão das avaliações fiscais para atualização de rendas e revogou-se o Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de setembro<sup>51</sup>.

A questão criada por interpretação do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de maio, relativa ao direito a um novo arrendamento a favor de pessoas que convivessem com o arrendatário, veio a ser regulada pelo Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de dezembro. O artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de maio regulou o direito ao novo arrendamento para habitação, no caso de morte do respetivo titular, apelidando-o de direito de preferência, vindo o Decreto-Lei n.º 328/81 regular de forma diferente essa questão. Para tal, alterou o artigo 1111.º do CC.

<sup>46</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 3.ª ed. Coimbra: ISBN 972-40-1550-5. 2001, p.188

<sup>47</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.188,189

<sup>48</sup> Uma vez que estão especialmente regulados no Código pelo seu fim.

<sup>49</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.* p.189

<sup>50</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão - **Arrendamento Urbano**. 7.ª ed. ISBN 9789724018850. 2004, p.15

<sup>51</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p.16

Ou seja, apesar de reconhecer tal problema, delimitou aos casos de morte do primitivo arrendatário ou do seu cônjuge a transmissão por morte do arrendatário<sup>52</sup>.

Seguiram-se numerosos outros diplomas e assim se chegou à Lei n.º 46/85, de 20 de setembro. O presente diploma aprimorou a ideia de contratos celebrados no regime de renda livre e de renda condicionada<sup>53</sup>. Com o objetivo de se evitar a ocorrência de uma ascensão incontrolável das rendas exigidas às pessoas que chegassem, de novo, ao mercado de arrendamento, surgiu o princípio da atualização anual de todas as rendas e permitiu-se a correção extraordinária das rendas fixadas antes de 1980<sup>54</sup>.

A Constituição de 1976, no seu artigo 65.º, concebe a habitação como um direito que pertence a todos os portugueses. É, portanto, da competência do Governo fazer com que tal preceito constitucional se revele numa verdade concreta<sup>55</sup>.

Tal como salienta Jorge Aragão Seia “há que reconhecer que a política de habitação, após 1974, apesar de todos os benefícios políticos emergentes da Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, continua limitada, condicionada e circunscrita ao mercado de aquisição de casa própria, com todas as suas consequências políticas, económicas e sociais”. Para a satisfação desta necessidade básica, constitucionalmente reconhecida aos cidadãos não é facultada uma opção viável senão a aquisição de casa própria<sup>56</sup>.

Desta forma, desde 1910 que os contratos de arrendamento de prédios urbanos foram submetidos a bloqueios de rendas, que só através de diplomas avulsos possibilitaram atualizações esporádicas. Os senhorios estavam impedidos de provar os recursos dos seus inquilinos para com isso alcançar um afrouxamento no bloqueio das rendas<sup>57</sup>. Ao nível do regime das transmissões, foram-se verificando alterações, tentando acautelar as pessoas que conviviam com os inquilinos<sup>58</sup>.

Entre 1986 e 1990, após a revolução de 1974, as providências legislativas revolucionárias, de agravamento vincuístico, diminuíram o investimento e o parque urbano entrou em desgaste<sup>59</sup>.

O direito é considerado um todo, tal como refere Jorge Aragão Seia e o legislador deparou-se com lacunas ao tentar agrupar num único diploma diversas soluções que se verificaram em décadas de evolução tumultuosa<sup>60</sup>.

<sup>52</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão - **Arrendamento Urbano**. 7.ª ed. ISBN 9789724018850. 2004, p.16

<sup>53</sup> O regime de renda livre é estabelecido por livre negociação. O segundo deriva igualmente de negociação, porém tendo por base o valor atualizado do imóvel estabelecem-se certos limites- MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**. Edições Almedina, Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007, p.23

<sup>54</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p.17

<sup>55</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p.17

<sup>56</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.* p.19

<sup>57</sup> A este respeito o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 14 de maio de 1982, estabeleceu um duplo vínculo de prorrogação forçada, declarando que “não constitui abuso de direito o facto do inquilino habitar, por contrato, casa alheia, não obstante ter devoluta casa própria apta a fazer dela a sua residência permanente”: (**Coletânea de Jurisprudência**, VII, 3, p.197).

<sup>58</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano** 3.ªed. Coimbra: ISBN 972-40-1550-5. 2001, p.194

<sup>59</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.* p.200

<sup>60</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p.19-20

No período compreendido entre 1990 até 2006 surgiu o Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro que aprovou o Regime do Arrendamento Urbano. A mais importante alteração foi, sem dúvida, a retirada da prorrogação forçada, implementada na primeira versão do Regime para os novos contratos de arrendamento para habitação, desde que estipulados por um período mínimo de 5 anos, bem como a retirada do Código Civil de quase todas as normas relativas ao arrendamento<sup>61</sup>.

Deixaram de se verificar as transmissões do contrato de arrendamento para habitação por morte do arrendatário caso o transmissário dispusesse, à data da morte do arrendatário, de casa para residência própria, no local ou área considerada do prédio arrendado<sup>62</sup>.

No passado legislativo do arrendamento urbano destinado a fins habitacionais, no que respeita à espécie do contrato a concluir, é relevante destacar dois momentos, tendo por base o seu prazo de duração:

- Numa primeira etapa, tais negócios estavam submetidos a um regime vinculinista de grau máximo, não obstante o período inicial pelo qual fossem celebrados;
- Já numa segunda etapa facilitou-se, alternativamente, a realização de contratos denominados de “duração limitada”, estendendo-se as modalidades de arrendamento quanto ao prazo, contudo o vinculinismo é de grau reduzido<sup>63</sup>.

Portanto, é possível assinalar que o RAU marca o fim de uma etapa (vinculinismo de grau máximo) e o início de uma nova (vinculinismo de grau reduzido). A separação entre estas 2 fases é manifesta no NRAU, quando no regime transitório se desagrega claramente o regime dos contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU do regime dos contratos celebrados depois da entrada em vigor do RAU, sendo que no que concerne aos arrendamentos comerciais não é depois da entrada em vigor do RAU, mas após o Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, que introduziu os arrendamentos de duração limitada para fins não habitacionais.

Feita já referência ao vinculinismo importa proceder à explicação do seu significado, não esquecendo em que medida esse aspeto se atenuou com a entrada em vigor do RAU.

## 1.2 A ATENUAÇÃO DO VINCULISMO NO RAU

Desde a época passada que se utiliza na doutrina e na jurisprudência, de forma reiterada, o vocábulo “vinculinismo” para aludir aos contratos do passado<sup>64</sup>.

Quando é feita a referência ao vinculinismo de grau máximo, está-se perante um conjunto de normas, da mais variada natureza, que acautelam o locatário perante o senhorio. Daí que o inquilino tenha uma proteção própria, em detrimento do direito de propriedade do locador do imóvel<sup>65</sup>.

<sup>61</sup> 3 anos caso o senhorio seja uma sociedade de gestão e investimento imobiliário ou um fundo de investimento imobiliário- artigo 98.º do RAU FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 3.ª ED. Coimbra: ISBN 972-40-1550-5. 2001. p.204

<sup>62</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.205

<sup>63</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**. Edições Almedina, SA Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007, p.17,18

<sup>64</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.19

<sup>65</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.19

Tal como já mencionado um dos indicadores vinculísticos do arrendamento habitacional resultava da regra da prorrogação forçada do contrato em relação ao senhorio. O que significava que o senhorio se encontrava subordinado à regra da continuação do contrato, não o podendo extinguir para o fim do prazo, tal como consignado no artigo 68.º n.º 2 do RAU. Logo, este carácter imperativo determinava a transformação de um contrato temporário num contrato tendencialmente perdurável. Apenas em determinados casos, podia o senhorio denunciar o mesmo (artigo 69.º a 71.º do RAU)<sup>66</sup>.

No que concerne ao vinculismo de grau reduzido, desde a entrada em vigor do RAU, mais concretamente a 15 de novembro de 1990, em simultâneo aos arrendamentos sem duração limitada, foi possível a celebração de contratos de arrendamento de duração limitada.<sup>67</sup>

Aquilo que se observava era uma prorrogação, não imperativa, mas sim automática do contrato. Tal como estipulava o artigo 98.º, n.º 1 e 2, do RAU, o qual consagrava que:

1. “As partes podem estipular um prazo para a duração efetiva dos arrendamentos urbanos para habitação desde que a respetiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato, assinado pelas partes.
2. O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a cinco anos”<sup>68</sup>.

Assim, os contratos celebrados renovar-se-iam automaticamente, no fim do prazo e por períodos mínimos de 3 anos, se nenhuma das partes os denunciasse<sup>69</sup>.

Caso o senhorio pretendesse por termo ao contrato para o fim do prazo, tal seria feito “mediante notificação judicial avulsa do inquilino, requerida com um ano de antecedência sobre o fim do prazo ou da sua renovação” (artigo 100.º n.º 2 do RAU)<sup>70</sup>.

A proteção concedida ao locatário desmorona-se, uma vez que o senhorio já não estava vinculado à prorrogação forçada<sup>71</sup>.

<sup>66</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**, Edições Almedina, SA Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9.2007, p.19,20

<sup>67</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.26

<sup>68</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.26

<sup>69</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.26

<sup>70</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.26

<sup>71</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.27

## 2. OS REGIMES QUE SE SUCEDERAM NO TEMPO

Tendo por base as duas fases mencionadas no capítulo anterior, vinculismo de grau máximo e vinculismo de grau reduzido, e com o propósito de amenizar as normas protetoras de um dos contraentes, neste caso, o arrendatário, até então vigentes, cumpre referir que o começo da mudança da política legislativa foi realizado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro. Desde então, os arrendamentos habitacionais podiam revestir duas modalidades<sup>72</sup>.

Tal como evidencia Jorge Pinto Furtado, no âmbito do arrendamento urbano é possível identificar três períodos:

- a) “O período Primitivo, ou da Autonomia Privada- que vai dos primórdios do Direito pátrio até 1910, e se concretiza pela ausência de vínculos, tendo encontrado no tratamento do Código de Seabra (arts.1606 a 1635) a sua expressão mais evoluída;
- b) O Período Vinculístico- que se inicia em 12 de novembro de 1910, com o decreto desta data, a declarar o carácter de ordem pública da legislação de arrendamentos de prédios urbanos, e a impor os primeiros vínculos, sob a forma de bloqueios temporários de rendas, arrastando-se depois longamente até 15 de novembro de 1990, a data da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro;
- c) O Período Misto- que principia naquele dia de novembro desse ano, e se estende até aos nossos dias, conformando um sistema legal de convivência do vinculismo iniciado na época anterior, que continua a subsistir, com as mitigações iniciadas em 1986, com o Governo CAVACO SILVA, e as que lhe vêm sendo apostas, esparsamente, pelo RAU, pelas subseqüentes alterações pontuais deste e. finalmente com a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro”<sup>73</sup>.

O período Primitivo caracterizava-se pela ausência de prorrogação forçada, não se verificavam bloqueios de rendas e tal como mencionava o Código Civil de Seabra, no seu artigo 1614.º, “o arrendatário não pode recusar a entrega do prédio, findo o arrendamento (...), caso este o fizesse de forma indevida ficava sujeito a perdas e danos (artigo 1616.º do CC)”<sup>74</sup>.

Por sua vez, o período Vinculístico ficou marcado pela exacerbação vinculística. Sem dúvida, que nas grandes cidades, Lisboa e Porto, os arrendamentos para habitação conheceram o mais rígido e exasperado vinculismo. Naturalmente que as rendas dos prédios urbanos se vieram a fixar em valores reduzidos. Tal redução estava associada ao vínculo de prorrogação forçada, à impossibilidade de o senhorio fazer prova do recurso dos seus inquilinos e ainda à falta de distinção entre casas para arrendamento a famílias de elevados recursos económicos e as para arrendamento a inquilinos de rendimento mais limitado<sup>75</sup>.

<sup>72</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**. Edições Almedina, SA ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007, p.17,18

<sup>73</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual de Arrendamento Urbano**. 5.ª ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-3809-4. 2009, p.242

<sup>74</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.243

<sup>75</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.243, 244

Portugal recebia de Angola, desde 1945, significativos fluxos financeiros, em ocultas correntes que foram empregues em grande parte, e como um fundo de reserva, na obtenção de prédios urbanos das grandes cidades. Com a Revolução de 1974, as providências legislativas revolucionárias, de agravamento vinculinístico, diminuíram de modo súbito o investimento e o parque imobiliário entrou em desgaste. Consequentemente, esta desigualdade jurídica do mercado imobiliário acabou por sair derrotada. As ruínas, a ausência de conservação dos edifícios, as degradações tendenciais e profundas ocasionaram um empobrecimento do capital fixo nacional. Era fundamental tomar medidas reajustando o regime de arrendamento urbano de modo a que os comerciantes readquirissem o desejo no mercado de imóveis para arrendar e assim, construir um mercado de arrendamento ativo<sup>76</sup>.

Surge então, o Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, através do qual se aprovou o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), que mais tarde, sofreu algumas alterações, nomeadamente, pelo Decreto-Lei n.º 278/93, de 10 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 22 de dezembro, o qual foi complementado pelo Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro que alterou o regime da renda condicionada, pelo Decreto-Lei n.º 329-C/2000, da mesma data, que fixou um novo Regime Especial de Recuperação de Imóveis Arrendados e ainda pelo Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de fevereiro e que se destinou a realizar obras de conservação ordinária ou extraordinária e de beneficiação de casas de habitação própria e outras habitacionais. Por fim, o Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, “aprovou um regime excecional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística”<sup>77</sup>.

O regime geral da locação manteve-se no Código Civil, por seu turno a matéria de arrendamento urbano abandonou este diploma e foi criada uma lei civil avulsa, que se designa por RAU. De frisar que o RAU não esgotava a regulação do arrendamento urbano, dada a existência de toda uma legislação adicional<sup>78</sup>.

Manuel Carneiro da Frada de forma sistematizada referiu que “a estruturação das normas de arrendamento urbano dentro do sistema jurídico-civil foi mantida, no essencial. Com efeito, a matéria continua, como até aqui, disciplinada por três grupos de normas: por um lado, pelas regras gerais da locação (artigo 1022.º- 1063.º do CC *ex vi* artigo 5.º n.º1, do RAU), por outro, pelas disposições gerais do arrendamento urbano, e depois, pelos preceitos que se referem às três modalidades de arrendamento que tradicionalmente merecem, entre nós, regulamentação especial- o arrendamento para habitação, para comércio e indústria e para o exercício de profissões liberais-, com a diferença de que estes dois últimos grupos de normas transitaram agora para o novo diploma, ocupando aí os Cap. I e II-IV, respetivamente”<sup>79</sup>.

O mesmo autor revela que “o RAU adota- deduz-se- uma técnica legislativa que parte do geral para o particular, contendo, no seu primeiro capítulo, disposições aplicáveis, em princípio a todos os arrendamentos urbanos. Trata-se, como se calcula, de evitar repetições inúteis, fixando desde logo aqueles princípios ou

<sup>76</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual de Arrendamento Urbano**. 5.ª ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-3809-4. 2009, p.250

<sup>77</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.255

<sup>78</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.255

<sup>79</sup> FRADA, Manuel A. Carneiro DA - **O novo regime do arrendamento urbano: Sistematização geral e âmbito material de aplicação**-1990, p.156

disposições que fornecem resposta a um conjunto de questões gerais, e cuja solução aparece como extensível, em princípio, às várias regulamentações particulares que a lei vai estabelecer de seguida”<sup>80</sup>.

Assim, o RAU no seu Capítulo I, referente ao arrendamento urbano, surgia dividido em nove secções. Existiam secções autónomas respeitantes aos prazos, à formação do contrato, à renda e às obras. Os seguintes capítulos, II, III e IV, regulamentavam o arrendamento urbano para habitação, para comércio, indústria e ainda para o exercício de profissões liberais. Por fim, o capítulo V dizia respeito ao arrendamento para outros fins não habitacionais<sup>81</sup>.

Com a entrada em vigor do RAU, para além da exclusão da prorrogação forçada<sup>82</sup>, e que constituiu a inovação mais significativa, todas as demais foram menos intensas, mas de igual meritória atenção<sup>83</sup>.

No seu artigo 10.º ficou estipulado que o prazo do arrendamento urbano era de seis meses, a não ser que outro tivesse sido estabelecido pela lei, acordado pelas partes ou determinado pelos usos. Em consonância com a natureza temporária do contrato de arrendamento neste artigo foi definido um prazo supletivo de seis meses. Por sua vez, a duração máxima de contrato de arrendamento é de 30 anos, sendo que se considera reduzida a este limite quando convencionada por tempo superior (artigo 1025.º do CC<sup>84</sup>)<sup>85</sup>.

Ao contrário do que se verificava nos arrendamentos vinculísticos, foi permitida uma atualização das rendas, que se encontrava prevista nos artigos 30.º e ss. do RAU. O artigo 30.º do referido diploma veio a ser alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/93, de 10 de agosto, sendo que a sua redação anterior contemplava o seguinte:

1. “A atualização das rendas é permitida apenas nos casos previstos na lei e pela forma nela regulada.
2. As cláusulas de atualizações de rendas, estipuladas inicial ou supervenientemente pelas partes, só são válidas quando conduzam a montantes de renda iguais ou inferiores aos que resultariam da aplicação da lei”.

A redação vigente corresponde ao n.º 1, com a ressalva do advérbio “apenas”, que foi eliminado<sup>86</sup>.

Ainda que as rendas não pudessem ser atualizadas em oposição ao disposto na lei, podia o seu montante, no regime de renda livre, ser alterado em qualquer momento, tendo por base o princípio da liberdade contratual previsto no artigo 405.º do CC. Havia também a possibilidade de ser acordado o regime convencional de atualização anual das rendas (artigos 78.º n.º 2, 119.º, 121.º e 123.º)<sup>87</sup>.

<sup>80</sup> FRADA, Manuel A. Carneiro DA - **O novo regime do arrendamento urbano: Sistematização geral e âmbito material de aplicação**- 1990, p.155,156

<sup>81</sup> DA FRADA, Manuel A. Carneiro- **O novo regime do arrendamento urbano: Sistematização geral e âmbito material de aplicação**, *op. cit.*, p.157-158

<sup>82</sup> Nos termos do artigo 98.º do RAU, havia a possibilidade de as partes estipularem um prazo de duração efetiva dos arrendamentos para habitação, desde que a cláusula estivesse inserida no contrato e fosse assinado pelas partes. Todavia, o prazo não podia ser inferior a cinco anos.

<sup>83</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão - **Arrendamento Urbano**. 7.ª ed. ISBN 972-40-1885-7. 2004, p.201

<sup>84</sup> Com o objetivo de minimizar os danos decorrentes dos contratos de arrendamentos perpétuos, o legislador fixou neste domínio um prazo máximo de 30 anos. FROTA, Mário - **Arrendamento Urbano Comentado e Anotado**: Coimbra Editora, 1986, p.35

<sup>85</sup> BORGES, Augusto - **Regime do Arrendamento Urbano- Anotado e Comentado**. Porto: Elcla Editora. ISBN 972-9437-35-6. 1990, p.43

<sup>86</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p.266

<sup>87</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p.266

Nos contratos de duração limitada<sup>88</sup> para habitação não se aplicava a atualização prevista no artigo 81.º-A, no caso de o arrendatário dispor de outra residência. Ainda relativamente a estes contratos, mas cuja duração fosse inferior a oito anos, não existia a possibilidade de as partes acordarem no regime de renda livre<sup>89</sup> a atualização anual das rendas (artigo 99.º n.º 2 do RAU)<sup>90</sup>.

Em caso de morte do arrendatário para habitação, o arrendamento transmitia-se à pessoa que com ele vivesse, contudo sujeito ao regime de renda condicionada, por se verificar a hipótese prevista no artigo 87.º do RAU e nestas situações o senhorio podia optar pela denúncia<sup>91</sup> do contrato através do pagamento de uma indemnização equivalente a 10 anos de renda. Perante tal denúncia, podia o arrendatário opor-se à mesma sugerindo uma nova renda na qual o senhorio tinha a possibilidade de optar pela aceitação desta nova renda ou denunciar o contrato. Todavia, mantendo o senhorio a denúncia tal significava que este teria que pagar uma indemnização apurada tendo por base a renda proposta pelo arrendatário (artigo 89.º A-B-C-D do RAU, aditados pelo Decreto-Lei n.º 278/93, de 10 de agosto)<sup>92</sup>.

## 2.1 A TRANSMISSÃO DO DIREITO DO ARRENDATÁRIO NO RAU

Inserido no Capítulo II, na secção III, relativa à transmissão do direito do arrendatário encontrava-se o artigo 83.º o qual estabelecia:

<sup>88</sup> Contratos que eram assim designados pelo RAU (artigo 98.º a 101.º e 115.º), no qual o locador tinha a possibilidade de se opor à renovação, para o termo do mesmo.

<sup>89</sup> Nos termos do artigo 78.º do RAU entendia-se por regime de renda livre aquele que era fixado por livre negociação entre as partes. As partes podiam negociar que o regime de atualização anual das rendas fosse efetuado no próprio contrato ou em documento posterior. Por seu turno, o artigo 79.º do mesmo diploma estabelecia que: “no regime de renda condicionada, a renda inicial do primeiro ou dos novos arrendamentos resulta da livre negociação entre as partes, não podendo, no entanto, exceder por mês o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor atualizado do fogo, no ano da celebração do contrato”.

<sup>90</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão - **Arrendamento Urbano**. 7.ª ed. ISBN 972-40-1885-7. 2004, p.266

<sup>91</sup> A denúncia constitui umas das causas de extinção dos negócios jurídicos. Ou seja, quando estão em causa obrigações que decorrem da autonomia privada, a sua extinção ocorre quando o negócio que lhes serve de base vem a ser destruído subsequentemente, ou por um outro negócio jurídico ulterior (a revogação, a resolução e a denúncia) ou através de um facto jurídico stricto sensu (a caducidade) ou também por um efeito combinado dos dois (a oposição à renovação).

A denúncia apenas necessita da vontade de um dos contraentes, já que, tal como a resolução, resulta de um negócio jurídico unilateral. Todavia, é de exercício livre, isto é, não necessita de fundamentação. Aplica-se aos contratos de execução continuada ou duradoura, no qual os contratantes não estabelecem um prazo fixo de vigência.

Assim, e de forma a clarificar cada uma destas causas de extinção de negócios jurídicos, para além da oposição à renovação (declaração de exercício livre, até determinado período de tempo, que impossibilita a renovação tácita de um contrato) e da denúncia (declaração unilateral de um contraente, em regra com determinada antecedência, de que não pretende a continuação do contrato), também a revogação (extinção de negócio jurídico decorrente de manifestação de vontade das partes no sentido oposto àquela que o constituiu), assim como a resolução (extinção da relação contratual mediante declaração unilateral de um dos contraentes, tendo por base um fundamento) e a caducidade (extinção da relação contratual por verificação de um facto jurídico) representam causas de extinção dos negócios jurídicos. LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes - **Direito das Obrigações- Transmissão e Extinção das Obrigações, Não cumprimento e Garantias do Crédito**. 12.ª ed. Coimbra: Edições Almedina, SA, ISBN 978-972-40-7354-5. 2018, p.101-108

<sup>92</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual de Arrendamento Urbano**. 5.ª ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-3809-4. 2009, p.257

- “Seja qual for o regime matrimonial, a posição do arrendatário não se comunica ao cônjuge e caduca por morte, sem prejuízo do disposto nos dois artigos seguintes”.

O artigo em análise retratava o artigo 1110.º, do código civil, na redação original, do qual constituía uma norma imperativa<sup>93</sup>.

Desta forma, o cônjuge do arrendatário, perante uma decisão que ordenasse a execução do despejo, não tinha legitimidade para deduzir embargos de terceiro<sup>94</sup>, já que este afetava unicamente um direito próprio do arrendatário e não um direito comum dos cônjuges. Ou seja, o direito ao arrendamento para habitação de que um dos cônjuges é titular é um bem incomunicável. A cada um dos cônjuges cabia, em princípio, a administração dos seus bens próprios. Todavia, constituía exceção a este princípio os artigos 1682.º-A e 1682.º-B, do CC, aditados pelo Decreto-Lei n.º 496/77 de 25 de novembro de 1966<sup>95</sup>.

Relativamente a um contrato de arrendamento não destinado a fins habitacionais o caminho era o da comunicabilidade da posição do arrendatário no regime da comunhão<sup>96</sup>.

Para a presente dissertação revela particular interesse o artigo 85.º do RAU, relativo à transmissão por morte, o qual contemplava que:

1. “O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário<sup>97</sup> 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;

<sup>93</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão - **Arrendamento Urbano**. 7.ª ed. ISBN 972-40-1885-7. 2004, p.567

<sup>94</sup> Trata-se de um incidente da instância (artigo 292.º e ss. do CPC). Constitui um meio de defesa da posse ou de qualquer outro direito como o direito de propriedade, incompatível com atos processuais de apreensão e entrega de bens, de que é titular um terceiro que não é parte na ação em que esses atos de apreensão foram ordenados (artigo 342.º do CPC).

<sup>95</sup> Acórdão da Relação de Lisboa de 19 de novembro de 1985, **Coletânea de Jurisprudência**, X, 5,88

<sup>96</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p.567

<sup>97</sup> No diploma em análise o transmitente era considerado o primitivo arrendatário. Tal implicava que a transmissão apenas acontecesse uma vez, ou duas vezes na eventualidade de ao primitivo arrendatário defunto suceder o cônjuge sobrevivente deste ou a pessoa que com ele vivesse em união de facto. Logo, o direito ao arrendamento transmitia-se de novo, por morte destes, aos parentes ou afins na linha reta do primitivo arrendatário. FALCÃO, José Diogo - **A transmissão do arrendamento para habitação por morte do arrendatário no NRAU**, 2007 [Consult. 4 jan. 2023]. Disponível em WWW:<URL:https://portal.oa.pt/publicacoes/revista-da-ordem-dos-advogados-roa/ano-2007/ano-67-vol-iii-dez-2007/doutrina/jose-diogo-falcao-a-transmissao-do-arrendamento-para-habitacao-por-morte-do-arrendatario-no-nrau/>.2007

Nas palavras de Jorge Pinto Furtado “o primitivo arrendatário, aí referido, não seria, pois, necessariamente, o primeiro arrendatário do prédio considerado, mas apenas aquele que se tornou arrendatário através de um contrato de arrendamento- o qual emparelhava, assim, com o arrendatário por mera cessão da posição contratual (...). Falava-se de primitivo arrendatário para exprimir que, em função das sobrevivências enumeradas nas alíneas, a não caducidade só operava, em princípio, em um grau, isto é, para o arrendatário primeiro falecido. Aquele que fosse arrendatário, por ter sucedido a este em função de uma das alíneas, quando por sua vez falecesse, já não abriria margem à não caducidade das hipóteses nelas contempladas, exceto se se tratasse do seu cônjuge sobrevivente, pois esta situação estava expressamente ressalvada no n.º 4, do art.85.º RAU”. FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 5.ª ed. Coimbra: Almedina, 2011. ISBN 978-972-40-4305-0. 2011, p.621,622

- c) Pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos, quando o arrendatário não seja casado ou esteja separado judicialmente de pessoas e bens;
  - d) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;
  - e) Afim na linha reta, nas condições referidas nas alíneas b) e c);
2. Caso ao arrendatário não sobrevivam pessoas na situação prevista na alínea b) do n.º 1, ou estas não pretendam a transmissão, é equiparada ao cônjuge a pessoa que com ele vivesse em união de facto.
  3. Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respetivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o parente ou afim mais próximo e mais idoso.
  4. 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”.

A primeira redação deste artigo teve como fonte imediata a última versão do artigo 1111.º do CC dada pela Lei n.º 46/85, de 20 de setembro<sup>98</sup>. A Lei n.º 135/99, de 28 de agosto, modificou a alínea e), passando o prazo de cinco anos para dois, introduziu um novo n.º 2 e os antigos n.ºs 2 e 3 passaram, respetivamente, para os n.ºs 3 e 4. Posteriormente; a Lei n.º 7/2001, de 11 de maio deu uma nova redação à alínea e) que passou a c). Por outro lado, a Lei n.º 6/2001, de 11 de maio, instituiu a alínea f), que incluía as pessoas que com ele vivessem em economia comum há mais de dois anos<sup>99</sup>.

Tal como especificado no artigo, 1051.º, d), do CC, a morte do locatário ou, no caso de pessoa coletiva, a extinção desta, origina a caducidade do contrato, exceto se existir convenção em contrário. Este é o princípio para a locação, porém existem algumas particularidades e o artigo em estudo constitui uma exceção a este princípio, uma vez que elenca as situações em que o arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário ou daquele a quem tiver cedido a sua posição contratual. Na visão de Jorge Aragão Seia “o artigo 85.º não é imperativo, no sentido de que, não existindo qualquer dos familiares referidos nas alíneas a) a e) do n.º 1 do preceito, pode estipular-se que o direito ao arrendamento não caducará por morte do arrendatário, mas se transmitirá a outras pessoas, p. ex., à irmã ou à sobrinha do falecido. Salienta também que “(...) o artigo 85.º é imperativo no sentido de que não pode ser afastada a sucessão dos familiares que constam das várias alíneas do n.º 1 e pela ordem por que aí são mencionados”<sup>100</sup>.

Francisco Pereira Coelho, entende que “a lei quer proteger a habitação dos familiares do arrendatário, à morte deste, mesmo contra a vontade do arrendatário; e quer proteger os familiares segundo a hierarquia que estabeleceu”<sup>101</sup>.

Neste sentido, o Acórdão da Relação de Lisboa de 20/10/1994, refere que “a transmissão de arrendamento, por morte do arrendatário, para cônjuge, parente ou afim, não configura situação de novo

<sup>98</sup> A inclusão dos unidos de facto, designados antes “pessoas que vivessem em condições análogas às dos cônjuges”, surgiu da Lei n.º 46/85, de 20/09, que alterou o artigo 1111.º do CC.

<sup>99</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão - **Arrendamento Urbano**. 7.ª ed. ISBN 972-40-1885-7. 2004, p.578

<sup>100</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p.579

<sup>101</sup> COELHO, Francisco Pereira, **Revista de Legislação e Jurisprudência**, 131, p.227-228

arrendamento, mas, sim, subsistência da mesma locação, com outro titular<sup>102</sup>. Logo, o significado deste preceito seria, naturalmente, o de que, em caso de morte do primitivo arrendatário, qualquer dos sobreviventes plasmados nas alíneas do n.º 1, tinham a possibilidade de impedir a caducidade do contrato, caso se verificassem as respetivas condições. Se por morte dele, a posição contratual de arrendatário se transmitisse a um desses sobreviventes, não seria possível, depois, repetir-se o processo com a morte desse sobrevivente, salvo se tivesse sido ele o cônjuge do arrendatário primeiro falecido, situação em que só poderia a posição contratual de arrendatário transmitir-se aos parentes ou afins nas circunstâncias exigidas<sup>103</sup>.

A norma era evidente no sentido em que se o cônjuge do arrendatário pré-defunto, inserido na posição contratual, voltasse a casar, não se transmitia, por sua morte, a posição ao novo cônjuge, nem certamente à pessoa com quem tivesse passado a viver em união de facto<sup>104</sup>.

No regime do RAU, a morte do arrendatário para habitação apenas num caso particular compreendia o máximo de uma dupla transmissão, isto é, o da sucessão para o cônjuge e, posteriormente, para o parente ou afim na linha reta que reunisse as condições exigidas, não se transmitindo o arrendamento a mais ninguém, à morte destes<sup>105</sup>.

Caso não existisse cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens, ou de facto, nem parente nas condições impostas, ou não pretendendo este a transmissão (artigo 85.º n.º 2 do RAU), a posição do arrendatário falecido seria preenchida por aquele que vivia com este, no momento da sua morte, em união de facto. De salientar que enquanto que o cônjuge não separado preferia ao seu descendente, o qual só iria concorrer à posição contratual de arrendatário após a morte daquele, o unido de facto, por sua vez, havendo um descendente comum, era preterido por ele no sistema do RAU (Lei n.º 7/2001, de 11 de maio), e só pela morte dele poderia alcançar a situação de arrendatário<sup>106</sup>.

Todavia o direito à transmissão não se verificava se o titular do mesmo tivesse residência nas comarcas de Lisboa e Porto e suas limítrofes, ou na respetiva localidade quanto ao resto do País, à data da morte do primitivo arrendatário, tal como se encontrava estipulado no artigo 86.º do RAU.

A convivência a que se reportam as alíneas a) a f) tinha subjacente a ideia de que os sobreviventes referidos tinham a sua residência habitual com carácter firme e permanente, sob o mesmo teto do prédio que foi habitado pelo defunto arrendatário. Foi assim estabelecida uma hierarquia de prevalência com deferimento sucessivo. Desta forma, se uma das pessoas chamadas à transmissão do direito renunciasse ao mesmo, a transmissão operava-se para a que se lhe seguisse na ordem de preferência (artigo 88.º do RAU)<sup>107</sup>.

De entre a hierarquia de pessoas com direito à transmissão por morte contempladas nas várias alíneas releva salientar a alínea b), no qual o direito ao arrendamento se transmitia para descendentes com menos de

<sup>102</sup> Acórdão da Relação de Lisboa, de 20 de outubro de 1994, **Coletânea de Jurisprudência**, XIX, 4, 123

<sup>103</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 5.ª ed. Coimbra: Almedina. ISBN 978-972-40-4305-0. 2011, p.622

<sup>104</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.624,625

<sup>105</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.625

<sup>106</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.623-626

<sup>107</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão - **Arrendamento Urbano**. 7.ª ed. ISBN 972-40-1885-7. 2004, p.580,581

um ano de idade, independentemente de terem convivido ou não com o transmitente. Apenas se transmitia para descendentes com mais de um ano de idade se os mesmos tivessem convivido efetivamente com o transmitente mais de um ano, à data da morte deste<sup>108</sup>. Caso o descendente possuísse mais de 26 anos, mas menos de 65 aplicava-se o regime da renda condicionada. Se tivesse menos de 26 anos de idade utilizava-se o mesmo regime quando atingisse aquela idade e contanto que decorrido um ano após a morte do arrendatário<sup>109</sup>.

Igual importância revestia a alínea f), que revogou de forma tácita a alínea a) do n.º 1 do artigo 90.º do RAU, o qual estabelecia que, quando o contrato de arrendamento para habitação caducasse por morte do arrendatário tinham direito a novo arrendamento as pessoas referidas no artigo 76.º, n.º 1, a), desde que convivesses com o arrendatário há mais de cinco anos, com exceção daqueles que habitassem o local arrendado por força do negócio jurídico que não estivesse diretamente relacionado com a habitação<sup>110</sup>.

A alínea em análise foi introduzida pela Lei 6/2001, de 11 de maio, que veio instituir o regime de proteção das pessoas que vivam em economia comum há mais de dois anos (artigo 1.º da referida Lei)<sup>111</sup>. No seu artigo 2.º encontra-se consagrado que a economia comum é “a situação de pessoas que vivam em comunhão de mesa e habitação há mais de dois anos e tenham estabelecido uma vivência em comum de entreajudada ou partilha de recursos” e o que esta contempla aplica-se “a agregados constituídos por duas ou mais pessoas, desde que pelo menos uma delas seja maior de idade”.

Perante o que estava previsto nas alíneas c) e f) do n.º 1 não era viável afirmar a teoria de que a disciplina legal compreendida nestas alíneas violava a autonomia da vontade contratual e/ou o direito de propriedade, quando adotável aos arrendamentos de pretérito. Caso se verificasse de facto essa violação, ela verificar-se-ia também a propósito dos arrendamentos de futuro, já que quanto a estes ocorria de modo análogo uma restrição do direito de propriedade e da liberdade negocial<sup>112</sup>.

Ainda que tenha apresentado alguns aspetos bastantes meritórios, especialmente com a legislação que o veio complementar até 1995, a verdade é que o RAU ficou bastante aquém das expectativas. Introduziu um sistema bicéfalo, a que Jorge Henrique Furtado designou acima de misto. Como primeira cabeça do sistema encontravam-se os contratos de arrendamento celebrados antes da sua entrada em vigor e os quais ficaram sujeitos ao eterno vinculismo. Paralelamente, os contratos “celebrados para habitação depois dessa data

<sup>108</sup> Francisco Pereira Coelho entende que “a convivência há mais de um ano corresponde à residência permanente, o que não é excluído pelo facto de o filho ter outra residência habitual; por outro a lei não exige que o filho tenha convivido fisicamente com o pai durante o tempo que precedeu a morte deste, se isso foi impedido, em todo ou em parte do referido período, por quaisquer circunstâncias ocasionais, quer relativas à pessoa do pai (p. ex. internado no hospital, detido na prisão), quer à do filho ( que esteve, p. ex. a estudar num colégio interno, no país ou no estrangeiro); acresce que essa convivência não tem de ser necessariamente no local arrendado durante todo ou parte do ano que precedeu o falecimento do arrendatário (é o que sucede no caso do pai ter ido trabalhar para França e o filho o ter acompanhado, regressando após a morte daquele para habitar no arrendado)”, **Revista de Legislação e de Jurisprudência**, 131, p.232.

<sup>109</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão - **Arrendamento Urbano**, 7.ª ed. ISBN 972-40-1885-7. 2004 p.582,583

<sup>110</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p.587

<sup>111</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p.587

<sup>112</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p.588

(segunda cabeça), puderam, no entanto, ser subordinados a duração limitada, a que só mais tarde, em 1995, vieram a ser abertos também os outros tipos arrendatícios que fossem contratados só desde então<sup>113</sup>.

## 2.2 A REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

A urgência na revisão do regime do arrendamento urbano alcançou uma unanimidade generalizada. O cerne da questão era, justamente, a manutenção dos contratos de arrendamento anteriores a 1990, já que nestes o valor das rendas era bastante simbólico o que conduzia a uma indiferença por parte dos senhorios, no que tocava à preservação dos prédios. A política legislativa adotada seguia um conjunto de medidas inoportunas à realidade do comércio habitacional. Por diversos motivos as condições foram-se agravando<sup>114</sup>.

A atualização das rendas constituía um dos problemas a precisar de ser derrotado, uma vez que o senhorio tinha direito a receber pelo arrendamento do seu imóvel um valor justo de mercado capaz de fazer face às despesas de manutenção do arrendado. Se tal fosse assegurado então, o interesse do senhorio passaria pela manutenção do contrato. Da mesma forma que o senhorio tem direito a receber um valor justo de renda também o arrendatário tem que ser garantido com a estabilidade da habitação. No que respeita ao regime transitório, o NRAU atinge a renda e não o contrato<sup>115</sup>.

Desta forma, existia uma ligação no que respeitava ao propósito da reforma: o combate ao vinculismo verificado nos contratos do passado. O fim último desta centrava-se em dois ângulos essenciais, um deles passava por afastar a regra da prorrogação forçada do contrato de arrendamento no fim do respetivo prazo em relação ao senhorio (artigo 68.º, n.º 2, do RAU), o outro dizia respeito ao diminuto grau de rendibilidade associado aos arrendamentos do pretérito, bastante desajustado ao presente e que tinha que ser superado. A inexistência de um verdadeiro negócio arrendatício era provocado pelo congelamento das rendas que se verificavam por um determinado período de tempo aliado à inflação crescente. A transmissão *inter vivos* e *mortis causa* tinha igualmente uma implicação bastante permissora, permanecendo inalterado a natureza do contrato e assim a essencial revelação vincuista. Em sede habitacional é de destacar o artigo 84.º do RAU (ou artigo 1110.º do CC) e por outro, a discricionariedade do artigo 85.º do RAU (ou artigo 1111.º do CC)<sup>116</sup>.

A partir de determinado momento o estado atual foi-se alterando, aparecendo os contratos com duração limitada (ainda que com um prazo inicial mínimo de 5 anos), subjugados ao princípio da prorrogação automática, porém já não imperativa em relação ao senhorio. No que concerne ao domínio da cessação do negócio, a queda do efeito de favor realizou-se de forma mediata, uma vez que permanecendo o sistema

<sup>113</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual de Arrendamento Urbano**. 5.ª ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-3809-4. 2009, p. 259

<sup>114</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **As normais transitórias e o Novo Regime do Arrendamento Urbano** 2007, p.1-3

<sup>115</sup> ORDEM DOS ADVOGADOS - **Reforma do Arrendamento Urbano** [Em linha], atual. 23 dez. 2005. [Consult. 18 jan. 2023]. Disponível em WWW:<URL:<a href="https://portal.oa.pt/comunicacao/noticias/2005/12/23/reforma-do-arrendamento-urbano/">https://portal.oa.pt/comunicacao/noticias/2005/12/23/reforma-do-arrendamento-urbano/>.2005

<sup>116</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**. Edições Almedina, SA ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007, p. 29,30

intocado, nomeadamente, no que respeitava à resolução do contrato, o senhorio gozava da possibilidade de cessar o contrato para o fim do prazo<sup>117</sup>.

Por consequência, as linhas do novo regime dos contratos antigos, passavam, forçosamente, por dois caminhos: por manter de igual modo a proteção concedida ao arrendatário habitacional ou alterar o estado atual, tratando ambos os contraentes (locador e locatário) de forma igual. O princípio da reforma era afastar a proteção excessiva do inquilino relativamente a determinados aspetos da disciplina, distantes da realidade existente. Assim, surgiram dois sub-modelos de transição para o novo regime<sup>118</sup>.

Ainda que o RAU não tenha combatido grande parte das desigualdades e lacunas da legislação reguladora dos contratos existentes, a verdade é que representou, naquilo em que foi criando, em 1990, 1993 e 1995, uma mudança sobre o nosso Direito positivo arrendatício. Desta forma, acabou por se colocar entre dois rumos. De um lado flagelavam-no por ter condescendido com o vinculismo dos contratos de outrora, por outro, a sua essência vanguardista saiu incompreendida pela doutrina envolvida com o vinculismo ou menos vulnerável à hodiernidade arrendatícia<sup>119</sup>.

Emergiu, então, a ambiciosa Reforma de 2004, que alcançou a autorização legislativa, aprovada pela Assembleia da República, porém, devido à dissolução desta e à consequente queda do Governo acabou por sair defraudada<sup>120</sup>.

Com a Lei n.º 6/2006, criou-se uma profunda Reforma que veio adotar muitas das vertentes da anterior fracassada Reforma. Esta nova Lei era a solução para uma desejosa opção reformista, já que não se modificava apenas o regime de arrendamento urbano, tinha-se em vista requalificar o património imobiliário, impulsionando o mercado de arrendamento<sup>121</sup>.

### 2.2.1 O ANTEPROJETO RNAU

No decorrer de uma iniciativa do XVI Governo Constitucional, foi apresentado o anteprojeto RNAU, o objetivo era afastar dos contratos do passado o fator vincuista. Fernando de Gravato Morais identificou três formas de compelir os contraentes às novas regras:

- “Fomentava-se o acordo (por escrito) das partes, independentemente de outros pressupostos, considerando-se o contrato celebrado na data do acordo (artigo 3.º);
- Quanto aos contratos realizados à luz do RAU eram duas as soluções específicas: os de duração limitada passariam a reger-se pelas novas disposições quando a renovação operasse após a entrada em vigor do RNAU; aos outros aplicar-se-ia a nova disciplina (considerando-se concluídos por tempo indeterminado) ao fim de 3 anos após a entrada em vigor da lei (artigos 4.º RTNRAU);

<sup>117</sup> MORAIS, Fernando de Gravato– JULGAR- **As normas transitórias e o Novo Regime do Arrendamento Urbano**, 2007, p.3

<sup>118</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.3

<sup>119</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual de Arrendamento Urbano**. 5.ª ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-3809-4. 2009, p.260

<sup>120</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.261

<sup>121</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.261, 262

- Relativamente aos contratos anteriores ao RAU, a sujeição a tais preceitos decorreria da iniciativa do senhorio (artigo 5.º RTNRAU), emergindo dos artigos 13.º a 15.º e dos artigos 16.º a 27.º as normas básicas”<sup>122</sup>.

Constituiu-se também um método adequado quanto à atualização das rendas, o qual tinha na sua génese a iniciativa do senhorio (artigos 14.º n.º 1 e 25.º a 25.º do RTNRAU). Desta forma, os contratos do passado ficavam sujeitos às recentes disposições de propensão consideravelmente não vinculista<sup>123</sup>.

## 2.2.2 O ANTEPROJETO NRAU

Em 23 de junho de 2005, o XVII Governo Constitucional aprovou o primeiro texto da Proposta de Lei do Arrendamento Urbano, com o intuito de iniciar uma fase de reflexão relativa às soluções legislativas adotadas<sup>124</sup>.

“Ora, no anteprojeto NRAU- Novo Regime do Arrendamento Urbano- a temática em causa encontrava-se integrada no diploma, ocupando o segundo dos seus três títulos, designado “normas transitórias” (artigo 26.º a 58.º). Abandona-se, pois, a ideia de consagração de regras num diploma autónomo. Tal provavelmente decorria do carácter menos transitório dos preceitos nele inseridos, mas também do próprio modelo seguido no NRAU”<sup>125</sup>.

Ainda que o regime transitório incida essencialmente sobre os arrendamentos anteriores a 1990, trata igualmente dos contratos de arrendamento celebrados após essa data. Assim sendo, todos os contratos até então continuavam sujeitos à disciplina do RAU no que dizia respeito à duração, à renovação, e à denúncia (artigos 26.º e 28.º anteprojeto NRAU). Este critério visava preservar o método da prorrogação forçada do contrato face ao senhorio<sup>126</sup>.

Por sua vez, no que respeitava à transmissão por morte, no artigo 56.º do anteprojeto salvaguardavam-se de igual forma as pessoas referenciadas naquela disposição. O conteúdo dos contratos de outrora permaneciam estanques à nova disciplina liberal definida. Estabeleceram-se modos de atualização das rendas para arrendamentos destinados a fins habitacionais de natureza vinculista anteriores ao RAU<sup>127</sup>.

A versão final do NRAU sofreu ainda algumas mudanças. Neste diploma acolhe-se um panorama distinto, uma vez que os contratos do pretérito estão subordinados à nova disciplina (artigo 26.º, n.º 1, 1º parte e artigo 26.º n.º 4, proémio, 1º parte). Sobressaem, no entanto, certas particularidades cujo objetivo era criar mecanismos de correção em relação aos contratos antigos (artigo 26.º, n.º 1 parte final e 26.º, n.º 4, proémio, parte final e respetivas alíneas)<sup>128</sup>.

Os contratos do passado continuavam a caracterizar-se pelo seu estado vinculista, nomeadamente, quanto à sua prorrogação forçada, embora moderados no âmbito da transmissão por morte. Relativamente à

<sup>122</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**. Edições Almedina, SA ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007, p.32

<sup>123</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.32

<sup>124</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.33

<sup>125</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, p.33,34

<sup>126</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.34

<sup>127</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.34,35

<sup>128</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.35

atualização das rendas, mantiveram-se os métodos que se verificaram no anteprojecto, ou seja, não houve uma modificação na Lei n.º 6/2006 no que concerne ao estado de conservação adequado do imóvel e ao gradualismo na atualização<sup>129</sup>.

Dessarte, a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro que implementou uma nova disciplina do arrendamento urbano, instituindo os artigos 1063.º a 1113.º do Código Civil, assim como profundas alterações no âmbito processual e ainda um regime transitório para os contratos antigos, é agora integrada por diversos diplomas, publicados a 8 de agosto de 2006<sup>130</sup>.

O RAU teve em vista reunir num único diploma quer a disciplina substantiva quer a disciplina processual do arrendamento urbano. Com o NRAU o que se verificou foi um retorno àquilo que vigorava antes do RAU, isto é, a disciplina substantiva regressa ao Código Civil e a disciplina processual passa para o Código de Processo Civil. Contudo, a disciplina do arrendamento urbano não se esgota com esta divisão de matérias.<sup>131</sup>

Menezes Leitão refere que “é bastante diferente a técnica de sistematização legislativa entre este novo projeto e o anterior, ainda que grande parte das soluções se mantenham. Em termos de estrutura, verifica-se que o anterior projeto baseava-se na solicitação de uma autorização legislativa, com base no qual seriam aprovados vários diplomas, entre os quais o Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos (RNAU) e o Regime Transitório (RT). (...) A sistemática deste novo projeto não é, porém, seguramente a melhor, dado que não se compreende que o novo regime- que no fundo se reconduz à reintrodução do arrendamento urbano no Código Civil, conforme já anteriormente proposto- incide a proposta de lei, após o que se trata das questões de direito transitório, quando estas deveriam estar no início do diploma.”<sup>132</sup>.

Nesta Lei é possível realçar três grupos, destacando-se o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o Regime transitório e as Disposições Gerais. Sendo que o NRAU se norteia, essencialmente, pelo Código Civil. Este regime aplica-se em tudo o que não se encontra restringido pelas disposições transitórias. Aos contratos que já existiam, quando a nova Lei entrou em vigor, aplica-se um novo regime e não o regime dos novos contratos. Por sua vez, o regime transitório debruça-se sobre a problemática da atualização das rendas, para além dos preceitos relativos à aplicabilidade das novas regras. O remanescente diploma ocupa-se de questões gerais, aplicáveis a qualquer contrato de arrendamento, no qual o Código Civil não tem intervenção<sup>133</sup>.

O NRAU distingue-se por ser dotado de um sistema tricéfalo. Em primeiro lugar é constituído pelo regime legal dos contratos para habitação anteriores à entrada em vigor do RAU e ainda pelos contratos para fins não habitacionais anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro. Como estamos perante contratos que no âmbito do RAU, eram apelidados contratos sem duração determinada, passam a estar sujeitos às normas aplicáveis do Código Civil para os contratos de duração indeterminada. Continuam, desta

<sup>129</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**. Edições Almedina, SA ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007, *op. cit.*, p.35,36

<sup>130</sup> GARCIA, Maria Olinda - **A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano**. 2.ª ed. Coimbra Editora. ISBN 978-972-32-1439-0. 2006, p.5

<sup>131</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.6,7

<sup>132</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes - **O DIREITO- O Novo Regime do Arrendamento Urbano- Novas observações sobre as disposições transitórias do Novo Regime do Arrendamento Urbano e sobre os novos artigos 1064.º a 1067.º e 1073.º a 1074.º do Código Civil**. Lisboa: Ano 137.º (2005), II, p.359-360

<sup>133</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes, *op. cit.*, p.360

forma, subordinados ao vinculismo arrendatício, com o escopo de cessarem por si com o decorrer dos anos, ao sabor das conjunturas<sup>134</sup>.

Em segundo lugar encontram-se os contratos para habitação realizados após a entrada em vigor do RAU, bem como os que não se destinem a fins habitacionais estabelecidos depois da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro. Tais contratos passam a estar sujeitos ao NRAU, com as particularidades do artigo 26.º da mesma Lei<sup>135</sup>.

Por último, situam-se os contratos que vieram a ser celebrados após a entrada em vigor da Reforma, os quais se regem pelas disposições aplicáveis do Código Civil. Desta forma é possível classificar estes contratos segundo dois critérios:

- Arrendamento para habitação (artigos 1098.º a 1107.º do CC);
- Arrendamento para fins não habitacionais (artigos 1108.º a 1113.º do CC)

Sendo que ainda é possível decompor em:

- Arrendamento com prazo certo (artigos 1095.º a 1098.º, 1108.º a 1110.º);
- Arrendamentos de duração indeterminada (artigos 1099.º a 1104.º, 1108.º e 1110.º)<sup>136</sup>

O contrato de arrendamento com prazo certo considera-se celebrado pelo prazo de 5 anos, se nenhuma das partes a tal se opuser. Se tiver duração indeterminada terminará em caso de denúncia e se a mesma for efetuada pelo senhorio terá que ser motivada por um dos casos previstos na lei, ou através da antecedência prevista no artigo 1101.º, c)<sup>137</sup>.

Relativamente ao Regime Transitório a sua incidência verifica-se sobre dois grupos de contratos, aqueles que foram convencionados antes de 1990, ou 1995, se estiver em causa arrendamento comercial, e ainda, os celebrados após essa data. Verifica-se nos dois grupos uma subordinação ao novo regime, com exceção da aplicação de algumas normas do RAU e da não aplicação de certas normas do NRAU (especialmente, aos contratos já existentes não se aplica a possibilidade de denúncia com pré-aviso de 5 anos). A dissemelhança que se observa nestes dois grupos é a possibilidade de atualização das rendas nos contratos mais antigos<sup>138</sup>.

### 2.2.3 ÂMBITO DE APLICAÇÃO DO REGIME TRANSITÓRIO

O Título II deste diploma é constituído pelos artigos 26.º a 58.º da Lei n.º 6/2006 que se expressam num conjunto de normas transitórias, mas que se aplicam unicamente a contratos celebrados antes da entrada em vigor do NRAU. Contudo, entre os contratos de pretérito e os contratos menos antigos, assim como entre os contratos destinados a fins habitacionais e não habitacionais verificam-se disparidades normativas, daí que nem

<sup>134</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual de Arrendamento Urbano**. 5.ª ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-3809-4. 2009, p.261,262

<sup>135</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.262

<sup>136</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *op. cit.*, p.262,263

<sup>137</sup> ORDEM DOS ADVOGADOS - **Reforma do Arrendamento Urbano** [Em linha], atual. 23 dez. 2005. [Consult. 18 jan. 2023]. Disponível em WWW:<URL:https://portal.oa.pt/comunicacao/noticias/2005/12/23/reforma-do-arrendamento-urbano/>.2005

<sup>138</sup> ORDEM DOS ADVOGADOS - Reforma do Arrendamento Urbano, *op. cit.*

todas as normas se apliquem do mesmo modo a todos os contratos convencionados antes desse período. Estas normas de cariz transitório são habitualmente apelidadas por regime transitório do arrendamento urbano<sup>139</sup>.

As normas que se aplicam aos contratos celebrados depois da vigência do NRAU, não são assim tão distintas do regime transitório. Aos contratos antigos aplicam-se os artigos 26.º a 58.º da Lei n.º 6/2006, todavia estes contratos não encontram a sua disciplina apenas nestas normas, já que também lhes é aplicável o regime dos novos contratos em tudo o que as normas específicas do regime transitório não contrariem, em virtude do artigo 12.º, n.º 2 do CC<sup>140</sup>.

Para ser possível identificar as normas do regime transitório aplicáveis a um contrato celebrado antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, é necessário apurar a finalidade do contrato, isto é, se está em causa um arrendamento para habitação ou para fim não habitacional, e ainda se a sua celebração ocorreu antes da vigência de determinados diplomas. Desta forma, caso se trate de arrendamentos para habitação, releva perceber se a sua celebração ocorreu antes ou depois da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, por seu turno, tratando-se de arrendamento para fins não habitacionais é crucial entender se a celebração ocorreu antes ou depois da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95. Antes do RAU entrar em vigor, os arrendamentos para habitação eram pautados pelo apelidado regime geral do arrendamento urbano previsto no Código Civil, também denominado pela doutrina por regime vinculístico, já que a capacidade do senhorio para denunciar estes contratos era bastante reduzida, daí que o motivo desta distinção se relacione com a existência ou não da possibilidade de convencionar contratos com duração limitada, ou seja, contratos em que o senhorio tivesse a possibilidade de extinguir voluntariamente caso não almejasse a renovação. Desde o RAU e até à entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, o regime vinculístico, no que respeita ao arrendamento habitacional, deixou de ser imperativo e passou a ser uma possibilidade<sup>141</sup>.

É com base neste momento legislativo que o regime transitório vigente impõe diferenças normativas, nos seus artigos 26.º e 28.º, entre os contratos celebrados em conformidade com o regime vinculístico em diversos momentos históricos, isto é, tendo como ponto de partida o facto de tal regime ter sido uma escolha dos contratantes, quando para tal beneficiavam de uma alternativa ou uma imposição legal<sup>142</sup>.

Relativamente à morte do arrendatário habitacional e aos contratos que perduram à data da entrada em vigor do NRAU a Lei divulgou no artigo 57.º um regime transitório peculiar que contém alterações comparativamente ao que se encontrava em vigor. Este artigo dispõe de uma ordem de transmissão sucessiva do direito de arrendatário. Estando em causa a morte do arrendatário num arrendamento que persiste à data da entrada em vigor do NRAU, as possibilidades de transmissão do direito ao arrendamento são agora mais limitadas<sup>143</sup>.

A Reforma levada a cabo em 2006, conquanto censurada por alguns no sentido de não salvaguardarem a posição do arrendatário colocando em causa o direito à habitação constitucionalmente consagrado<sup>144</sup>, não

<sup>139</sup> GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**. Coimbra Editora, 2012. ISBN 978-972-32-2005-6, p.123

<sup>140</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.123

<sup>141</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.123,124

<sup>142</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.124

<sup>143</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.124

<sup>144</sup> Artigo 65.º da CRP

ultrapassou aquilo que era esperado relativamente às necessidades do mercado de arrendamento habitacional, conduzindo, posteriormente, à aprovação de uma panóplia de normas contempladas na Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto<sup>145</sup>.

## 2.2.4 ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI N.º 31/2012 E PELA LEI N.º 13/2019

A Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto instituiu profundas alterações quer no âmbito substantivo quer na disciplina processual do arrendamento urbano, repercutindo-se em modificações ao Código Civil, ao Código de Processo Civil bem como à Lei n.º 6/2006<sup>146</sup>.

O diploma em análise tinha como finalidade “dinamizar o mercado de arrendamento”, concedendo uma maior liberdade aos contraentes relativamente às regras da duração do contrato de arrendamento, originando o aparecimento de contratos de duração variada, “alterar o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro”, facilitar “a transição dos referidos contratos para o novo regime, num curto espaço de tempo” e ainda introduzir novas regras processuais tendentes a facilitar a extinção do contrato. Aquilo que se pretendia era oferecer à população soluções habitacionais moldadas às suas necessidades<sup>147</sup>.

Também um avultado número de diplomas veio intensificar a amplitude dessa mudança. Entre os diplomas complementares destacam-se a Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto que procedeu à alteração do Decreto-Lei n.º 157/2006, a Lei n.º 31/2012 que efetuou alterações ao regime substantivo fixado no Código Civil e modificou também as normas da Lei n.º 6/2006 respeitantes ao regime transitório. Por sua vez, as alterações verificadas ao Código Civil são referentes às novas redações dadas a alguns artigos, bem como à revogação de certas normas<sup>148</sup>.

De salientar que o regime transitório é fortemente alterado, sublinhando-se as regras sobre o acréscimo de rendas e extinção dos contratos mais antigos, tanto para habitação (artigo 30.º a 37.º) como para fins não habitacionais (artigo 50.º a 54.º). Também o artigo 57.º do NRAU, relativo à transmissão por morte do arrendatário no arrendamento para habitação é alterado, tornando mais limitadas as possibilidades de transmissão desse direito<sup>149</sup>.

O senhorio detém a faculdade de denunciar facilmente os arrendamentos para fins habitacionais desde que outorgados depois da entrada em vigor do RAU e ainda os arrendamentos para fins não habitacionais celebrados após a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, a não ser que o arrendatário tenha igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% (artigo 26.º do NRAU). Foi também criado o Procedimento Especial de Despejo (artigo 15.º), cuja tramitação é assegurada pelo Balcão Nacional de Despejo (artigo 15.º, 15.º-A a 15-S). A presente Lei colocou termo à faculdade de

<sup>145</sup> GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**. Coimbra Editora: 2012. ISBN 978-972-32-2005-6, p.125.

<sup>146</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.7

<sup>147</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.5

<sup>148</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.7

<sup>149</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.8

transmissões sucessivas e à transmissão para quem seja detentor de casa própria ou arrendada no mesmo concelho, relativamente a contratos antigos<sup>150</sup>.

A revolução de 2012 não tinha como propósito censurar a Lei n.º 6/2006, mas sim cumprir o objetivo acordado no protocolo de entendimento entre Portugal e o conjunto de instituições internacionais comumente intitulado por Troika. Naquele compromisso haviam vários objetivos a executar, nomeadamente, fomentar o acesso das famílias à habitação, impulsionar a mobilidade laboral, melhorar o nível das habitações e explorar as habitações já existentes, diminuir o endividamento das famílias<sup>151</sup>. O desígnio da reforma passava por corroborar a negociação das partes, possibilitar a transição dos contratos para o novo regime, que não vinculístico e que tal fosse realizado num reduzido espaço de tempo<sup>152</sup>.

A reforma de 2012 surge num período de crescente procura de arrendamento e em que a ausência de resposta e os elevados preços de mercado se verificavam e, nesta medida, era necessário proceder a uma revisão do regime do arrendamento urbano. É certo que a reforma de 2006 implementou alterações para os novos contratos de arrendamento, porém no que respeita aos contratos antigos não alcançou aquilo a que se propôs, o que se fundamentará, pela dificuldade do regime de atualização de rendas então criado<sup>153</sup>.

Tal como previsto na Proposta de Lei n.º 38/XII/1, relativamente ao regime substantivo as alterações significativas verificaram-se em três vertentes. Conferiu-se uma maior liberdade às partes, surgiram contratos mais curtos e ajustados às suas necessidades. O senhorio passou a ter a possibilidade de resolver o contrato em caso de mora reiterada do arrendatário. Além disso, caso o senhorio pretendesse demolir o edifício, realizar obras de restauro profundos ou necessitasse do arrendado para habitação própria ou dos seus filhos facilitou-se o procedimento de denúncia do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada<sup>154</sup>.

A Lei n.º 13/2019, implementou alterações à Lei n.º 6/2006, modificando parcialmente cinco artigos, entre eles, os artigos 10.º, 14.º-A, 35.º, 36.º e 57.º, aditou ainda dois artigos (15.º-T e 15.º-U) e revogou também em parte o artigo 28.º n.º 3 a 5<sup>155</sup>.

No que concerne à transmissão do contrato de arrendamento, por morte do arrendatário habitacional, esta Lei acrescentou a alínea f) ao artigo 57.º, n.º 1, originando então uma nova estirpe de beneficiários dessa transmissão. Aditou também a alínea d), do n.º 2, do artigo 35.º do NRAU e provocou alterações nos n.ºs 1 e 10, do artigo 36.º, do NRAU. Alterações essas que serão analisadas mais detalhadamente no capítulo infra.

<sup>150</sup> GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**, Coimbra Editora: 2012. ISBN 978-972-32-2005-6, p.7

<sup>151</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p. 7-10

<sup>152</sup> Proposta de Lei n.º 38/XII - 2011

<sup>153</sup> Proposta de Lei n.º 38/XII - 2011

<sup>154</sup> Proposta de Lei n.º 38/XII - 2011

<sup>155</sup> Proposta de Lei n.º 38/XII- 2011

### 3. ARTICULAÇÃO DOS DIFERENTES REGIMES

#### 3.1 NORMAS TRANSITÓRIAS

Uma das características do contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais é garantir o direito à habitação fragmentando o gozo e a fruição do imóvel (ou parte dele) do direito de propriedade<sup>156</sup>.

Os contratos de arrendamento habitacionais celebrados no domínio do regime vinculístico renovavam-se automaticamente no fim do prazo sem que os senhorios os pudessem denunciar, salvo situações restritas, e caso sobrevivessem as pessoas elencadas na lei estes não caducavam com a morte do arrendatário, o que conferia ao contrato uma natureza tendencialmente duradoura<sup>157</sup>.

Atualmente, as partes gozam de liberdade de modelação do conteúdo contratual tendo a possibilidade de estipularem o prazo de duração do contrato ou ainda de celebrarem contratos de duração indeterminada<sup>158</sup>, bem como atualizarem a renda e o respetivo regime<sup>159</sup>. O senhorio dispõe da faculdade de denúncia imotivada<sup>160</sup> ou oposição à renovação<sup>161</sup> nos contratos de duração indeterminada e com prazo certo, respetivamente, assim como da resolução do contrato caso se verifique o incumprimento da outra parte, para além dos prazos previstos na lei<sup>162</sup>.

Com a revogação do RAU e a entrada em vigor do NRAU, o legislador aprovou um regime transitório que foi fortemente alterado em 2012. Deste modo, face aos contratos sem duração limitada celebrados no âmbito do RAU, ou seja, entre 15 de novembro de 1990 até 27 de junho de 2006, não é permitido ao senhorio denunciar o contrato para habitação própria ou para os seus descendentes ou mediante pré-aviso de dois anos, sempre que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos<sup>163</sup>.

No que concerne aos contratos mais antigos, finalizados até 1990, seja qual for a idade do arrendatário, não é possível a denúncia imotivada, e caso o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos também não é permitido a denúncia para habitação do senhorio ou seus descendentes. Por sua vez, estando em causa a denúncia para demolição ou obras profundas tal obriga ao realojamento em condições similares quando o arrendatário tenha também 65 anos de idade ou mais. Relativamente a estes contratos institui-se um regime um pouco confuso de transição para o NRAU e de atualização da renda que tem por base o valor do imóvel e os rendimentos do agregado familiar, podendo o arrendatário se opor à transição para o NRAU, equivalendo à fixação de um prazo certo para o contrato e a faculdade de denúncia imotivada, nos casos em que manifeste discordância quanto ao valor da renda pretendido pelo senhorio ou à mudança de regime temporal do contrato,

<sup>156</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel - **Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual da morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores** (2017) Disponível em WWW: [URL:https://orcid.org/0000-0002-4090-7972](https://orcid.org/0000-0002-4090-7972). 2017, p.6

<sup>157</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel, *op. cit.*, p.7

<sup>158</sup> Artigo 1094.º n.º 1 do CC

<sup>159</sup> Artigo 1077.º n.º 1 do CC

<sup>160</sup> Artigo 1099.º e ss. do CC

<sup>161</sup> Artigo 1097.º do CC

<sup>162</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel, *op. cit.*, p.7

<sup>163</sup> GUIMARÃES, Maria, *op. cit.*, p.8

bem como quando essa discordância se baseie no facto de ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% e ainda quando refira que o seu agregado familiar tem um rendimento anual bruto corrigido inferior a 5 retribuições mínimas nacionais<sup>164</sup>.

As denominadas normas transitórias preenchem o Título II do NRAU, o qual se encontra decomposto em dois capítulos afetos à regulamentação dos contratos pós-RAU e pré-RAU<sup>165</sup>.

Segundo Francisco Castro Fraga “o arranjo sistemático de todo este título não parece ser o melhor, uma vez que há normas aplicáveis a todos os tipos de arrendamentos que deveriam ser reunidas num capítulo à parte, abrindo-se depois, um outro capítulo com a regulamentação específica dos arrendamentos pré-RAU- já que os pós-RAU não incluem qualquer regra que lhes seja aplicável apenas a eles”. Conjugando os artigos 26.º, 28.º e 59.º é possível referir que os mesmos integram as normas estruturantes de todo o regime dos contratos perdurados na data da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006<sup>166</sup>.

Observando o Título II do NRAU verifica-se uma panóplia de normas que estabelecem o regime aplicável aos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro. O mesmo contempla dois capítulos, um deles rege os contratos para fins habitacionais celebradas na vigência do RAU e para fins não habitacionais outorgados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, o segundo capítulo regula os contratos habitacionais convencionados antes da entrada em vigor do RAU e não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95<sup>167</sup>.

O arrendamento urbano num espaço de oito anos foi alvo de três reformas. A primeira ocorreu em 2004, contudo não chegou a entrar em vigor. A matéria relativa ao regime transitório seria regulada num diploma próprio e estaria subordinada a diversos princípios:

- “Os contratos de duração limitada celebrados ao abrigo do RAU passariam a regular-se pelo novo regime, após a sua renovação operada já na vigência deste;
- Os outros contratos celebrados ao abrigo do RAU passariam a regular-se pelo novo regime decorridos três anos após a sua entrada em vigor, considerando-se celebrados por tempo indeterminado;
- Os contratos anteriores ao RAU continuariam a reger-se por esse diploma;
- Era criado um regime transitório que facultava e, por vezes, impunha a transição para o novo regime, sempre por iniciativa do senhorio e verificados que estivessem alguns condicionalismos”<sup>168</sup>.

<sup>164</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel - **Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual da morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores** [Disponível em WWW:URL:https://orcid.org/0000-0002-4090-7972], 2017, p.8

<sup>165</sup> FRAGA, Francisco Castro - **Revista da Ordem dos Advogados- O Regime Do Novo Arrendamento Urbano- As Normas Transitórias**. Lisboa: 2006, p. 60

<sup>166</sup> FRAGA, Francisco Castro, *op. cit.*, p.60-61

<sup>167</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.465,466

<sup>168</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.466

Por sua vez, a Reforma de 2006 ainda que inspirada na Reforma de 2004, dela se afastou no que concerne aos seus princípios fundamentais, uma vez que todos os contratos passaram a ser regulados pelo novo regime, sendo que grande parte das normas do RAU foram revogadas. Contudo, tal não desencadeou uma evolução na ultrapassagem do vinculismo quanto aos contratos do passado, nomeadamente, os habitacionais pré-RAU e não habitacionais pré-DI n.º 257/95, que conservaram de forma intacta essa particularidade, ou seja, mantiveram a sua duração para além do prazo estipulado, independentemente da vontade do senhorio. Pode dizer-se que a Lei n.º 6/2006 incorporou duas espécies elementares de regimes legais transitórios no que ao arrendamento urbano para habitação diz respeito. O primeiro aplicável aos contratos habitacionais celebrados na vigência do designado RAU<sup>169</sup> e o segundo aplicável aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do mesmo<sup>170</sup>.

Já a Reforma de 2012 guiou-se pelas duas Reformas anteriores, mas com predomínio na reforma de 2004, na qual se implementou que por iniciativa do senhorio os contratos de pretérito poderiam passar ao regime não vinculístico, desde que decorrido um prazo que iria variar entre cinco e sete anos, com a ressalva de alguns habitacionais (quando os inquilinos tenham mais de 65 anos e/ou incapacidade superior a 60%). Todavia, ambos, até à transição para o novo regime ou até ao seu termo, se por alguma razão, se encontrassem no grupo daqueles que não chegariam a transitar, teriam que ser submetidos a uma atualização extraordinária de rendas sustentada no valor patrimonial do locado<sup>171</sup>.

O objetivo do legislador com esta Reforma prendeu-se com a alteração do regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, fortalecendo a negociação entre as partes e favorecendo a transição dos referidos contratos para o novo regime, num reduzido espaço de tempo. Logo, o propósito era dinamizar o contrato de arrendamento<sup>172</sup>.

Assinala-se, tal como refere António Menezes Cordeiro que, “ das regras estabelecidas em sede de regime transitório, podem retirar-se alguns princípios fundamentais: (a) reforço da autonomia das partes, com supressão de normas injuntivas; (b) desjudicialização e simplificação de procedimentos; (c) atribuição generalizada de valor declarativo ao silêncio, (d), proteção dos idosos, portadores de deficiência, menores, estudantes e pessoas economicamente carenciadas; (e) limitações às transmissões *inter vivos* ou *mortis causa* da posição contratual do locatário”<sup>173</sup>.

Das disposições transitórias que estão compreendidas nos artigos 26.º e 28.º desempenham especial relevo as normas que constituem restrições aos direitos extintivos do senhorio. Contudo, a Lei n.º 31/2012 veio reduzir essas limitações, extraindo, por conseguinte, alguma da proteção que os arrendamentos do passado conservaram depois de 2006<sup>174</sup>.

<sup>169</sup> Artigo 26.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

<sup>170</sup> Artigos 27.º a 37.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

<sup>171</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.466

<sup>172</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.467

<sup>173</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.467

<sup>174</sup> GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**. Coimbra Editora, 2012. ISBN 978-972-32-2005-6, p.125

O artigo 26.º do NRAU insere-se no capítulo I do título II do NRAU e, quer o próprio artigo 26.º como os dois artigos que o sucedem estabelecem a base geral da aplicação do novo regime do arrendamento urbano aos contratos celebrados antes da sua entrada em vigor, existindo, no entanto, disparidades relevantes entre os regimes estabelecidos: para os contratos habitacionais celebrados antes ou depois da entrada em vigor do RAU; para os contratos não habitacionais convencionados antes ou depois da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95<sup>175</sup>.

Assim, o artigo 26.º estabelece o seguinte:

1. “Os contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como os contratos para fins não habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes.
2. À transmissão por morte aplica-se o disposto nos artigos 57.º e 58.º
3. Quando não sejam denunciados por qualquer das partes, os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de dois anos ou, quando se trate de arrendamento não habitacional, pelo período de três anos, e, em ambos os casos, se outro prazo superior não tiver sido previsto.
4. Os contratos sem duração limitada regem-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, com as seguintes especificidades:
  - a) Continua a aplicar-se o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 107.º do RAU;
  - b) Para efeitos das indemnizações previstas no n.º 1 do artigo 1102.º e na alínea a) do n.º 6 e no n.º 9 do artigo 1103.º do Código Civil, a renda é calculada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º da presente lei;
  - c) O disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil não se aplica se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 /prct..
5. Em relação aos arrendamentos para habitação, cessa o disposto na alínea a) do número anterior após transmissão por morte para filho ou enteado ocorrida depois da entrada em vigor da presente lei.
6. (Revogado.)
7. Os direitos conferidos nos números anteriores ao arrendatário podem ser invocados pelo subarrendatário quando se trate de subarrendamento autorizado ou ratificado nos termos da lei”.

Focando agora no regime propriamente dito, o n.º 2 remete para o disposto nos artigos 57.º e 58.º, relativos à transmissão por morte. Daqui se retira que existem regras específicas para essas transmissões, distintas das

<sup>175</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.468

regras gerais contidas nos artigos 1106.º e 1113.º do CC, uma vez que estas se aplicam unicamente aos arrendamentos celebrados depois da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006<sup>176</sup>.

António Menezes Cordeiro entende que “a técnica legislativa adotada neste número 2 é claramente deficiente; na verdade, ele remete para normas inseridas no âmbito do Capítulo II, que regulamenta os contratos mais antigos, sendo certo, no entanto, que o artigo 28.º n.º 1 determina a aplicação, a esses contratos, do regime estabelecido no artigo 26.º! A inserção sistemática correta dos artigos 57.º e 58.º seria neste Capítulo I”<sup>177</sup>.

Nos números 3 e 4 do artigo em estudo faz-se menção aos contratos de duração limitada<sup>178</sup> e aos contratos sem duração limitada<sup>179</sup>. Com a Lei n.º 31/2012, o n.º 3 deste artigo foi alterado sendo introduzido um prazo único de dois anos<sup>180</sup> para a oposição à renovação nos contratos de duração limitada, se outro não tiver sido previsto. Não havendo oposição à renovação e estando em causa um contrato a termo certo, António Menezes Cordeiro entende que a solução mais viável seria a que constava da Reforma de 2004, no qual se passariam a regular pelo novo regime com a primeira renovação operada no seu domínio. De realçar que nos contratos de duração limitada não é reconhecida ao senhorio a possibilidade de denunciar o contrato, portanto estaria presente uma deficiência técnica por parte do legislador<sup>181</sup>. Também o n.º 4 do artigo mencionado foi alterado pela Lei n.º 31/2012. Na redação dada pela Lei n.º 6/2006, a alínea a) desse número estabelecia o seguinte:

4. "Os contratos sem duração limitada regem-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, com as seguintes especificidades:

a) Continua a aplicar-se o artigo 107.º do RAU.”

Aquilo que é possível averiguar é que a alteração introduzida teve impacto ao nível da limitação da remissão contida na alínea a) do n.º 4 do artigo 26.º do NRAU para a alínea a) do n.º 1 do artigo 107.º do RAU, excluindo a alínea b) desse normativo.

Desta forma, o Tribunal Constitucional, no Acórdão n.º 297/2015<sup>182</sup>, declarou inconstitucional a alteração introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto no artigo 26.º n.º 4 a), da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro ao limitar a remissão à alínea a) do n.º 1 do artigo 107.º, fundamentado que “o legislador parece ter pretendido impedir os inquilinos de continuar a prevalecer-se do disposto na alínea b) do artigo 107.º do RAU”, o qual dispunha:

b) “Manter-se o arrendatário no local arrendado há 30 anos, nessa qualidade.”

<sup>176</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.469

<sup>177</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.469

<sup>178</sup> Contratos que eram assim designados pelo RAU (artigo 98.º a 101.º e 115.º), no qual o locador tinha a possibilidade de se opor à renovação, para o termo do mesmo.

<sup>179</sup> Contratos de arrendamento habitacional vinculístico- que na realidade estavam sujeitos a uma renovação imperativa para o senhorio.

<sup>180</sup> O n.º 3 tinha a seguinte redação: “os contratos de duração limitada renovam-se automaticamente, quando não sejam denunciados por qualquer das partes, no fim do prazo pelo qual foram celebrados, pelo período de três anos, se outro superior não tiver sido previsto, sendo a primeira renovação pelo período de cinco anos no caso de arrendamento para fim não habitacional”.

<sup>181</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.469,470

<sup>182</sup> Acórdão do Tribunal Constitucional, de 2 de junho de 2015 (Processo n.º 369/14, Relator: CAUPERS, João Pedro).

Disponível em: <https://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20150297.html>

Entende-se que a alteração introduzida desconsiderou a particularidade de o arrendatário permanecer no local arrendado de modo contínuo por um período superior a trinta anos. O Tribunal entendeu que a alteração instituída “ofende o direito do arrendatário à permanência no local arrendado quando aí se tenha mantido por um período superior a trinta anos integralmente transcorrido à data da entrada em vigor daquela lei, por violação dos princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança, integrantes do princípio do Estado de direito democrático contido no artigo 2.º da CRP”.

Assim, estabelece-se que os contratos de arrendamento vinculísticos habitacionais ou não, anteriores ao NRAU, não obstante terem sido concluídos antes ou depois do RAU ou do Decreto-Lei n.º 257/95, ficam sujeitos à nova disciplina, ou seja, ao NRAU (artigo 26.º n.º 1 e ainda *ex vi* artigo 28.º do NRAU). Dado o disposto no n.º 4 é possível afirmar que os contratos sem duração limitada e os de duração indeterminada são consideravelmente próximos<sup>183</sup>.

Nos dias de hoje, a matéria que se encontra inserida no Código Civil é em princípio, mais equitativa, do prisma dos contraentes, do que a do pretérito (recentemente no RAU ou remotamente no CC), embora ainda se mantenham evidências de alguns privilégios do passado<sup>184</sup>.

Regressando no tempo e analisando o artigo 26.º, conjugado com os artigos 27.º e 28.º do NRAU na redação dada pela Lei n.º 6/2006 é possível retirar que relativamente aos arrendamentos habitacionais vigentes à data da entrada em vigor do novo regime, continuava-se a utilizar as limitações ao direito de denúncia por iniciativa do senhorio, contemplados no artigo 107.º do RAU. Desta forma, o arrendatário fosse ele primitivo ou o cônjuge a quem o arrendamento se tenha transmitido nos termos dos artigos 84.º ou 85.º do RAU, de 65 ou mais anos de idade, assim como de idade inferior, porém reformado por invalidez absoluta ou padecendo de incapacidade total para o trabalho ou incapacidade parcial superior a dois terços, tinha a possibilidade de conservar a proteção legal contra a denúncia do senhorio sustentada na necessidade de habitação do imóvel pelo próprio ou de um filho. Esta proteção não era, porém, interminável. Como advém do n.º 2 do artigo 26.º, esta tutela findava quando, depois de a nova lei estar em vigor, o contrato se renovasse pela primeira vez, estando em causa um arrendamento de duração limitada, ou quando ocorresse a transmissão por morte para filho ou enteado do arrendatário, a qual é regulada nos termos do artigo 57.º<sup>185</sup>.

Com a Lei n.º 31/2012, passou a existir a possibilidade de livre denúncia, por parte do senhorio, relativamente aos contratos que permaneceram protegidos após 2006, por terem sido celebrados tendo por base o regime vinculístico, ainda que esse regime fosse facultativo e não obrigatório, à data em que os mesmos foram celebrados<sup>186</sup>.

Com a revogação do n.º 6 e a nova redação da alínea c) do n.º 4, o senhorio tem a possibilidade de denunciar livremente os arrendamentos de duração indeterminada destinados a fins não habitacionais celebrados em

<sup>183</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.470

<sup>184</sup> MORAIS, Fernando de Gravato- **JULGAR- As normas transitórias e o Novo Regime do Arrendamento Urbano 2007**, p.5

<sup>185</sup> GARCIA, Maria Olinda - **A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano**. 2.ª ed. Coimbra Editora, ISBN 978-972-32-1439-0. 2006, p.52-53.

<sup>186</sup> GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**. Coimbra Editora, ISBN 978-972-32-2005-6. 2012, p.126

regime vinculístico depois da entrada em vigor do DL n.º 257/95; assim como os arrendamentos para habitação celebrados também em regime vinculístico depois da entrada em vigor do RAU, desde que o arrendatário não possua idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%<sup>187</sup>.

Assim, a título de exemplo estando em causa um contrato de arrendamento celebrado em 2005, ao abrigo do regime vinculístico<sup>188</sup>, possuindo o arrendatário 64 anos de idade à data da entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, o senhorio pode denunciar livremente esse contrato por força do artigo 1101.º c) do CC, com antecedência não inferior a cinco anos sobre a data em que pretende a cessação, sendo que é insignificante se o arrendatário já tem mais de 65 anos, à data em que o efeito extintivo se produz<sup>189</sup>.

Integrado no capítulo II do NRAU está o artigo 27.º o qual estabelece que “as normas do presente capítulo se aplicam aos contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, bem como aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.

Por sua vez o artigo 28.º estipula o seguinte regime:

1. “Aos contratos a que se refere o artigo anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º, com as especificidades constantes dos números seguintes e dos artigos 30.º a 37.º e 50.º a 54.º
2. Aos contratos referidos no número anterior não se aplica o disposto na alínea c) do artigo 1101.º do Código Civil”.

Na redação anterior o artigo 28.º cingia-se a remeter para o preceituado no artigo 26.º, visto que as limitações no domínio de direito de denúncia por parte do senhorio nos contratos mais antigos eram genericamente análogas às vigentes para os contratos previstos no artigo 26.º. Como o artigo 26.º na sua redação atual aboliu as anteriores limitações à denúncia por iniciativa do senhorio, tais limitações passaram a ser explicitamente referidas no seu artigo 28.º, já que continuam em vigor para os arrendamentos mais antigos<sup>190</sup>.

Desta forma, como nestes arrendamentos habitacionais do passado o senhorio nunca beneficia do direito de denúncia livre, apenas poderá denunciar o contrato nas hipóteses de denúncia justificada previstas nas alíneas a) e b) do artigo 1101.º (com as limitações elencadas nos n.ºs 4 e 5 do artigo 26.º), assim como na hipótese característica do artigo 33.º, através da indemnização do arrendatário<sup>191</sup>.

<sup>187</sup> GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**. Coimbra Editora, ISBN 978-972-32-2005-6. 2012, p.127

<sup>188</sup> Que passou a ser entendido como um contrato de arrendamento de duração indeterminada após a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006.

<sup>189</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.128

<sup>190</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.130, 131

<sup>191</sup> GARCIA, Maria Olinda - **A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano**. 2.ª ed. Coimbra Editora, 2006. ISBN 978-972-32-1439-0. 2006, p.53-55; **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**. Coimbra Editora ed. Coimbra Editora, 2012. ISBN 978-972-32-2005-6, p.131

### 3.2 TRANSIÇÃO PARA O NRAU

Estipula o artigo 1.º da Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto, na sua alínea b), que um dos propósitos fundamentais do legislador é aprovar medidas tendentes a promover o mercado de arrendamento urbano, fortalecendo a negociação entre as partes e simplificando a transição dos contratos celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro para o novo regime, num reduzido espaço de tempo.

É possível constatar que nos artigos 26.º a 29.º do NRAU ficou definido o regime a aplicar aos contratos mais antigos, ou seja, àqueles que foram celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, abrangendo-se aqui não só os contratos habitacionais pré-RAU e não habitacionais pré-DL n.º 257/95, como também os habitacionais pós-RAU e não habitacionais pós-DL n.º 257/95. Assim, apura-se que o NRAU se aplica, genericamente a todos os contratos existentes à data da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, todavia com todas as particularidades nele previstas. Parece, no entanto, peculiar o facto do artigo 30.º se referir à transição para o NRAU<sup>192</sup>.

Como é sabido a Reforma de 2004 incitou a Reforma de 2012, nomeadamente no que cumpre ao regime transitório. Sucede, porém, que aquela Reforma determinava que o NRAU a ser introduzido no Código Civil apenas seria empregue de forma imediata nos contratos futuros, estabelecendo-se um regime transitório que permitiria ou ditaria a transição para o novo regime. Tal transição iria depender da iniciativa do senhorio nos contratos pré-RAU, seguindo-se uma negociação indispensável entre ele e o arrendatário, com a possibilidade de denúncia por parte daquele e indemnização em termos similares aos consagrados nesta Secção II e III<sup>193</sup>.

Desta forma, o entendimento que surge da expressão “transição para o NRAU” encontra-se inevitavelmente relacionado com as especificidades constantes dos artigos 26.º a 28.º do NRAU- transmissão por morte, denúncia justificada, denúncia injustificada, oposição à renovação- no sentido de deixarem de ser aplicáveis aos contratos em causa. Merecedor de igual observação é o termo “atualização de renda”, que não se confunde com a que se encontra regulada no artigo 1077.º do CC, na qual existe a possibilidade de atualização da renda estipulada pelas partes ou, subsidiariamente, anualmente tendo por base os coeficientes de atualização respeitantes à variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, mas antes visa uma correção ou atualização extraordinária<sup>194</sup>.

O espírito que é possível retirar deste artigo 30.º é o de que quer a transição para o NRAU quer a atualização extraordinária de renda não é possível sem a iniciativa do senhorio. Na sua falta, o contrato regula-se pelo NRAU, mas com as particularidades resultantes dos artigos 28.º e 29.º e, por conseguinte, a renda sofrerá apenas atualizações anuais, até à sua cessação por qualquer motivo<sup>195</sup>.

Essa comunicação do senhorio prevista no artigo 30.º tem como desígnio efetuar alterações no contrato, nomeadamente no valor da renda, na aplicação de um dos mecanismos de duração do contrato de arrendamento (prazo certo ou duração indeterminada), de forma a que o senhorio possa extinguir o contrato por iniciativa sua, através de dois meios de cessação do mesmo (oposição à renovação ou denúncia livre). A referida

<sup>192</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.482

<sup>193</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.482,483

<sup>194</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.483

<sup>195</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.483

comunicação escrita é endereçada ao arrendatário, sendo realizada nos termos do artigo 9.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2006, “(...) mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção”, devendo também ser dirigida ao cônjuge, caso o arrendado constitua casa de morada de família e nestes casos a carta é individualizada para cada um (artigo 12.º, do NRAU). Iguais formalismos devem observar as comunicações seguintes das partes no âmbito deste procedimento<sup>196</sup>.

Assim, a transição para o NRAU e a atualização da renda depende de comunicação por parte do senhorio a qual deve incluir o valor da renda que o mesmo pretende, não estando sujeita a um teto máximo. Contudo, se o valor a pedir pelo senhorio for excessivo este pode ser penalizado, uma vez que é com base no valor médio oferecido pelo senhorio e pelo arrendatário que será definida a indemnização a pagar a este em caso de denúncia do contrato por aquele (artigo 33.º, n.º 5, a) e 6, do NRAU)<sup>197</sup>.

A comunicação deve ainda contemplar “o tipo e a duração do contrato propostos”. Como apenas existem dois tipos de duração de contrato - prazo certo ou duração indeterminada- o senhorio terá que eleger um deles, sendo que se optar pelo contrato de com prazo certo, o prazo do mesmo não pode “ser inferior a um nem superior a 30 anos” (artigo 1094.º, n.º 1 e 1095.º, n.º 2, do CC). Para além desta liberdade que é atribuída ao senhorio, por seu turno ele tem também o ónus de, nessa comunicação, enviar ao arrendatário uma cópia da caderneta predial urbana do qual conste o valor do local arrendado, o qual é avaliado nos termos do artigo 38.º e ss., do CIMI. Maria Olinda Garcia entende que “enquanto o senhorio não fornecer esta informação ao arrendatário não deve começar a correr o prazo de 30 dias (previsto no n.º, do artigo 31.º) para a resposta do arrendatário, pois o conhecimento do valor matricial do local arrendado é um elemento relevante na tomada de decisão do arrendatário (por servir de base ao cálculo da renda nos termos do artigo 35.º, n.º2)”<sup>198</sup>. A ausência destes requisitos terá como consequência a ineficácia da comunicação, ou seja, tudo se passa como se a mesma não tivesse sido realizada<sup>199</sup>.

Tal como realça António Menezes Cordeiro “a iniciativa do senhorio constitui como que uma petição inicial de um processo a que se seguirão, naturalmente, a contestação (resposta do arrendatário) e a réplica (contra-resposta do senhorio)”. Deste modo, a resposta do arrendatário ou a sua falta pode conduzir à alteração do contrato ou constituir uma fase que leve ao desenredo do processo<sup>200</sup>.

De acordo com o artigo 31.º, n.º 1, do NRAU “o prazo para a resposta do arrendatário é de 30 dias a contar da receção da comunicação prevista no artigo anterior”. Caso o arrendatário não responda dentro do prazo legal, tal situação equivale à revelia, no domínio do processo civil, ou seja, existe a presunção de que o mesmo aceita a renda pretendida pelo senhorio bem como a alteração do tipo e da duração do contrato ficando o mesmo submetido ao NRAU, tal como consagra o artigo 31.º, n.º 9, do NRAU<sup>201</sup>.

<sup>196</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014 *op. cit.*, p.483; GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**. Coimbra Editora: ISBN 978-972-32-2005-6. 2012, 137,138

<sup>197</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.483

<sup>198</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.138

<sup>199</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.484

<sup>200</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.484

<sup>201</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.487,488

A este respeito o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 23 de setembro de 2019<sup>202</sup>, trata da ação declarativa de condenação intentada pela arrendatária contra a senhoria, na qual pretende ver declarado que o prédio de que é titular passiva não transitou para o NRAU e que o respetivo contrato de arrendamento não pode ser livremente denunciado pelo senhorio. A autora é arrendatária habitacional da casa já que sucedeu nessa qualidade ao seu marido, o qual faleceu em 2005 e que arrendara há mais de 60 anos ao referido proprietário para a destinar a habitação do seu agregado familiar.

A ré na sua contestação alegou que “a anterior proprietária do imóvel comunicou à autora a sua intenção de transição do contrato de arrendamento para o NRAU, a qual foi rececionada a 22 de abril de 2013, na qual propôs que o contrato passasse a ser do tipo de prazo certo com a duração de cinco anos, renovável por três anos, bem como um aumento de renda para 91€, tudo no cumprimento da lei então vigente”. Como a autora não respondeu à comunicação a ré argumenta que a mesma concordou com a transição para o NRAU, com a duração e restantes condições contratuais e legais de tal transição. “Por carta de 22 de fevereiro de 2018, a Ré comunicou à autora a oposição à renovação do contrato de arrendamento, com o aviso prévio legal de 120 dias, pelo que o mesmo contrato cessou os seus efeitos a 30 de junho de 2018, data em que a autora deveria ter procedido à entrega do locado”. Por seu turno, a arrendatária afirma não se recordar de ter recebido a comunicação para a transição do contrato de arrendamento para o NRAU por parte do proprietário.

A sentença não julgou provada a ação e absolveu a ré do pedido. Contudo, a autora não conformada, interpôs recurso de apelação e numa das suas conclusões salientou que “a procedência da ação impõe-se igualmente pelo disposto no n.º 10, do artigo 36.º, da Lei n.º 6/2006, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro”. Relativamente à aplicação deste artigo aos autos é necessário entender que a lei n.º 13/2019 de 12 de fevereiro instituiu modificações à Lei n.º 6/2006, essas alterações pretenderam “corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e proteger arrendatários em situação de especial fragilidade”.

É necessário atentar ao previsto no n.º 10, do artigo 36.º, do NRAU:

- “em caso de transição de contrato para o NRAU nos termos do artigo 30.º e seguintes, sem que tenha sido exercido o direito à aplicação do disposto nos n.ºs 1 ou 7 do presente artigo, se o arrendatário residir há mais de 15 anos no locado e o demonstrar mediante atestado emitido pela junta de freguesia da sua área de residência, e tiver, à data da transição do contrato, idade igual ou superior a 65 anos de idade ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60 /prct., o senhorio apenas pode opor-se à renovação do contrato com o fundamento previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil, aplicando-se com as devidas adaptações os requisitos estabelecidos no artigo 1102.º do mesmo código”.

Tendo o contrato de arrendamento sido transferido para o NRAU e passando a vigorar com um prazo certo, tal permite ao senhorio opor-se à renovação mediante comunicação à arrendatária com antecedência mínima

<sup>202</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 23 de setembro de 2019 (Processo n.º 4658/18.6T8VNG.P1, Relator: SEABRA, Jorge). Disponível em: <http://www.gde.mj.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f0b5f5b385957dd380258493004a1034?OpenDocument>

de 120 dias (artigo 1096.º e 1097.º, n.º 1, b), do CC). No entanto, com a entrada em vigor da Lei n.º13/2019 o legislador passou a exigir ao senhorio que essa oposição tenha como intuito a “demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento” (artigo 1101.º, b), do CC), quando o arrendatário resida há mais de 15 anos no locado e tenha 65 anos ou mais à data da transição do contrato para o NRAU ou, ainda, sofra de uma deficiência que importe uma incapacidade igual ou superior a 60%.

Desta forma, a oposição à renovação que se verificou pela carta datada de 22 de fevereiro de 2018, deixou de ser possível sem motivação. Logo, ocorrendo as circunstâncias respeitantes à pessoa do arrendatário, já que a autora habitava há mais de 15 anos no locado e possuía mais de 65 anos à data da transição do contrato para o NRAU e, não sendo preenchida a hipótese da alínea b), do artigo 1101.º, do CC o senhorio não podia opor-se à renovação do contrato que seria imediatamente renovado pelo prazo previsto na lei ou no contrato.

Partindo agora do pressuposto que a transição do referido contrato de arrendamento para o NRAU, bem como o estabelecimento do seu prazo em 5 anos, renovável pelo período de 3 anos é legal, independentemente de se verificarem as circunstâncias consignadas na Lei n.º 13/2019 como factos impeditivos do direito do senhorio à oposição à renovação do arrendamento então, aquando da entrada em vigor da Lei n.º13/2019, o contrato de arrendamento já se encontrava extinto por oposição à renovação e com resultados a partir de 1 de julho de 2018, nos termos dos artigos 31.º, n.ºs 1 e 6, do NRAU, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, conjugando com o previsto nos artigos 1096.º, n.º 1 e 1097.º, n.º 1, b), do CC, na redação facultada pela mesma Lei.

Assim, não se coloca aqui a questão da aplicação retroativa do normativo 36.º n.º10, na redação da Lei n.º 13/2019, pois vale o princípio geral previsto no artigo 12.º, n.º1, do CC relativo à aplicação da lei no tempo, o qual consagra que “a lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroativa, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular”. Logo, o contrato de arrendamento findou a 1 de julho de 2018 em virtude da ausência de resposta da arrendatária à transmissão do arrendamento para o NRAU e ao tipo e prazo propostos pela senhoria (artigo 31.º, n.ºs 1 e 9).

No que respeita à aplicação no tempo do NRAU, regula o preceituado no artigo 59.º, n.º1, do NRAU o qual estabelece que “o NRAU se aplica 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” e desta forma, permanecendo o contrato de arrendamento à data da entrada em vigor do NRAU, na redação que lhe foi concedida pela Lei n.º 31/2012, daqui decorre que este contrato está submetido ao regime consignado no Código Civil e no NRAU, bem como aos normativos transitórios, em particular os artigos 26.º a 58.º, do NRAU, na sua última versão.

Contudo, o contrato em causa foi outorgado antes da entrada em vigor do RAU e, como tal, aplica-se o disposto no artigo 27.º e 28.º, do NRAU. O n.º 1 deste último artigo dispõe que “aos contratos a que se refere o artigo anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 26.º, com as especificidades constantes dos números seguintes e dos artigos 30.º a 37.º e 50.º a 54.º”.

A senhoria notificou a arrendatária, por carta registada com a/r, do seu intuito de realizar a transição do contrato de arrendamento para o NRAU, cumprindo todos os requisitos previstos no artigo 30.º, do NRAU. A arrendatária, por sua vez, dispõe de um prazo de 30 dias para responder e pode na sua resposta invocar e comprovar as circunstâncias previstas no artigo 31.º, n.ºs 3 e 4, do NRAU, nomeadamente, que tem idade igual ou superior a 65 anos ou que sofre de incapacidade superior a 60% e ainda que o contrato de arrendamento é anterior ao RAU, logo o mesmo mantém-se em vigor não podendo o senhorio denunciá-lo ao abrigo do artigo 33.º, n.º5, a), do NRAU, nem se opor à renovação, já que esta forma de extinção de contrato é aplicável aos contratos com prazo certo (artigo 1096.º, n.º1, e 1097.º, n.º1, do CC). O contrato só fica sujeito ao NRAU por acordo das partes, podendo observar-se apenas uma atualização do valor das rendas de acordo com o artigo 36.º, n.º 2 a 10, do NRAU.

Na falta de resposta da arrendatária presume-se, a título cominatório, que a mesma aceita o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos pela senhoria. O contrato transita para o NRAU a partir do 1º dia do 2º mês seguinte ao termo do prazo de 30 dias a que alude o n.º 1, do artigo 31.º, logo passou a regular-se pelo NRAU a partir de 1 de julho de 2013.

Dessarte, os Juizes do Tribunal da Relação do Porto julgaram “inconstitucional a norma extraída dos artigos 30º e 31º, n.º 6, do Novo Regime do arrendamento urbano, aprovado pela Lei n.º 6/20006, de 27 de Fevereiro, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, segundo a qual a ausência de resposta do arrendatário à proposta do senhorio quanto à transição do contrato de arrendamento para o Novo Regime do Arrendamento Urbano, quanto ao tipo de contrato, quanto à sua duração e quanto ao valor da renda, significa, sem que ao arrendatário tenham sido comunicadas as alternativas que lhe assistem e sem que o mesmo tenha sido advertido do efeito cominatório associado ao seu eventual silêncio, a sua aceitação quanto à transição do contrato, quanto ao seu tipo, quanto ao seu prazo e quanto ao valor da renda, por violação do princípio da proporcionalidade, insito no princípio do Estado de Direito Democrático consagrado no artigo 2º da Constituição da República”.

Relativamente aos contratos anteriores a 1990, estabelecia o artigo 35.º, do NRAU, na redação da Lei n.º 43/2017, de 14 de junho que mediante comunicação do senhorio, destinada a alterar o contrato de arrendamento, caso o arrendatário invocasse e comprovasse documentalmente que o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do seu agregado familiar era inferior a 5 RMNA (Retribuições Mínimas Nacionais Anuais) então o contrato não poderia ser denunciado pelo senhorio, através do pagamento de uma indemnização, permanecendo o mesmo inalterado pelo período de 8 anos. Decorrido esse prazo, passaria a ter a duração de 5 anos<sup>203</sup>.

Cenário semelhante se verificava quando o arrendatário invocava e atestava documentalmente, na sua comunicação ao senhorio, que detinha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, uma vez que o contrato não podia ser denunciado pelo senhorio, mediante

<sup>203</sup> GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**. Coimbra Editora ed. Coimbra Editora, 2012. ISBN 978-972-32-2005-6. 2012, p.149 e 150

indenização e não se iria verificar uma mudança no regime temporal do contrato, a não ser por acordo das partes. Na falta de tal acordo, o regime do contrato manter-se-ia inalterado por tempo indeterminado, tal como dispunha o n.º 9, b), do artigo 36.º, do NRAU<sup>204</sup>.

Assim como resulta da Proposta de Lei do Arrendamento Urbano, o período- padrão seria de cinco anos no que concerne aos contratos de arrendamento habitacional ou não habitacional, contudo teria que ser ajustado à idade e à situação socioeconómica do arrendatário e do senhorio. Logo, nos arrendamentos habitacionais, a atualização da renda seria fracionada ao longo de dez anos, caso o arrendatário invocasse um RABN inferior a 5 RMNA, ou caso possuísse idade superior a 65 anos<sup>205</sup>.

Ainda a respeito dos contratos anteriores a 1990, e os quais se encontram protegidos pelos artigos 35.º e 36.º do NRAU, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprova medidas no âmbito da habitação, vem definir nos artigos 35.º e 36.º do NRAU que os mesmos não transitam para o NRAU, caso o RABC do agregado familiar seja inferior a 5 RMNA o que implica que os contratos se mantenham. A Ministra da Habitação, Marina Gonçalves, em declarações ao jornal Público, esclarece que a não transição dos contratos para o NRAU abrange os atuais arrendatários, referindo ainda que é necessário ter em consideração que estão em causa contratos cujas rendas se encontram congeladas<sup>206</sup>.

Todavia estamos perante uma solução *sui generis*, porquanto não transita naquele momento, mas será que não poderá transitar mais tarde, caso o RABC seja superior a 5 RMNA? Isto porque o arrendatário no ano seguinte poderá ter um RABC superior a 5 RMNA e nesta situação poderá o senhorio voltar a tentar promover uma segunda vez a transição.

De forma geral, o RABC inferior a 5 RMNA até aos dias de hoje permitia apenas protelar no prazo máximo de 10 anos a transição, mas completados os 10 anos transitava com todas as consequências que daí resultavam e atualmente passa a ser um obstáculo à transição e os contratos que ainda não transitaram, à partida, ficarão submetidos a este regime, uma vez que a Lei, entretanto entrou em vigor antes de se completar o prazo de 10 anos.

Para colmatar tal situação os proprietários dos imóveis serão compensados devido à não transição relativamente à renda. Há lugar a uma isenção de IRS e isenção em sede de IMI, para além do aumento da renda ser efetuado através de uma compensação do Estado ao senhorio.

<sup>204</sup> GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**. Coimbra Editora ed. Coimbra Editora, 2012. ISBN 978-972-32-2005-6. 2012, p.153

<sup>205</sup> GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira - **Arrendamento Urbano- Novo Regime Anotado e Legislação Complementar**. 3.ª ed. Lisboa: Quid Juris?- Sociedade Editora Lda, 2009. ISBN 978-972-724-482-9. 2009, p.484

<sup>206</sup> Ver notícia publicada no jornal Público da autoria de: RELVAS, Rafaela Burd, MARTINS, Susana Madureira - **Contratos de renda antiga ficam congelados de forma definitiva** [Consult. 31 jul. 2023]. Disponível em WWW:<https://www.publico.pt/2023/02/23/economia/entrevista/contratos-renda-antigos-ficam-congelados-forma-definitiva-2039876>. 2023

### 3.3 A TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL POR MORTE DO ARRENDATÁRIO HABITACIONAL

A problemática que envolve a morte do arrendatário habitacional e a transmissão da posição contratual às pessoas elencadas na lei são temas de grande magnitude nos tribunais portugueses. São múltiplos os episódios que surgem nos tribunais e nos quais se discute a caducidade dos contratos de arrendamento celebrados na primeira metade do século XX, como resultado da morte não do arrendatário inicial, nem do seu cônjuge, mas sim dos descendentes de 2º grau<sup>207</sup>.

De acordo com o prómio do artigo 26.º, n.º 1 e 4, do NRAU, determina-se que os contratos de arrendamento destinados a fins habitacionais sem duração limitada, anteriores ao NRAU, independentemente de terem sido concluídos antes do RAU ou posteriormente a este ficam submetidos à nova disciplina.

O artigo 26.º, n.º 2, do NRAU (também aplicável por força do artigo 28.º, do NRAU) remete expressamente para o artigo 57.º, do NRAU que trata do contrato de arrendamento vinculista por morte do arrendatário habitacional<sup>208</sup>.

Nos termos do disposto do artigo 1051.º, d), do CC a regra é a de que “o contrato de locação caduca por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa coletiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário” (artigo 1059.º, n.º 1, do CC). O artigo 57.º do NRAU modifica os critérios dessa alínea d) ao estabelecer que “o arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário”. O mesmo parâmetro é aplicado no artigo 1106.º, do CC, todavia o artigo 57.º, do NRAU acaba por ser mais restritivo. A primordial vertente vinculista continua a obstar o senhorio de pôr termo ao contrato a qualquer momento e sem fundamentação<sup>209</sup>.

Para que se verifique a referida transmissão é necessário que estejam reunidos certos requisitos. Do prisma do locatário é indispensável que este seja o primitivo, o originário (artigo 57.º n.º 1, do NRAU). A salvaguarda da vertente vinculista opera-se por alusão ao contraente originário e é essa a amplitude da medida. Do lado do beneficiário da transmissão, estipula-se de modo hierárquico uma panóplia de sucessíveis (artigo 57.º, a) a f), do NRAU) e algumas normas próprias no que respeita às formas de transferência<sup>210</sup>.

Uma das questões com que os tribunais se vão deparando no âmbito da matéria de transmissão do arrendamento por morte do arrendatário habitacional tem que ver com o leque temporal dos diversos regimes vigentes ao longo dos anos. O objetivo é solucionar um problema de aplicação da lei no tempo, que no caso da morte do arrendatário inicial ou dos arrendatários transmissários é resolvido pela aplicação da lei que se encontra em vigor no momento em que se verifica o facto juridicamente relevante, ou seja, ao tempo em que ocorre o facto jurídico morte do arrendatário. Portanto, a solução a adotar estando em causa a morte de um

<sup>207</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel - **Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual da morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores.** Disponível em WWW:<URL:https://orcid.org/0000-0002-4090-7972>.2017, p.9

<sup>208</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório.** Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007, p.59

<sup>209</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.59

<sup>210</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.60

arrendatário verificada num momento anterior à da entrada em vigor do NRAU, seria a consagrada nos termos do direito então vigente<sup>211</sup>.

Ocorrendo a morte do primitivo arrendatário em 1983, à luz do artigo 1111.º, do CC, na redação do Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de dezembro vigente naquela época, a transmissão do direito ao arrendamento verificava-se para o seu cônjuge, sendo por sua vez aplicado o artigo 85.º, n.º3, do RAU<sup>212</sup>, caso este último morresse em 1992 e, dessa forma, a transmissão operava-se a favor do filho, tal como descrito no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 16 de dezembro de 2015<sup>213</sup>. Também o Supremo Tribunal de Justiça<sup>214</sup>, perante a morte do arrendatário em 1982, se pronunciou no mesmo sentido, afirmando que “aplicável, embora, aos contratos anteriores, o regime do art. 57.º do NRAU, transmissão por morte no arrendamento para habitação, não é aplicável ao problema da caducidade no caso vertente tendo em conta a data da morte do arrendatário”, “é à luz da lei em vigor ao tempo em que ocorreram os factos fundamentadores da caducidade, isto é, da morte do arrendatário, e, não, em face da lei vigente ao tempo da celebração do contrato, ou daquela que se mostre em vigor, quando não coincida com aquela outra, que deve ser apreciada a causa de extinção invocada”. Portanto, afastou-se aqui a aplicação do artigo 57.º, do NRAU e utilizou-se o artigo 1111.º, do CC em vigor naquela época.

Assim, na eventualidade de o primitivo arrendatário ter morrido em 1983 e aquele a quem se transmitiu o arrendamento, o filho, morresse em 2011, então não seria possível a transmissão da posição contratual para o cônjuge deste último, à luz da aplicação do artigo 57.º, do NRAU que somente autoriza a transmissão para o cônjuge do primitivo arrendatário, não permitindo uma nova transmissão<sup>215</sup>.

Posição diversa parece ser adotada pelo Supremo Tribunal de Justiça<sup>216</sup> quando em Acórdão de 2014 pondera a aplicação do artigo 57.º, do NRAU, quando a morte do primitivo arrendatário acontecera em 1998. O tribunal acabou por afastar a aplicação do artigo 57.º, do NRAU, não por ter tido em conta a data da morte

<sup>211</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel - **Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual da morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores.** Disponível em WWW: <URL:https://orcid.org/0000-0002-4090-7972>.2017, p.10

<sup>212</sup> O artigo 85.º n.º 3 do RAU permitia uma transmissão em dois graus. Com a morte do primitivo arrendatário o direito ao arrendamento transmitia-se ao respetivo cônjuge e, por morte deste, aos parentes ou afins na linha reta do primitivo arrendatário com menos de um ano de idade ou que vivessem com o cônjuge falecido pelo menos há um ano.

<sup>213</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 16 de dezembro de 2015 (Processo n.º403/14.3TBGDM.P1, Relator: SERÔDIO, Leonel).

Disponível em: <https://jurisprudencia.pt/acordao/8739/>

<sup>214</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7 de maio de 2014 (Processo n.º 7507/06.4TBCSC. L.1.S1, Relator: JESUS, Gregório Silva).

Disponível em:

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/9eb4825a8d010c1e80257cd20030c218?OpenDocument>

<sup>215</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel, *op. cit.*, p.11

<sup>216</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 20 de fevereiro de 2014 (Processo n.º 4535/04.8TCLRS.L1. S1, Relator: ORLANDO, Afonso). Disponível em:

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/53079f5370a8c4d280257c8500575560?OpenDocument>

do arrendatário, mas sim em virtude de o mesmo não viver com a ré desde 1975. “Acontece que, no caso em apreço, a R não vivia com o arrendatário à data da sua morte que ocorreu em 1998. E não vivia com este há mais de vinte anos. Ou seja, à data da sua morte o DD não tinha residência no locado e não vivia em união de facto com a R pelo que não é invocável, por esta, a não caducidade do arrendamento nos termos do referido art.57.º n.º 1, b), do NRAU”.

Tendo o Tribunal decidido pela caducidade do contrato de arrendamento, logo pela não transmissão do contrato de arrendamento para a ré, tal deveria assentar não no artigo 57.º, do NRAU, mas sim no artigo 85.º, do RAU, já que a morte do arrendatário se verificou na vigência do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou seja, antes da entrada em vigor do NRAU<sup>217</sup>.



### Esquema 1- Transmissão da posição contratual do arrendatário habitacional por morte, ao longo do tempo

Posto isto, percebe-se que o óbito do arrendatário habitacional quer ao abrigo do RAU, de acordo com o artigo 85.º, quer por força do Código Civil, nos termos do artigo 1111.º na versão dada pelo Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de dezembro, em que se tenha verificado a transmissão da sua posição jurídica para uma das pessoas que satisfaziam os pressupostos legais, impossibilita atualmente, caso se verifique a morte do locatário, ou seja, do beneficiário àquele tempo, a transferência<sup>218</sup>.

Tal como mencionado, o contrato extingue-se por caducidade sendo a vontade do senhorio que predomina, já que este elemento vinculista apenas permanece se subsistirem razões sólidas que justifiquem<sup>219</sup>.

<sup>217</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel - **Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual da morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores.** Disponível em WWW: <URL:https://orcid.org/0000-0002-4090-7972>.2017, p.12

<sup>218</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório.** Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007, p.60

<sup>219</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.60

Fernando de Gravato Morais denota que “se esta interpretação se compreende, não se pode deixar de suscitar uma eventual equiparação do cônjuge do arrendatário primitivo a este último”<sup>220</sup>.

Os contratos de arrendamento do passado eram celebrados pelo marido, enquanto chefe de família, já a mulher colocava-se à margem dos negócios e não intervinha enquanto outorgante. No entendimento do mesmo autor é inadequado que a transmissão para a mulher, nessas circunstâncias, de acordo com o regime em vigor naquela época, seja entendida como uma autêntica cessão, já que o seu decesso no âmbito do NRAU iria dificultar a transmissão para os ascendentes ou filhos. É necessário equiparar a mulher ao primitivo arrendatário, para efeitos de aplicação do artigo 57.º, do NRAU, uma vez que esta apenas não interveio no respetivo contrato<sup>221</sup>.

Por sua vez, Menezes Cordeiro, entende que esta não é a melhor solução e como tal, o cônjuge transmissário não se deve equiparar ao arrendatário primitivo, justificando que a lei não aponta qualquer distinção quanto aos demais beneficiários, como é o caso do unido de facto, ascendente, filho ou enteado, uma vez que são apontados como transmissários do direito ao arrendamento<sup>222</sup>.

O artigo 1068.º do CC estipula que “o direito do arrendatário comunica-se ao seu cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente”. Não se trata de uma aplicação retroativa desta norma, logo os contratos celebrados antes da sua entrada em vigor não se encontram abrangidos por esta, já que o artigo 1110.º, n.º 1, na versão do Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro e 83.º do RAU, obstavam a comunicação do arrendamento ao cônjuge, independentemente do regime de bens. Por conseguinte, no entendimento de António Menezes Cordeiro, não é reputado como primitivo arrendatário, o cônjuge do arrendatário, quando tenha havido transmissão da posição contratual em virtude da morte do locatário<sup>223</sup>.

### 3.3.1 APLICAÇÃO DO ARTIGO 57.º DO NRAU OU 1106.º DO CÓDIGO CIVIL?

Tendo em atenção as duas normas vigentes no ordenamento jurídico português, relativas à transmissão por morte, questiona-se, estando em causa a morte do arrendatário já depois da entrada em vigor do NRAU se será aplicável o artigo 1106.º do CC ou o artigo 57.º do NRAU à transmissão do arrendamento por morte do arrendatário habitacional<sup>224</sup>.

Portanto, será necessário ter em consideração a data de conclusão do contrato. Estando em causa um contrato celebrado antes da entrada em vigor do RAU aplica-se o artigo 57.º do NRAU, já se o contrato foi celebrado na vigência do RAU será regulado pelo artigo 26.º do NRAU, por fim é aplicável o artigo 1106.º do CC se o mesmo foi celebrado na vigência do NRAU. Tal significa que quando se trate de um contrato de

<sup>220</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007, *op. cit.*, p.60

<sup>221</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.61

<sup>222</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.521

<sup>223</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.522

<sup>224</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel - **Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual da morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores**. Disponível em WWW: <URL:https://orcid.org/0000-0002-4090-7972>. 2017, p.13

arrendamento celebrado antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 não são aplicáveis as disposições do Código Civil, nomeadamente os artigos 1106.º e 1113.º, mas sim o consagrado pelos artigos 57.º e 58.º do NRAU, quando esteja em causa um arrendamento para fins habitacionais e não habitacionais, respetivamente<sup>225</sup>.

Tendo por base a letra da lei<sup>226</sup> constata-se que estão abrangidos os contratos pré-RAU, vinculísticos pós-RAU, não passíveis de oposição à renovação pelo senhorio (68.º, n.º 2, do RAU): atualmente designados contratos sem duração limitada (26.º, n.º 4) e ainda os contratos pós-RAU de duração limitada<sup>227</sup>.

Analisando o corpo do artigo 57.º do NRAU, é possível identificar um conjunto de pessoas que beneficiam dessa transmissão:

- 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 1 ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 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, com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 /prct.;
  - f) Filho ou enteado que com ele convivesse há mais de cinco anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA”.

Observa-se que nem toda a classe de sucessíveis se encontra abrangida e que estão integrados outros sujeitos que não pertencem a essa mesma classe, como é o caso dos enteados. Não é efetuada qualquer menção quanto aos adotados, que nos termos do artigo 1986.º n.º 1 “adquirem a situação de filho do adotante e integram-se com os seus descendentes na família deste”, referindo Fernando de Gravato Morais que “(...) não pode deixar de se concluir pelo ingresso do(s) adotado(s) nas alíneas d) e) do art.57.º, n.º 1 NRAU”<sup>228</sup>. O mesmo entendimento se deve fazer para a alínea f) do art.57.º, n.º 1 do NRAU.

Este artigo 57.º do NRAU é nitidamente inspirado no artigo 85.º do RAU, mas com algumas particularidades: impõe que o transmissário resida no locado; inverte a ordenação sucessória e restringe a

<sup>225</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel - **Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual da morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores**. Disponível em WWW: <URL:https://orcid.org/0000-0002-4090-7972>.2017 *op. cit.* , p.13

<sup>226</sup> Artigo 57.º do NRAU

<sup>227</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014

<sup>228</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007, p.62

transmissão a favor de descendentes, uma vez que apenas alguns filhos ou enteados permanecem e dos ascendentes, unicamente se mantêm os de 1º grau<sup>229</sup>.

Também no n.º 1 deste artigo 57.º do NRAU nos deparamos com a expressão “primitivo arrendatário”. Ora, já no artigo 85.º, anteriormente analisado, se fazia alusão a este termo, contudo o mesmo não transitou para o artigo 1106.º do CC na redação estabelecida pela Lei n.º 6/2006, que apenas menciona o “arrendatário”. Logo, daqui se retira que, nos contratos celebrados na vigência da Lei n.º 6/2006, há lugar à transmissão da posição do arrendatário mesmo que este não seja o primeiro. Entende-se que a pessoa singular que celebrou o contrato de arrendamento e o cessionário da posição contratual, já que ela foi especificamente aprovada pelo senhorio (1059.º do CC), são compreendidos como primitivos arrendatários. Neste sentido, no artigo 1106.º do CC, como a lei não impôs qualquer restrição ao número de cedências da posição contratual de arrendatário e, uma vez que cada cessão, tem de ser aprovada pelo senhorio para a produção dos seus efeitos jurídicos, no entendimento de José Diogo Falcão, o caminho a seguir seria o de que essa expressão se reporta quer ao arrendatário que assinou o contrato de arrendamento quer ao arrendatário a quem tenha sido transmitida em vida essa posição contratual. Já relativamente ao artigo 57.º do NRAU, a transmissão do arrendamento à partida apenas se verifica uma vez e a favor do cônjuge do primitivo arrendatário, da pessoa que com ele convivesse há mais de um ano ou do restante núcleo previsto nas alíneas do n.º 1 do referido artigo<sup>230</sup>.

#### **a) Cônjuge com residência no locado**

O cônjuge residente no imóvel arrendado emerge no topo da pirâmide, aparecendo como o primeiro beneficiário da transmissão da posição contratual por morte, não obstante a data da celebração do contrato de arrendamento. Não é necessário que o mesmo tenha um período mínimo de convivência para se verificar essa transmissão da posição do arrendatário<sup>231</sup>.

No que respeita aos contratos anteriores a 2006 e regulados pelo artigo 57.º do NRAU, só é feita referência ao cônjuge do primitivo arrendatário, por oposição ao que se verifica no artigo 1106.º do CC, no qual a supressão do termo “primitivo” desencadeia a faculdade de transmissões *mortis causa* sucessivas, seja para um novo cônjuge com quem o transmissário venha a constituir casamento, a iniciar uma união de facto ou uma relação em economia comum, seja em relação aos restantes transmissários e seus cônjuges, unidos de facto ou pessoas que com eles vivam em economia comum. Em Acórdão de 7 de novembro de 2013 decidiu o Tribunal

<sup>229</sup> FRAGA, Francisco Castro - **Revista da Ordem dos Advogados- O Regime Do Novo Arrendamento Urbano- As Normas Transitórias**. Lisboa: 2006 p. 60–61

<sup>230</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.251

FALCÃO, José Diogo - A transmissão do **arrendamento para habitação por morte do arrendatário no NRAU**, [Consult. 25 mar. 2023]. Disponível em WWW: <URL:https://portal.oa.pt/publicacoes/revista-da-ordem-dos-advogados-roa/ano-2007/ano-67-vol-iii-dez-2007/doutrina/jose-diogo-falcao-a-transmissao-do-arrendamento-para-habitacao-por-morte-do-arrendatario-no-nrau/>.2007

<sup>231</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007 *op. cit.*, p.63

da Relação de Lisboa<sup>232</sup> não considerar a nora, que era cônjuge não do primitivo arrendatário, mas sim do filho deste, para efeitos de sucessão do arrendamento por morte do seu marido<sup>233</sup>.

Estando pendente uma ação destinada à separação judicial de pessoas e bens (artigo 1794.º e ss. do CC), que não dissolve o vínculo conjugal, mas extingue os deveres de coabitação (artigo 1673.º do CC) e assistência (artigo 1675.º do CC) e produz os efeitos que produziria a dissolução do casamento, Fernando de Gravato Morais entende que “ se em vida é transmissível, por acordo ou na sua falta por decisão do tribunal, a posição do arrendatário, pensamos que na pendência do processo judicial em causa pode igualmente, falecendo o inquilino, operar tal transferência”<sup>234</sup>.

Quando um dos cônjuges esteja em risco de perder o que é seu pela má administração do outro cônjuge pode requerer a simples separação judicial de bens (artigo 1767.º e ss. do CC) e haverá lugar, aquando da morte do locatário, à transmissão da sua posição contratual para o cônjuge<sup>235</sup>.

Se estiver em causa a separação de facto (artigo 1782.º do CC) pelo abandono do arrendatário, o cônjuge goza da transferência da posição jurídica daquele<sup>236</sup>.

Por sua vez, o Tribunal da Relação de Lisboa<sup>237</sup> entendeu que o arrendamento da fração em discussão não se transmitia para a autora, uma vez que esta se encontrava separada judicialmente de pessoas e bens (artigo 1795-A.º do CC). “O regime de transmissão no domínio do artigo 57.º do NRAU tem ínsito ao conceito de cônjuge aquele que mantém com o arrendatário a plenitude dos direitos e deveres inerente ao casamento e não as situações em que estejam, legalmente ou de facto, excluídos esses deveres e, em particular, o dever de coabitação, como é o caso na separação judicial de pessoas e bens”.

#### **b) A pessoa que vive em união de facto**

A proteção que se verifica na norma transitória surgia já no artigo 85.º, n.º 1, c), do RAU, no entanto o unido de facto ocupa, agora, o segundo lugar nesta cadeia de transmissões. A Lei n.º 7/2001, de 11 de maio no

<sup>232</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 7 de novembro de 2013 (Processo n.º 1486/10.0TVLSB.L1-6, Relator: AMARAL, Vítor). Disponível em:

[http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/fa80b80ed8f233ff80257c3c004c3e68?](http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/fa80b80ed8f233ff80257c3c004c3e68?OpenDocument&Highlight=0,vitor.amaral)

[OpenDocument&Highlight=0,vitor.amaral](http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/fa80b80ed8f233ff80257c3c004c3e68?OpenDocument&Highlight=0,vitor.amaral)

<sup>233</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel - **Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual da morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores.** Disponível em WWW:<URL:https://orcid.org/0000-0002-4090-7972>.2017, p.15

<sup>234</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório.** Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007, p.64

<sup>235</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.64

<sup>236</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Novo Regime do Arrendamento Comercial.** 2.ª ed.: Edições Almedina, SA, 2007. ISBN 978-972-40-3330-3. 2007, p.64

GUIMARÃES, Maria Raquel, *op. cit.*, p.13-17

<sup>237</sup>Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 29 de maio de 2014 (Processo n.º 2947/07.4TBALM.L1-6, Relator: GOMES, Maria Manuela).

Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/-/0134CF5AAB1A60B480257D6B00357C70>

seu artigo 1.º, n.º 2 salienta que “a união de facto é a situação jurídica de duas pessoas que, independentemente do sexo, vivam em condições análogas às dos cônjuges há mais de dois anos”<sup>238</sup>.

Exige-se de modo explícito que a união de facto dure há mais de 2 anos e que o tempo mínimo de vivência no local arrendado seja há mais de 1 ano. Tal como realça Maria Olinda Garcia, o unido de facto possui, atualmente, um tratamento jurídico menos vantajoso, uma vez que na redação anterior não era exigido nenhum destes requisitos temporais. Até completar um ano de residência no local arrendado, o unido de facto não tem direito a suceder na posição contratual do arrendatário e, como tal, o contrato irá caducar e este terá que libertar o arrendado no prazo de 6 meses, tal como previsto no artigo 1053.º do CC<sup>239</sup>.

#### **c) Ascendente**

Para que se observe a transmissão da posição de arrendatário habitacional relativamente aos ascendentes é necessário a existência de um convívio com o locatário há mais de um ano<sup>240</sup>.

Tal como referido, a nova versão do artigo 57.º do NRAU institui alterações substanciais no regime de transmissão por morte nos contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, sendo notória uma limitação no âmbito da transmissão para ascendentes, já que apenas são abrangidos os ascendentes em primeiro grau. A noção de convivência encontra-se razoavelmente normalizada no nosso ordenamento jurídico<sup>241</sup>.

Fernando de Gravato Morais questiona se o convívio há mais de um ano à data da morte do inquilino é totalmente imprescindível, indagando se o ascendente merecia proteção caso tivesse convivido com o arrendatário durante 3 anos, mas tivesse abandonado o locado por um determinado período de tempo e regressasse apenas 5 meses antes do falecimento do inquilino. Perante tal situação o autor entende que o mesmo não merece proteção, uma vez que não pode retirar proveito em benefício próprio e além do mais estaria a ser quebrada a continuidade exigida<sup>242</sup>.

Nesta alínea apenas são abrangidos os ascendentes em primeiro grau, todavia não deixa de ser assegurado no n.º 4 a transmissão do direito entre ascendentes quando ambos subsistam ao arrendatário. Deste normativo é possível retirar ainda que a transmissão apenas se realizará uma vez, não sendo admitidas transmissões sucessivas, com exceção dos ascendentes. O n.º 4 na redação dada pela Lei n.º 6/2006 contemplava a transmissão sucessiva a favor dos filhos ou enteados do primitivo arrendatário, em caso de falecimento daquele a quem tenha sido transmitido o arrendamento nos termos das alíneas a), b) e c) do n.º 1<sup>243</sup>.

#### **d) Filho ou enteado**

No quarto lugar da escala dos beneficiários da transmissão do arrendamento encontram-se os descendentes, sendo que apenas estão englobados os filhos e enteados. Analisando a alínea d) percebe-se que o legislador

<sup>238</sup> É necessário ter em atenção os impedimentos à produção de direitos *inter vivos* ou *post mortem* que se baseiam na união de facto previstos no artigo 2.º da Lei n.º 7/2011, de 11 de maio. MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007, p.65

<sup>239</sup> GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**. Coimbra Editora: ISBN 978-972-32-2005-6. 2012, p.164

<sup>240</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.66

<sup>241</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.164

<sup>242</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.67.

<sup>243</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.164, 165.

não faz qualquer distinção entre filho e enteado, assim como também não diferencia entre o parente e o afim do *de cuius*, tal como é possível observar no artigo 1106.º n.º 3 do CC, devendo compreender-se que são meritórios de tratamento equivalente<sup>244</sup>.

Entre os descendentes destaca-se: o menor de um ano de idade, o menor de idade, isto é, aquele que não tiver ainda completado os 18 anos de idade e ainda aquele que tiver menos de 26 anos de idade e frequente o 11.º ou 12.º ano de escolaridade, ou estabelecimento de ensino médio ou superior. Impõe-se, ainda, que o descendente seja detentor de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%. A redação anterior da alínea e) incluía a expressão “maior de idade”, o que não acrescentava qualquer relevo já que o filho menor de idade se encontrava salvaguardado pela alínea d) e, tal como salienta António Menezes Cordeiro, “pode levar, (...) à interpretação de que um filho menor de idade sem deficiência prefere na transmissão a um filho, também menor de idade, com deficiência”<sup>245</sup>.

Contudo, não se entende que o legislador terá tido a intenção de prejudicar o filho menor portador de deficiência em detrimento do filho menor não deficiente, deste modo o filho menor independentemente de ser ou não deficiente está contido na alínea d) e a alínea e) aplica-se ao filho maior deficiente ainda que tivesse ocorrido a alteração<sup>246</sup>.

De salientar que relativamente aos menores de um ano de idade estes se encontram salvaguardados à data da morte do arrendatário, contudo o mesmo não se verifica em relação aos nascituros, tal como menciona Fernando de Gravato Morais. Existe uma divisão na doutrina relativamente aos nascituros, uma vez que este autor entende que não estão, contudo não é este o entendimento maioritário da doutrina, já que há autores que consideram que os nascituros devem ser incluídos como transmissários<sup>247</sup>.

*Quid iuris* quanto ao pagamento das rendas? António Menezes Cordeiro refere que “a proteção que a lei confere ao descendente do arrendatário não pode ir tão longe que ponha em causa a posição do locador. Entende-se, pois, que, a letra e o espírito da lei não comportam a equiparação do nascituro ao descendente”<sup>248</sup>.

Quando se fala do menor de idade deve ter-se em atenção que terá que existir um convívio há mais de um ano e que o mesmo é contabilizado continuamente e, portanto, não é suficiente a menoridade. Se estiver em causa um menor com idade igual ou superior a 16 anos emancipado pelo casamento, com autorização dos pais para o ato e que resida com o arrendatário então, este é equiparado ao maior desde que cumpra os requisitos da alínea d), do artigo 57.º, n.º 1 do NRAU ou da alínea e) do referido artigo<sup>249</sup>.

Na alínea d) o legislador elenca três hipóteses, sendo que na última há uma particularidade, apesar de proteger o filho ou enteado exige-se que o mesmo tenha idade inferior a 26 anos e frequente o 11º ou 12º ano de escolaridade, denotando-se aqui um fomento à prossecução dos estudos para com o filho ou enteado maior.

<sup>244</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.523

<sup>245</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.523

<sup>246</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.523

<sup>247</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007, p.68 CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.524

<sup>248</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.524

<sup>249</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.68

Ainda que não seja feita uma referência é necessário ter em consideração a residência no locado há mais de um ano<sup>250</sup>.

Por último, constata-se na alínea e) uma transferência da posição do arrendatário para o filho ou enteado desde que sejam cumpridos os requisitos exigidos<sup>251</sup>.

**f) Filho ou enteado que com ele vivesse há mais de cinco anos**

No que concerne a esta alínea é possível constatar que terá direito à transmissão alguém que não seja abrangido pelas alíneas anteriores e que o rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar não seja superior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais. Tendo ainda que possuir uma idade igual ou superior a 65 anos e conviver com o arrendatário há mais de cinco anos.

O n.º 2 institui diversos parâmetros de prioridade, destacando-se dois critérios para a determinação da ordem de preferência entre possíveis transmissários mencionados no n.º 1:

- a) A ordem das respetivas alíneas;
- b) Em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.

Porém indaga-se a ordem de prioridade do filho relativamente ao enteado. De facto, a doutrina entende que essa prioridade existe por dois motivos; em primeira instância a relação de proximidade entre pai e filho acaba por ser mais vigorosa do que o vínculo pai/enteado e num segundo momento, uma vez que a conjunção alternativa “ou” aponta para equiparação e não predomínio. Por outro lado, e na linha do pensamento racional, a inclusão do enteado nesta cadeia de transmissão deve-se ao facto de o mesmo ser filho do cônjuge do arrendatário e presumir-se a existência de uma união valorosa entre este último e o arrendatário<sup>252</sup>.

Já relativamente à transmissão horizontal o critério a utilizar para determinar o concurso desses dois sujeitos é o do sujeito mais velho, logo o transmissário seria o mais velho fosse ele portador de deficiência ou não<sup>253</sup>.

O n.º 3 constitui uma limitação considerável à possibilidade de transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário. Desta forma, a transmissão não se verifica se no momento do óbito o beneficiário do direito à transmissão do arrendamento tiver outra casa, própria ou arrendada, que se localize no mesmo concelho ou na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes. Tal entrave já se observava no artigo 86.º do RAU, tendo, posteriormente, sido removido na versão original do artigo 57.º do NRAU e em 2012 acabara por ser novamente introduzida<sup>254</sup>.

Maria Olinda Garcia sustenta que “a razão de ser desta limitação à transmissão do direito ao arrendamento radica no facto de o beneficiário da transmissão ter, efetivamente, uma alternativa imediata de alojamento num

<sup>250</sup>250 MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 200, p.69

<sup>251</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.69

<sup>252</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.70, 71

<sup>253</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.524, 525

<sup>254</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.525

outro imóvel do qual é proprietário ou arrendatário”<sup>255</sup>. Esta limitação também existe se o transmissário for usufrutuário ou titular de um direito real de habitação.

Contudo, é imperioso ter em atenção que o sujeito em questão pode ser proprietário de um imóvel que se encontre arrendado ou mesmo degradado que impossibilite a sua habitação e, neste caso, já não se está perante uma alternativa de alojamento. Nos casos em que o beneficiário não tem uma opção de alojamento exequível e ainda que seja titular de um outro imóvel, tal não constituirá obstáculo à transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário<sup>256</sup>.

Analisando agora os n.ºs 5 e 6 percebe-se que existe a possibilidade de o contrato transmitido ficar submetido ao NRAU, quando o ascendente tiver idade inferior a 65 anos ou, na falta de acordo entre ele e o senhorio, poderá passar a ser disciplinado como um contrato a prazo certo pelo período de 2 anos. Análoga solução é adotada pelo n.º 6 para as situações de transmissão do contrato para filho ou enteado quando estes alcancem a maioridade ou, estando em causa estudantes, quando perfizerem os 26 anos de idade<sup>257</sup>.

Tratando-se da transmissão do contrato para um ascendente no 1.º grau, com idade igual ou superior a 65 anos, ou para descendente que seja portador de incapacidade superior a 60% o contrato mantém o regime que previamente lhe correspondia, sendo, predominantemente, o de duração indeterminada. Porém existe um ónus por parte do beneficiário de provar a sua idade ou o seu grau de incapacidade, documentalmente<sup>258</sup>.

Considerando agora o artigo 1106.º do CC é importante realçar que o mesmo foi introduzido pelo artigo 3.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro. Este artigo representa, de forma parcial, o revogado artigo 85.º do RAU, o que significa que a matéria nele contemplada encontrava-se regulada, em cânones diferentes, nos artigos 85.º a 88.º do RAU<sup>259</sup>.

No artigo em análise verifica-se uma redução na classe de transmissários face ao artigo 85.º do RAU, todavia esta diminuição de elenco não equivale a uma redução do círculo dos transmissários já que a alínea c) do artigo 1106.º do CC, agrupa as previsões das alíneas b), d), e) e f), do n.º 1, do artigo 85.º do RAU, valendo-se para o efeito do conceito unificador de economia comum, o qual acaba por abarcar um conjunto de beneficiários bem mais abrangente do que aquele que o RAU detinha. Também se constata que os parentes mais velhos gozam de prioridade face aos filhos do arrendatário na transmissão por morte do direito ao arrendamento, prioridade essa, que não se observou no artigo 85.º do RAU<sup>260</sup>.

São vários os critérios a apontar para que seja possível considerar o artigo 1106.º como uma norma imperativa. A propensão imperativa das normas que regulam o arrendamento urbano, patenteada pela constante prudência do legislador na delimitação das regras supletivas através da utilização de expressões como “salvo

<sup>255</sup> GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**. Coimbra Editora: ISBN 978-972-32-2005-6. 2012, p.165

<sup>256</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.165

<sup>257</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.165

<sup>258</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA, Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.526; GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.166

<sup>259</sup> GARCIA, Maria Olinda - **A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano**. 2.ª ed. Coimbra Editora, 2006. ISBN 978-972-32-1439-0. 2006, p.40; GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira - **Arrendamento Urbano- Novo Regime Anotado e Legislação Complementar**. 3.ª ed. Lisboa: Quid Juris?- Sociedade Editora Lda, ISBN 978-972-724-482-9. 2009, p.488

<sup>260</sup> GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira, *op. cit.*, p.488

estipulação em contrário” artigos 1073.º, n.º 2, 1074.º n.º 1 e 5, é apontada como o primeiro critério. Já o segundo indicador de que se está perante uma norma imperativa reporta-se ao facto de, nos contratos de arrendamento para habitação, a regra da caducidade dos contratos de locação sofrer uma importante exceção (artigos 1106.º e 1107.º do CC). Na locação aplica-se o artigo 1051.º, d), do CC sendo esta a regra, podendo, no entanto, as partes convencionar por escrito a transmissão *mortis causa* da posição contratual do locatário (artigo 1059.º, n.º 1 do CC). Já no artigo 1106.º do CC, tal regra não se observa se sobreviver ao arrendatário um dos sujeitos previstos no normativo que tenha em vista a transmissão do direito. Daqui decorre a proibição de as partes afastarem, seja no momento da celebração do contrato, seja posteriormente, a transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário, sendo que qualquer cláusula neste sentido será nula (artigos 280.º, n.º 1 e 294.º do CC). Encontra-se ainda vedada a possibilidade de as partes convencionarem a transmissão em favor de outros beneficiários, existindo sujeitos nas condições do artigo 1106.º, n.º 1, do CC, que desejem a transmissão<sup>261</sup>.

Tendo em conta que a transmissão do direito ao arrendamento habitacional por morte do arrendatário, nos contratos celebrados depois da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, necessita da verificação dos critérios contemplados no artigo 1106.º do CC, resta analisar cada um desses mesmos pressupostos. O n.º 1 contém a seguinte redação:

O arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência no locado;
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano;
- c) Pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano.

Averiguando a alínea a), depreende-se a proteção que o legislador decidiu conceder à casa de morada de família, justificando-se, nesse sentido, a posição privilegiada do cônjuge com residência no locado, a quem a lei atribui o direito a ingressar na posição do anterior arrendatário, não obstante a duração do casamento<sup>262</sup>. Portanto, o “cônjuge com residência no locado” é aquele que beneficia em primeiro lugar da transmissão por morte do direito ao arrendamento, desde que o direito não se tenha comunicado nos termos do disposto no artigo 1068.º do CC. Quer isto dizer que, se o regime de bens do arrendatário for o da comunhão, a posição de arrendatário comunica-se ao seu cônjuge, pelo que sendo o contrato de arrendamento celebrado na constância do casamento, sob o regime de comunhão de adquiridos, terá como arrendatários ambos os cônjuges e não apenas o cônjuge que celebrou o contrato. A mesma situação se verifica se o contrato foi convencionado antes ou depois da celebração do casamento e o regime de bens for o da comunhão geral. Por sua vez, estando em causa o regime da separação de bens, ou se o contrato de arrendamento é celebrado em momento anterior ao

<sup>261</sup> GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira - **Arrendamento Urbano- Novo Regime Anotado e Legislação Complementar**. 3.º ed. Lisboa: Quid Juris?- Sociedade Editora Lda. ISBN 978-972-724-482-9. 2009, p.489, 490

<sup>262</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel - **Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual da morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores**. Disponível em WWW: [URL:https://orcid.org/0000-0002-4090-7972](https://orcid.org/0000-0002-4090-7972). 2017, p.16

casamento e o casamento é celebrado sob o regime supletivo, o arrendamento não se comunica ao cônjuge do arrendatário, pelo que, nesse caso, o cônjuge do arrendatário já não adquire a qualidade de arrendatário<sup>263</sup>.

Relativamente ao primeiro beneficiário da transmissão por morte do direito ao arrendamento a lei não determina como exigência de transmissão qualquer período mínimo de coabitação ou de duração do casamento, apenas exige que o cônjuge tenha residência no arrendado, o que não se verificava no artigo 85.º do RAU. Tal significa que o normativo em análise inclui o cônjuge sobrevivente separado de facto que, apesar da rutura do casamento, continuou a residir no arrendado<sup>264</sup>. O mesmo não acontece, de acordo com Laurinda Gemas, Albertina Pedrosa e João Caldeira Jorge, se este for separado de pessoas e bens (artigo 1794.º do CC), já que esta produz os mesmos efeitos que produziria a dissolução do casamento (artigo 1795-A.º do CC) e, como tal, ocorre o termo das relações patrimoniais especiais entre os cônjuges (artigos 1788.º e 1688.º do CC).<sup>265</sup>

Está em causa um normativo que suscita inúmeras questões, uma vez que o legislador em relação aos contratos celebrados na constância da Lei n.º 6/2006 exige que ao arrendatário sobreviva pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano e, relativamente ao regime transitório, optou por instituir que a união de facto durasse há mais de dois anos, tendo o unido de facto residência no locado há mais de um ano. Logo, afere-se que foram estabelecidos pressupostos distintos da relevância da união de facto<sup>266</sup>. Neste preceito a pessoa que viva em união de facto com o arrendatário tem prioridade em relação aos filhos do falecido arrendatário, sendo equiparado ao cônjuge<sup>267</sup>.

Este artigo sofreu algumas alterações provocadas pela Lei n.º 31/2012, originando limitações na transmissão do direito ao arrendamento<sup>268</sup>

Analisando a última parte da alínea b) do n.º 1 do artigo 1106.º na redação dada pela Lei n.º 6/2006 era posto em causa se esse marco temporal seria relativo ao tempo da união de facto ou ao período de vivência no local arrendado. Neste sentido, Maria Olinda Garcia entende que este período de um ano se reportava ao tempo de convivência entre os unidos de facto<sup>269</sup> e não ao tempo de vivência no local arrendado, o mesmo

<sup>263</sup> FALCÃO, José Diogo - **A transmissão do arrendamento para habitação por morte do arrendatário no NRAU**. [Consult. 26 mai. 2023]. Disponível em WWW:<URL:https://portal.oa.pt/publicacoes/revista-da-ordem-dos-advogados-roa/ano-2007/ano-67-vol-iii-dez-2007/doutrina/jose-diogo-falcao-a-transmissao-do-arrendamento-para-habitacao-por-morte-do-arrendatario-no-nrau/>.2007

<sup>264</sup> Neste caso, se o de cujus estava separado de facto do seu cônjuge e vivia no arrendado há mais de um ano em união de facto com outra pessoa, o arrendamento não se transmite a esta nos termos do artigo 1106.º n.º 1 a) do CC. GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira - **Arrendamento Urbano- Novo Regime Anotado e Legislação Complementar**. 3.ª ed. Lisboa: Quid Juris?- Sociedade Editora Lda, ISBN 978-972-724-482-9. 2009, p.494.

<sup>265</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel - **Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual da morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores**, Disponível em WWW: URL:https://orcid.org/0000-0002-4090-7972.2017, p.16, 17

GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira, *op. cit.*, p.490, 491

<sup>266</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel, *op. cit.*, p.18

<sup>267</sup> GARCIA, Maria Olinda - **A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano**. 2.ª ed. Coimbra Editora: ISBN 978-972-32-1439-0. 2006, p.40

<sup>268</sup> GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**. Coimbra Editora: ISBN 978-972-32-2005-6. 2012, p.76

<sup>269</sup> A mesma autora refere que “(...) o favorecimento destas duas categorias de sujeitos não se traduz num agravamento da posição do senhorio, porquanto este sujeito tem agora um poder mais amplo para extinguir o

acontecendo na alínea c), relativamente à economia comum. Em 2012 o legislador impôs que, quer para a união de facto quer para a vivência em economia comum, para existir transmissão do direito, o beneficiário tinha que residir no locado há mais de um ano. Se esta referência temporal não se verificasse então seria utilizado o prazo de dois anos, previsto na Lei n.º 7/2001, para que se produzissem os efeitos de transmissão do direito ao arrendamento. Logo, a referência expressa a este prazo de dois anos deve ser entendida como um desvio à regra geral da duração da união de facto<sup>270</sup>.

Inicialmente o artigo 1106.º do CC comportava um prazo de dois anos para a união de facto, tal como acontecia com o artigo 57.º do NRAU, todavia este prazo de duração da união de facto foi abandonado pelo artigo 1106.º do CC, mantendo-se para o artigo 57.º do NRAU<sup>271</sup>.

A distinção que se verifica nas duas normas, equivale também a durações distintas para as uniões de facto conduzindo ao propósito do legislador que mais não foi do que possibilitar o regresso do unido de facto há apenas um ano e da pessoa que vivia com o arrendatário falecido em economia comum também há um ano, na posição de arrendatário nos novos contratos<sup>272</sup>.

Coloca-se em causa a decisão do legislador ao considerar suficiente uma permanência de um ano, ao invés do período de dois anos utilizado na relação análoga à dos cônjuges, quando mantém os dois anos no regime transitório. “O facto de se conceder, para efeitos de transmissão por morte do arrendamento, proteção jurídica à união de facto que durou apenas um ano e de se exigir o prazo de dois anos para a mesma situação nos contratos de pretérito (artigo 57.º n.º 1 b) do NRAU), não põe em causa a unidade do sistema jurídico. Com efeito, esta admissão de prazos diversos, para além de não constituir em si mesma uma novidade, justifica-se concretamente pela especificidade do facto que está na origem da dissolução da união e, fundamentalmente, pela circunstância de o regime do artigo 1106.º do CC se referir ao arrendamento que, ao invés dos antigos, não estão sujeitos ao princípio da prorrogação automática do contrato, o que, tudo ponderado, torna razoável o enfraquecimento do requisito temporal da união de facto”<sup>273</sup>.

O n.º 3 do normativo em análise institui uma hierarquia entre os beneficiários do direito à transmissão por morte do arrendatário, suportada numa regra de prioridade similar à adotada no artigo 2134.º do CC, para as

arrendamento do que tinha anteriormente. Deste modo, o favorecimento daqueles sujeitos na transmissão por morte não faz alongar a relação de arrendamento como poderia fazer no anterior regime vincuístico” GARCIA, Maria Olinda - **A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano**. 2.ª ed. Coimbra Editora: ISBN 978-972-32-1439-0. 2006, p.41.

<sup>270</sup> GARCIA, Maria Olinda- **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012)**. Coimbra Editora: ISBN 978-972-32-2005-6, 2012, p.77, 78

<sup>271</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel - **Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual da morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores**. Disponível em WWW: [URL:https://orcid.org/0000-0002-4090-7972](https://orcid.org/0000-0002-4090-7972)], 2017.2017, p.18

<sup>272</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel, *op. cit.*, p.18

<sup>273</sup> GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira - **Arrendamento Urbano- Novo Regime Anotado e Legislação Complementar**. 3.ª ed. Lisboa: Quid Juris?- Sociedade Editora Lda, ISBN 978-972-724-482-9. 2009, p.494

classes de sucessíveis. Ou seja, os sujeitos nele indicados beneficiarão da transmissão desde que não exista quem lhes prefira<sup>274</sup>.

O facto da posição do arrendatário se transmitir para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho, merece algum realce, já que estamos perante uma solução contrária à que vigorava no artigo 85.º do RAU. Quer isto dizer que, na eventualidade do arrendatário ser solteiro, não viver em união de facto, viúvo ou divorciado, mas residir com os seus pais e com um ou vários filhos, à sua morte o contrato de arrendamento transmite-se, tal como salienta José Diogo Falcão, “aos seus pais (e, de entres estes, para o progenitor mais velho), porquanto sendo os pais e filhos parentes no 1º grau da linha reta do arrendatário, os pais do arrendatário serão necessariamente mais velhos que o filho ou filhos deste”<sup>275</sup>.

Apesar de todos estes requisitos estarem preenchidos, tais podem não ser suficientes para que se observe a transmissão do direito ao arrendamento, uma vez que o n.º 4 do artigo em análise vem obstar a transmissão do direito ao arrendamento se o titular do mesmo “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”. No entanto, Maria Olinda Garcia entende que tal exclusão nem sempre será aceitável se estiver, por exemplo, em causa uma casa de férias no mesmo concelho ou concelho limítrofe tratando-se de Lisboa ou Porto. Diferente seria se o beneficiário do direito ao arrendamento tivesse uma alternativa viável de habitação e aí a exclusão verificada na norma já faria sentido<sup>276</sup>.

Por sua vez, é necessário compreender que o artigo 1106.º do CC supõe um arrendamento com arrendatário singular, porquanto só nesse caso se pode falar de transmissão do direito ao arrendamento<sup>277</sup>.

O preceituado no n.º 5 do artigo 1106.º é um indicador próprio dos contratos de arrendamento nos quais tenha havido oposição à renovação ou denúncia por parte do senhorio (1097.º e 1101.º do CC), já que o mesmo dispõe que “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”. Neste contexto, o contrato terá cessado por causa que nada teve que ver com a morte do arrendatário<sup>278</sup>. Caso essa denúncia ou oposição à renovação tenha partido do arrendatário, José Diogo Falcão entende que não há um motivo juridicamente atendível para a atribuição ao transmissário do direito de permanecer no local arrendado por mais seis meses a contar da morte do arrendatário, já que o arrendatário impulsionou de forma unilateral ou em conjunto com o senhorio, a cessação do contrato de arrendamento<sup>279</sup>.

<sup>274</sup> FALCÃO, José Diogo - **A transmissão do arrendamento para habitação por morte do arrendatário no NRAU**. [Consult. 27 mai. 2023]. Disponível em WWW:<URL:https://portal.oa.pt/publicacoes/revista-da-ordem-dos-advogados-roa/ano-2007/ano-67-vol-iii-dez-2007/doutrina/jose-diogo-falcao-a-transmissao-do-arrendamento-para-habitacao-por-morte-do-arrendatario-no-nrau/>.2007

<sup>275</sup> FALCÃO, José Diogo, *op. cit.*

<sup>276</sup> GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei no 31/2012)**. Coimbra Editora; ISBN 978-972-32-2005-6. 2012, p.78, 79

<sup>277</sup> GARCIA, Maria Olinda, *op. cit.*, p.79

<sup>278</sup> GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira - **Arrendamento Urbano- Novo Regime Anotado e Legislação Complementar**. 3.ª ed. Lisboa: Quid Juris?- Sociedade Editora Lda, ISBN 978-972-724-482-9. 2009, p.497

<sup>279</sup> FALCÃO, José Diogo, *op. cit.*

É sobre a pessoa a quem o arrendamento se transmite ou ao cônjuge sobrevivente, que recai o dever de comunicar ao senhorio a transmissão do arrendamento ou a sua concentração, por morte do arrendatário (artigo 1107.º do CC). Essa comunicação deve ser efetuada no prazo de três meses a contar do decesso e acompanhada de cópia dos documentos comprovativos do direito do transmissário ou da concentração do arrendamento. Não obstante a Lei nada dizer sobre a forma da realização da comunicação, José Diogo Falcão entende que deve ser aplicado o artigo 9.º do NRAU<sup>280</sup>.

Assim, aferindo as particularidades de cada um dos regimes, nomeadamente, do revogado artigo 85.º do RAU e o do atual artigo 1106.º do CC, aplicável aos contratos celebrados após a entrada em vigor do NRAU, constata-se que o novo regime do Código Civil liberalizou de modo intencional a transmissão do arrendamento por morte do arrendatário, ao que não foi indiferente o término do sistema da renovação automática dos contratos de arrendamento para habitação. Ao contrário do regime transitório do artigo 57.º do NRAU que pretendeu aprimorar na visão do novo legislador, as normas de transmissão do arrendamento, no domínio do cariz vincuístico da grande maioria dos contratos a que era aplicável, reduzindo em determinadas situações a possibilidade de transmissão do arrendamento e promovendo-a noutras<sup>281</sup>.

No entendimento de Luís Menezes Leitão “o regime agora instituído no artigo 57.º do NRAU vem assim representar uma grande facilitação da transmissão por morte do arrendamento por habitação, em relação ao que resultava do regime anterior. Basta ver que (...) passam a facilitar-se novas transmissões do arrendamento, quando o artigo 85.º n.º 4 do RAU apenas a admitia numa única situação. Por outro lado, deixou de se prever, quer a possibilidade de em certos casos a transmissão por morte do arrendamento para habitação determinar a aplicação da renda condicionada (artigo 87.º do RAU), quer a alternativa anteriormente existente para o senhorio de denunciar o contrato, pagando uma indemnização correspondente a dez anos de renda, sem prejuízo do direito do arrendatário a indemnização por benfeitorias e de retenção nos termos gerais (artigo 89-A do RAU)”<sup>282</sup> [sic].

Explanando a diferença entres os três regimes através de um exemplo prático percebe-se que se estiver em causa uma transmissão para um filho do arrendatário, no anterior artigo 85.º do RAU unicamente se impunha que ele possuísse menos de um ano de idade ou então que, vivesse com o arrendatário no arrendado há mais de um ano à data do óbito, já o artigo 1106.º do CC, ao abranger os descendentes do arrendatário nas pessoas que com ele viviam em economia comum, além de continuar a impor que o filho do arrendatário vivesse com este no imóvel há mais de um ano, à data da sua morte, passou a exigir que essa convivência se projetasse numa situação de economia comum. O artigo 57.º do NRAU apenas permitiu a transmissão para o “filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de 1 ano e seja menor de idade ou,

<sup>280</sup> FALCÃO, José Diogo - **A transmissão do arrendamento para habitação por morte do arrendatário no NRAU** [Consult. 30 mai. 2023]. Disponível em WWW:<URL:<https://portal.oa.pt/publicacoes/revista-da-ordem-dos-advogados-roa/ano-2007/ano-67-vol-iii-dez-2007/doutrina/jose-diogo-falcao-a-transmissao-do-arrendamento-para-habitacao-por-morte-do-arrendatario-no-nrau/>>.2007

<sup>281</sup> Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 196/2010, de 12 de maio de 2010 (Processo n.º 1030/09, Relator: MARIANAO, João Cura).

Disponível em: <http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20100196.html>

<sup>282</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes - **Arrendamento Urbano**. 3.ª ed. Coimbra: Almedina, 2007. ISBN 978-972-40-3335-8. 2007, p.133-134

tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior”.

A diferença de regimes baseia-se no facto de nos novos contratos de arrendamento para fim habitacional não vigorar o sistema de prorrogação forçada para o senhorio do vínculo contratual, diferente do que se verifica nos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do NRAU. Portanto, nos contratos celebrados depois da entrada em vigor do NRAU, a dilatação da relação contratual não pode ser impingida de modo unilateral pelo arrendatário, o que não acontecia nos contratos celebrados antes da entrada em vigor do NRAU, com exceção dos contratos previstos no artigo 98.º do RAU, já que o senhorio não podia denunciar o contrato no termo do prazo estabelecido, ficando vinculado a renovações consecutivas enquanto essa fosse a intenção do arrendatário.

### 3.3.2 INCONSTITUCIONALIDADE DO ARTIGO 57.º DO NRAU?

Tendo em atenção os diferentes regimes que se sucederam no tempo e o núcleo de pessoas que convivessem com o arrendatário, por eles abrangidos, colocou-se a questão de saber se o princípio da igualdade estaria comprometido. Todavia, os Tribunais têm-se pronunciado em sentido diverso, exemplo disso é o Acórdão da Relação de Lisboa de 10 de março de 2022<sup>283</sup> e o Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 196/2010 de 12 de maio de 2010<sup>284</sup>, o qual entendeu não considerar o artigo 57.º do NRAU uma norma inconstitucional. No caso do Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 196/2010<sup>285</sup> estava em causa a seguinte situação: A intentou uma ação no Tribunal Judicial da comarca de Faro contra B, pedindo que fosse declarada a caducidade do contrato de arrendamento que a autora havia celebrado com a mãe do réu e, por conseguinte, que o réu fosse condenado a despejar o referido prédio e a restituí-lo à mesma. A autora invocou que, tendo a mãe do réu falecido em 29 de novembro de 2007, o contrato de arrendamento já tinha caducado, não podendo o réu a ocupar o locado.

Perante tal situação, o réu contestou alegando que abdicou da sua atividade profissional para passar a prestar cuidados à mãe, residindo com ela em economia comum desde os 9 anos de idade. Sustentou a transmissão do arrendamento tendo por bases tais factos ainda que a sua situação não se encontrasse abrangida

<sup>283</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 10 de março de 2022 (Processo n.º 7405/20.9T8LSB.L1-2, Relator: MOURA, Inês). Disponível em:

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/b7636798a3930ed0802588140049eea3?OpenDocument>

Este Acórdão estabeleceu que “o regime mais restritivo dos casos em que pode haver lugar à transmissão do arrendamento para os descendentes, por morte do arrendatário, imposta pela nova legislação, em limitação do anterior regime legal mais favorável, corresponde a uma opção legislativa que também não representa uma violação do princípio da igualdade, como tem vindo a ser amplamente entendido pela nossa jurisprudência, em particular a do Tribunal Constitucional”

<sup>284</sup> Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 196/2010, de 12 de maio de 2010 (Processo n.º 1030/09, Relator: MARIANO, João Cura).

Disponível em: <http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20100196.html>

<sup>285</sup> Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 196/2010, de 12 de maio de 2010 (Processo n.º 1030/09, Relator: MARIANO, João Cura).

Disponível em: <http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20100196.html>

pela previsão do artigo 57.º do NRAU. Entendeu o mesmo que a aplicação desta norma a circunstâncias em que se criaram expectativas de transmissão do arrendamento violava os princípios constitucionais.

A ação foi julgada parcialmente procedente tendo o réu recorrido da mesma, contudo esse recurso foi julgado improcedente. As questões que se procuravam resolver estavam associadas à inconstitucionalidade do artigo 57.º do NRAU.

Primeiramente, o regime jurídico a aplicar tendo em atenção a data do óbito é o do artigo 57.º do NRAU, isto porque o próprio artigo 28.º do NRAU, no seu n.º 1 dispõe que relativamente aos contratos para fins habitacionais celebrados antes vigência do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, se aplica o artigo 26.º do NRAU o qual refere no seu n.º 1 que os contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do RAU, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes e o seu n.º 2 remete-nos para o artigo 57.º do NRAU, relativo à transmissão por morte. Também o Acórdão da Relação de Lisboa de 13 de março de 2007, estabeleceu, relativamente a esta questão da caducidade do contrato de arrendamento, que é aplicável a lei que regulava a relação locatícia à data da morte do arrendatário<sup>286</sup>. O réu não se encontrava abrangido por nenhuma disposição do artigo 57.º n.º 1 do NRAU e, como tal, não lhe cabe o direito à transmissão do arrendamento.

Ainda a respeito do Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 196/2010<sup>287</sup>, considera o apelante que o artigo 57.º do NRAU viola o princípio da igualdade (artigo 13.º da CRP) e o artigo 2.º no que concerne ao respeito e à garantia dos direitos fundamentais, todavia enuncia o Acórdão que o artigo 57.º do NRAU não sofre de qualquer inconstitucionalidade. “O artigo 57.º do NRAU ao invés do que defende o apelante, ao prever um regime transitório de transmissão restritivo da expectativa jurídica do apelante não consubstancia uma violação do princípio da igualdade insito no artigo 13.º da Constituição da República Portuguesa”. Até ao momento da morte o apelante apenas tinha uma expectativa constituída e não um direito. Reforça também que perante os factos alegados nos articulados da contestação nada apontava para que se estivesse na presença de uma situação socialmente atendível do ponto de vista constitucional.

Nada agrado com tal decisão o réu recorreu para o Tribunal Constitucional, ambicionando ver apreciada a inconstitucionalidade do artigo 57.º do NRAU “na interpretação de que tal disposição legal é aplicável à transmissão por morte do arrendatário, relativamente aos contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro (RAU), quanto aos descendentes que convivessem com o arrendatário há mais de 1 (um) ano mas, à data do falecimento deste, tenham mais de 26 (vinte e seis) anos de idade e não sejam portadores de incapacidade superior a 60%, nomeadamente, nos casos em que exista

<sup>286</sup> A jurisprudência tem adotado de modo uniforme que o regime da transmissão por morte da posição do arrendatário é o fixado pela lei que se encontra em vigor à data da verificação do evento que ocasiona essa transmissão- o decesso do arrendatário- e não pela lei que vigorava na data em que foi celebrado o contrato- Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 196/2010, de 12 de maio de 2010 (Processo n.º 1030/09, Relator: MARIANO, João Cura).

Disponível em: <http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20100196.html>

<sup>287</sup> Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 196/2010, de 12 de maio de 2010 (Processo n.º 1030/09, Relator: MARIANO, João Cura).

Disponível em: <http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20100196.html>

um motivo socialmente atendível que tivesse determinado a permanência de tais descendentes na casa paterna, uma vez que com tal interpretação o Tribunal a quo ofendeu os princípios da confiança e da igualdade, dimanados pelos artigos 2.º, 13.º e 18.º da Constituição da República Portuguesa”.

Dispõe o referido Acórdão que no período em que o recorrente viveu com a sua mãe no imóvel, durante a vigência do RAU, “a ordem jurídica não lhe permitiu, num juízo de razoabilidade, a formação de qualquer expectativa legítima de que ele iria suceder na posição de arrendatário que pudesse limitar a aplicação de qualquer alteração legislativa nesse domínio, ocorrida antes do óbito da mãe, no sentido de não admitir essa sucessão”. Referindo ainda que, poderia apenas este formar expectativas de origem política de que, como o legislador nunca havia limitado a transmissão da posição contratual para descendentes que convivessem com o arrendatário na época anterior à sua morte, não viesse tal propensão legislativa a ser tomada.

Nesta medida, decidiu o Tribunal Constitucional julgar o recurso improcedente, não se mostrando violado qualquer preceito constitucional.

Existem tribunais que se têm pronunciado em sentido diferente do Acórdão analisado anteriormente e caso disso é o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 2 de maio de 2013<sup>288</sup> quando transcreve um excerto da sentença recorrida. A sentença recorrida inferiu que, “quer face ao regime previsto no RAU, quer face ao regime previsto no artigo 1106º, do CC, à R. assistia o direito à transmissão do arrendamento, como explanado. Tal direito é-lhe retirado em virtude da aplicação do regime transitório a esse respeito previsto no NRAU, regime transitório, esse, que se mostra mais restritivo que o regime que o precedeu e que o regime que se lhe seguiu. E, assim sendo, entende-se, tal como a R. defende, que se mostra violado o princípio da confiança inscrito no Estado de direito democrático, consagrado no artigo 2º da Constituição da República Portuguesa, princípio que se sobrepõe ao regime transitório em causa, em conformidade com o também preceituado nos artigos 13º, 16º e 18º, da CRP”.

<sup>288</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 2 de maio de 2013 (Processo n.º 5583/07.1TBCSC.L1-8), Relator: MARTINS, Ilídio Sacarrão. Disponível em:  
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/a08add11ef61ed2f80257b8e004d6f3c?OpenDocument>

#### 4. TRANSIÇÃO PARA O NRAU- ARTIGO 57.º DO NRAU OU 1106.º DO CÓDIGO CIVIL?

Focando agora numa das questões centrais da dissertação, releva saber qual o regime aplicável aos contratos em que tenha sido promovida a transição para o novo regime. Neste sentido, coloca-se o problema de perceber, relativamente aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do NRAU, mas em que o óbito tenha ocorrido depois dessa data, se a transmissão do arrendamento por morte do arrendatário habitacional deverá ser regulada pela norma do Código Civil que, atualmente, é responsável pela questão, artigo 1106.º do CC ou, se por seu turno, tal recai na alçada do regime transitório previsto pelo NRAU, nesse caso, o artigo 57.º desse mesmo diploma<sup>289</sup>.

Principie-se pelos contratos celebrados antes de 2006 em que o óbito do arrendatário também seja anterior a 2006, a questão resolve-se, tal como já enunciado, pelas regras gerais de aplicação da lei no tempo do artigo 12.º do Código Civil. Logo, a lei aplicável é a lei que estava em vigor à data do facto jurídico da transmissão que é o óbito.

Também no que concerne aos contratos celebrados já depois da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, não se equacionam dúvidas, uma vez que a lei aplicável é a do artigo 1106.º do CC, não sendo convocado o artigo 57.º do NRAU.

Questiona-se então onde surgem as dúvidas. Ora, as dúvidas surgem nos contratos celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, mas em que o óbito do arrendatário tenha ocorrido depois da entrada em vigor dessa Lei. Neste domínio ainda é possível subdividir em:

- Contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU, mas em que o arrendatário morre depois da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006;
- Contratos celebrados após 1990, mas antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 e em que o arrendatário morre após a entrada em vigor dessa Lei.

Estão em causas duas regras concomitantemente vigentes no mesmo ordenamento jurídico e, portanto, é necessário determinar o seu âmbito de aplicação, uma vez que já não está em causa um exercício que se resolva por aplicação do artigo 12.º do CC. Tendo em conta a subseqüência da morte do arrendatário em relação à entrada em vigor do NRAU, interessa determinar em que momento foi celebrado o contrato de arrendamento<sup>290</sup>.

Tendo em atenção a data da conclusão do contrato, o regime de transmissão da posição do arrendatário por morte irá ser díspar. Considerando a liberdade de denúncia do contrato pelo senhorio nos contratos novos ao invés do que se verifica nos contratos antigos, entende-se que a lei favoreça a transmissão nos novos

<sup>289</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel - **Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual da morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores** [Em linha]2017) Disponível em WWW: [URL:https://orcid.org/0000-0002-4090-7972](https://orcid.org/0000-0002-4090-7972).2017, p.13

<sup>290</sup> GUIMARÃES, Maria Raquel, *op. cit.*, p.13

contratos e restrinja nos contratos mais antigos. A intenção do legislador, relativamente aos arrendatários antigos, foi não abranger outras pessoas para além daquelas que compõem um círculo familiar reduzido.

Portanto, faz sentido de forma separada realçar que, relativamente aos contratos celebrados antes de 1990, ou seja, antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro é aplicável o artigo 57.º do NRAU, já no que respeita aos contratos celebrados na vigência do RAU, mas antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 se aplica o artigo 26.º do NRAU, o qual remete igualmente para o artigo 57.º do NRAU.

Relativamente aos contratos celebrados antes de 2006, mas em que o óbito ocorreu depois de 2006, surgem dúvidas porque o artigo 57.º do NRAU, prevê uma solução, contudo este artigo não é totalmente claro sobre a sua aplicabilidade aos contratos em que tenha sido promovida a transição para o novo regime. Será que essa transição implica que se deixe de aplicar o regime transitório e passe a aplicar-se apenas o do Código Civil? Ou não é esse o sentido da transição? A transição para o novo regime implica ou não também a aplicação das regras de transmissão por morte do Código Civil? Implica o afastamento do artigo 57.º do NRAU e a sujeição às regras do artigo 1106.º do CC?

É possível encontrar duas soluções para a situação em análise, ou seja, ou apesar da transição continua a aplicar-se o artigo 57.º do NRAU ou, por sua vez, apesar da transição deixa de se aplicar o regime transitório a esses contratos e estes passam a ser para todos os efeitos tratados como contratos celebrados de acordo com as regras do Novo regime.

O novo regime do Código Civil prevê a transmissão por morte, em alguns casos até de uma forma mais alargada do que o que previa o Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, como é o caso do cônjuge enquanto beneficiário da transmissão por morte do direito ao arrendamento, uma vez que não se exige qualquer período mínimo de coabitação ou de duração de casamento, o que não acontecia no artigo 85.º do RAU. Porém as consequências da transmissão por morte do contrato do ponto de vista do senhorio, na lógica do regime que vigora atualmente para os contratos celebrados depois de 2006 não tem comparação com a questão da transmissão por morte nos contratos vinculísticos, uma vez que o contrato transmite-se, contudo o senhorio tem sempre a possibilidade de o fazer cessar ou no final do prazo se o mesmo for de duração determinada ou através do mecanismo da denúncia mediante pré-aviso a qual não tem que ser motivada e, nesta medida, o senhorio não fica vinculado eternamente a dinastias de arrendatários.

Apenas se verificam dinastias de arrendatários, apesar da transmissão por morte, se o senhorio assim pretender, isto é, se este não exercer a oposição à renovação ou a denúncia com pré-aviso e, portanto, não há consequências tão graves na transmissão por morte e, por isso, à partida não há qualquer obstáculo de princípio a que, tendo havido transição para o novo regime fosse possível aplicar as regras do Código Civil. O artigo 57.º do NRAU ao restringir a transmissão e ao limitar até o número de transmissões o que visou foi essencialmente findar de forma célere com os contratos do passado, impedir a manutenção dos contratos de arrendamento vinculísticos sem fim à vista, porque se fosse possível a transmissão por morte e os contratos se mantivessem vinculísticos podiam renovar-se eternamente.

Havendo transição esse problema de transmissões já não se coloca, todavia, a lei não refere expressamente que havendo transição se passa para o novo regime de transmissão por morte.

Ora, sendo a intenção do legislador combater o vinculismo presente nos contratos do passado, logo o afastamento da regra da prorrogação forçada do contrato de arrendamento em relação ao senhorio e, dessa forma, promover o saudável desenvolvimento do mercado de arrendamento habitacional português, então à partida não parece haver qualquer obstáculo que, quando se verifique a transição dos contratos antigos para o novo regime tal implique também a aplicação das regras de transmissão por morte previstas no regime atual do Código Civil.

Porque vejamos a seguinte situação; o senhorio promoveu a transição para o NRAU e o arrendatário até nem respondeu e o silêncio tem aqui valor declarativo e, tal como refere António Menezes Cordeiro, o NRAU é pródigo nesta atribuição excecional de valor declarativo<sup>291</sup> ao silêncio ou o arrendatário até manifestou a sua concordância na transição, quer relativamente ao valor da renda, quer quanto à duração do contrato, então o contrato transita para o NRAU. Todavia, caso o arrendatário morra e este já nem era o primitivo arrendatário porque já tinha havido uma transmissão anterior, porém ainda assim havia pessoas que satisfaziam as condições para haver transmissão por morte quer pelo artigo 1106.º do CC, quer pelo artigo 57.º do NRAU coloca-se a questão de saber se haverá lugar transmissão por morte ou não, isto porque, o senhorio pode já nem ter interesse de continuar como senhorio. Nesse caso faria todo o sentido aplicar o regime do artigo 1106.º do CC, porque, mesmo tendo havido transição, o senhorio tinha a expectativa de ter o prédio mais cedo. A conclusão a que se chega é que sendo possível aplicar o novo regime do Código Civil, o senhorio tem a possibilidade, mesmo que o contrato se transmita, de o fazer cessar através de oposição à renovação no final do prazo, se este for de prazo certo ou através de denúncia imotivada, tal como prevê o artigo 1101.º e) do CC.

Assim, o entendimento é o de que apesar da transição deixa de se aplicar o regime transitório a esses contratos e estes passam a ser para todos os efeitos tratados como contratos celebrados de acordo com as regras do Novo regime, logo, passa a aplicar-se apenas o regime do Código Civil.

No que respeita aos contratos de arrendamento para fins habitacionais celebrados na vigência do RAU, sendo o objetivo terminar com os contratos de arrendamento vinculístico, não se depreende, de todo, a aplicação do artigo 57.º do NRAU, aos contratos não vinculísticos, presente na data da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, apelidados de contratos de duração limitada, e então “parecem estar, assim reunidas as condições para a redução teleológica: os artigos 57.º e 58.º só são aplicáveis aos contratos vinculísticos, pelo que a transmissão por morte dos arrendamentos referidos na anotação anterior se rege pelas regras gerais do Código Civil”<sup>292</sup>.

Tal como já analisado o artigo 1106.º do CC, apresenta um aspeto muito mais amplo do que o vertido no artigo 57.º do NRAU, uma vez que não restringe o arrendatário a uma única transmissão por morte, possui uma cadeia de transmissários mais abrangente. Além do mais o senhorio tem a possibilidade de colocar termo ao contrato para o fim do prazo, já que não está vinculado à sua continuidade<sup>293</sup>.

<sup>291</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.467

<sup>292</sup> CORDEIRO, António Menezes, *op. cit.*, p.218

Fernando de Gravato Morais refere que “a nosso ver, a motivação que subjaz a uma eventual transmissão por morte da posição do arrendatário de duração limitada não é a representada no art. 57.º NRAU e no seu carácter redutor”. O autor entende que este normativo deve ser interpretado de forma restrita, aplicando-se apenas aos contratos habitacionais de cariz vinculístico. Relativamente aos arrendamentos de duração limitada, os quais se equiparam aos arrendamentos com prazo certo, utiliza-se a disciplina dos contratos concluídos no âmbito do NRAU, isto é, os artigos 1106.º e 1107.º do CC<sup>294</sup>.

Por sua vez, no que toca aos contratos celebrados depois da entrada em vigor do NRAU, não se levantam problemas de direito transitório, nem de regimes transitórios, já que se aplica o regime do Código Civil, exclusivamente.

Portanto, relativamente aos contratos de arrendamento habitacional, havendo transição para o Novo regime, aplica-se o regime de transmissão por morte previsto no artigo 1106.º do CC. Face aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU e em que o arrendatário morre após a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006 continua a aplicar-se o artigo 57.º do NRAU sendo tratados como contratos novos aqueles que foram celebrados na vigência do RAU, mas que continuam a existir na data da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, ou seja, em que óbito só ocorre após essa data e, por esse motivo seria aplicável o regime atual de transmissão por morte previsto no Código Civil. Sendo que relativamente àquelas situações em que, por motivos previstos na lei, não ocorre a transição plena, mas apenas a atualização da renda, continua a aplicar-se o regime transitório

<sup>293</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**. Edições Almedina, SA ed. Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9. 2007, p.163

<sup>294</sup> MORAIS, Fernando de Gravato, *op. cit.*, p.164

## CONCLUSÕES

Incorporando o nosso ordenamento jurídico desde tempos remotos, primordialmente de forma difundida, subsequentemente de forma sistematizada, o direito de arrendamento, especialmente para habitação, sempre centralizou a atenção do poder político. Desde as Ordenações do Reino ao Código Civil de Seabra de 1867, foi elaborado um regime cognoscível e liberal: o arrendamento como um contrato temporário com um prazo supletivo de seis meses que, findo o seu termo, se presumia renovado<sup>295</sup>.

O seu destaque social é evidenciado pelas diversas alterações legislativas que se verificaram desde a decrépita codificação levada a cabo pelo Decreto n.º 5411 de 17 de abril de 1919 até à atual, esta motivada, pela visão de criação de condições essenciais para a existência no nosso país do ambicionado mercado de arrendamento<sup>296</sup>.

Passaram anos de consecutivas alterações, contudo o mercado de arrendamento continuava inerte, foi então que surgiu a profunda Reforma do RAU. Porém, tal não foi suficiente e este diploma foi alvo de uma revisão que visou atingir objetivos considerados essenciais ao saudável desenvolvimento do mercado do arrendamento habitacional português. Desta forma, o Governo apresentou à assembleia da República uma Proposta de Lei que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), bem como um regime transitório respeitante aos contratos celebrados durante a vigência do RAU<sup>297</sup>.

Na motivação da proposta de Lei do Novo Regime do Arrendamento Urbano um dos objetivos prendia-se com a dinamização do mercado de arrendamento urbano, sendo que tal era conseguido através das iniciativas legislativas necessárias ao impulsionamento da renovação e requalificação urbana, impedindo-se desta forma a progressiva degradação dos centros urbanos, o que se constatava, sobretudo, em Lisboa e no Porto<sup>298</sup>.

O propósito com a entrada em vigor do NRAU, no que ao regime transitório diz respeito, seria então possibilitar ao proprietário a valorização do seu património e ao inquilino viver numa habitação digna<sup>299</sup>. Apesar das diversas alterações que se verificaram no âmbito do regime da transmissão da posição contratual por morte do arrendatário, a verdade é que a categoria de sucessíveis é atualmente mais reduzida<sup>300</sup>.

Também na exposição dos motivos da Proposta de Lei do Arrendamento Urbano ficou estabelecido que teria que existir uma estreita articulação entre a atualização das rendas antigas no âmbito da atual reforma do arrendamento urbano e a reforma da tributação do património. A verdade do mercado deveria coincidir com a verdade fiscal<sup>301</sup>.

<sup>295</sup> GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira - **Arrendamento Urbano- Novo Regime Anotado e Legislação Complementar**. 3.ª ed. Lisboa: Quid Juris?- Sociedade Editora Lda, ISBN 978-972-724-482-9. 2009, p.5 e 15

<sup>296</sup> GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira, *op. cit.*, p.5 e 15

<sup>297</sup> PITÃO, José António De França - **Novo Regime do Arrendamento Urbano- anotado- Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro**. Coimbra: EDIÇÕES ALMEDINA, SA, ISBN 972-40-2955-7. 2006, p.16,17

<sup>298</sup> GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira, *op. cit.*, p.484

<sup>299</sup> GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira, *op. cit.*, p.484

<sup>300</sup> PITÃO, José António De França, *op. cit.*, p.136

Isto para dizer que, segundo os censos de 2021, face a um total de 922.810 contratos de arrendamento existentes em Portugal, 151.620 correspondem a contratos celebrados antes de 1990, cujas rendas apenas podem ser atualizadas dentro dos limites legais definidos pelo NRAU<sup>302</sup>.

Daqui não é possível retirar o número de contratos segundo o regime aplicável, ou seja, não é exequível identificar o número de contratos até 1990 que poderão ter passado, via negociação entre senhorios e inquilinos, para o novo regime de arrendamento, tratando-se, antes do regime aplicável segundo o valor da renda. Existia, inicialmente, um período de transição de cinco anos para a passagem para o NRAU, o qual foi sendo, sucessivamente, adiado. Todavia, a Ministra da Habitação, Marina Gonçalves, numa entrevista ao Público e à Renascença, referiu que esses contratos vão ficar, definitivamente fora do regime atual, no qual os preços são apurados pelo mercado, através da oferta e procura de imóveis. Os senhorios serão compensados em termos de decidir pela manutenção das rendas num regime de preços controlado.

Relativamente à transmissão da posição de arrendatário por morte, aplica-se a norma supletiva prevista no artigo 1051.º n.º 1 d) do CC, a qual estabelece que, por regra, o contrato de locação caduca com a morte do locatário. Ocorrem, no entanto, certas particularidades no que concerne aos regimes próprios do arrendamento urbano. Verificam-se diferenças assinaláveis entre o regime legal anterior e o estabelecido com a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro<sup>303</sup>.

Comparando o regime decorrente do artigo 57.º do NRAU com o RAU, facilmente se percebe a existência de uma redução e alteração no domínio da transmissão, bem como um desejo evidente do legislador em terminar de forma célere com os contratos do passado e sujeitar o locado ao regime decorrente do NRAU, malgrado a possibilidade de atualização das rendas dos contratos de pretérito<sup>304</sup>.

Confrontando o artigo 57.º do NRAU e o artigo 1106.º do CC, constata-se que a conquista do direito à transmissão por morte da posição contratual do arrendatário habitacional está relacionada com o grau de tutela atribuído à vontade na prossecução da relação contratual. Daí que haja quem defenda que existe uma diferença decisiva no regime geral dos contratos celebrados antes da entrada em vigor do NRAU, comparativamente àquele que regula os contratos outorgados a posteriori, que fundamenta as desigualdades de tratamento jurídico da admissibilidade da transmissão por morte da posição do arrendatário reconhecidos no artigo 1106.º do CC, para os novos contratos, e no artigo 57.º do NRAU, para os contratos precedentes<sup>305</sup>.

Conclui-se, também, comparando os dois artigos que é legítimo reconhecer uma conduta incoerente do legislador face a um dos quesitos de proteção da união de facto, já que, relativamente aos contratos antigos é

<sup>301</sup> GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira - **Arrendamento Urbano- Novo Regime Anotado e Legislação Complementar**. 3.ª ed. Lisboa: Quid Juris?- Sociedade Editora Lda, ISBN 978-972-724-482-9. 2009, p.484

<sup>302</sup> INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA - **Censos 2021**- Indicador, atual. 2021. [Consult. 29 jul. 2023]. Disponível em WWW:.2021

<sup>303</sup> FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 5.ª ed. Coimbra: Almedina. ISBN 978-972-40-4305-0. 2011, p.619 e 620

<sup>304</sup> GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira, *op. cit.*, p.97

<sup>305</sup> Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 196/2010, de 12 de maio de 2010 (Processo n.º 1030/09, Relator: MARIANO, João Cura).

Disponível em: <http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20100196.html>

impingido um período de dois anos e no que concerne aos contratos celebrados recentemente, tal não se verifica.

Deste forma se observa que o propósito de liberalizar e dinamizar o mercado de arrendamento que sustentou todas as alterações legislativas que ocorreram até ao presente não foi conseguido.

António Menezes Cordeiro consigna que “sendo a intenção do legislador o combate ao vinculismo, pela via da redução das situações de transmissão por morte, não se compreende a aplicação das normas dos 57.º e 58.º aos contratos não vinculísticos, existentes na data da entrada em vigor da Lei n.º6/2006- ou seja, os então denominados contratos de duração limitada: (a) os habitacionais celebrados na vigência do RAU; (b) os não habitacionais celebrados na vigência desse mesmo diploma, após as alterações que lhe foram sendo introduzidas pelo DL 275/95”<sup>306</sup>.

Dessarte, a simplicidade e a liberalização anunciadas pelo legislador não deixam de ser meros objetivos que ficaram aquém e que apenas irão existir no momento em que unicamente se verifiquem contratos de arrendamento celebrados à luz do NRAU. Até então, o regime do arrendamento urbano em Portugal mantém uma combinação de novo e antigo regime, em que a normatização aplicável acabou, em muitos casos, por resultar mais complexa do que a situação verificada antes da entrada em vigor do NRAU. Este diploma não foi nem tão longe nem tão fundo quanto se esperava. A perceção é a de que a genuína reforma continua por chegar<sup>307</sup>.

<sup>306</sup> CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA Coimbra: ISBN 978-972-40-5425-4. 2014, p.518

<sup>307</sup> CUNHA Vasco Amaral, AFONSO Teresa - **A nova lei do arrendamento urbano em Portugal**, 2009 p.5



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BORGES, Augusto - **Regime do Arrendamento Urbano- Anotado e Comentado**. Porto : Elcla Editora, 1990. ISBN 972-9437-35-6.

CORDEIRO, António Menezes - **Leis Do Arrendamento Urbano Anotadas**. Edições Almedina, SA ed.<sup>a</sup> edição. Coimbra : [s.n.]. ISBN 978-972-40-5425-4.

CUNHA VASCO AMARAL, AFONSO Teresa - A nova lei do arrendamento urbano em Portugal. 2009) 5.

FALCÃO, José Diogo - A transmissão do arrendamento para habitação por morte do arrendatário no NRAU. **Revista da Ordem dos Advogados, Volume III**. [Em linha]2007). [Consult. 4 jan. 2023]. Disponível em WWW:<URL:https://portal.oa.pt/publicacoes/revista-da-ordem-dos-advogados-roa/ano-2007/ano-67-vol-iii-dez-2007/doutrina/jose-diogo-falcao-a-transmissao-do-arrendamento-para-habitacao-por-morte-do-arrendatario-no-nrau/>.

FRADA, Manuel A. Carneiro DA - **O novo regime do arrendamento urbano: Sistematização geral e âmbito material de aplicação**. 1990) 155–158.

FRAGA, Francisco Castro - Revista da Ordem dos Advogados- **O Regime Do Novo Arrendamento Urbano- As Normas Transitórias**. Edição da Ordem dos Advogados. Lisboa. 2006) 60–61. ISSN 0870-8118.

FROTA, Mário - **Arrendamento Urbano Comentado e Anotado**. [S.l.]: Coimbra Editora, 1986

FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 3.º ed.<sup>a</sup> edição. Coimbra : [s.n.]. ISBN 972-40-1550-5.

FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual de Arrendamento Urbano**. 5º ed.<sup>a</sup> edição. Coimbra : [s.n.]. ISBN 978-972-40-3809-4.

FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz Pinto - **Manual do Arrendamento Urbano**. 5. ed.<sup>a</sup> edição. Coimbra : Almedina, 2011. ISBN 978-972-40-4305-0.

GARCIA, Maria Olinda - **A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano**. 2. ed.<sup>a</sup> edição. [S.l.] : Coimbra Editora, 2006. ISBN 978-972-32-1439-0.

GARCIA, Maria Olinda - **Arrendamento Urbano Anotado- Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei nº 31/2012)**. Coimbra Editora ed.<sup>a</sup> edição. [S.l.] : Coimbra Editora, 2012. ISBN 978-972-32-2005-6.

GEMAS Laurinda, PEDROSO Albertina, JORGE João Caldeira - **Arrendamento Urbano- Novo Regime Anotado e Legislação Complementar**. 3. ed.<sup>a</sup> edição. Lisboa : Quid Juris?- Sociedade Editora Lda, 2009. ISBN 978-972-724-482-9.

GUIMARÃES, Maria Raquel - **Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual da morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores**. [Em linha]2017). Disponível em WWW:<URL:https://orcid.org/0000-0002-4090-7972>.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA - **Censos 2021- Indicador** [Em linha], atual. 2021. [Consult. 29 jul. 2023]. Disponível em WWW:<URL:https://tabulador.ine.pt/indicador/?id=0011519>.

JUSTO, António Dos Santos - **Manual de Contratos Cívicos- Vertentes Romana e Portuguesa**. 1. ed.<sup>a</sup> edição. ISBN 978-972-685-242-1.

LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes - **O DIREITO- O Novo Regime do Arrendamento Urbano- Novas observações sobre as disposições transitórias do Novo Regime do Arrendamento Urbano e sobre os novos artigos 1064.º a 1067.º e 1073.º a 1074.º do Código Civil**. Almedina. Lisboa. 2005) 359–360.

LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes - **Arrendamento Urbano**. 3. ed.<sup>a</sup> : Coimbra: Almedina, 2007, 2007. ISBN 978-972-40-3335-8.

LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes - **Direito das Obrigações- Contratos em Especial**. ISBN 978-972-40-5078-2.

LEITÃO, Luís Manuel Teles De Menezes - **Direito das Obrigações- Transmissão e Extinção das Obrigações, Não cumprimento e Garantias do Crédito**. 12<sup>a</sup> ed.<sup>a</sup> edição. Coimbra: Edições Almedina, SA, 2018. ISBN 978-972-40-7354-5.

MORAIS, Fernando de Gravato -**JULGAR- As normas transitórias e o Novo Regime do Arrendamento Urbano**

MORAIS, Fernando de Gravato - **Arrendamento Para Habitação- Regime Transitório**. Edições Almedina, SA ed.<sup>a</sup> edição. Coimbra: ISBN 978-972-40-3198-9.

MORAIS, Fernando de Gravato - **Novo Regime do Arrendamento Comercial**. 2º ed.<sup>a</sup> edição. [S.l.]: Edições Almedina, SA, 2007. ISBN 978-972-40-3330-3.

ORDEM DOS ADVOGADOS - **Reforma do Arrendamento Urbano** [Em linha], atual. 23 dez. 2005. [Consult. 18 jan. 2023]. Disponível em WWW:<URL:https://portal.oa.pt/comunicacao/noticias/2005/12/23/reforma-do-arrendamento-urbano/>.

PINTO, Carlos Mota, MONTEIRO, António Pinto, PINTO, Paulo Mota - **Teoria Geral Do Direito Civil**. 4. ed.<sup>a</sup> edição. ISBN 972-32-1325-7.

PITÃO, José António De França - **Novo Regime do Arrendamento Urbano- anotado- Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro**. Coimbra: EDIÇÕES ALMEDINA, SA, 2006. ISBN 972-40-2955-7.

**Proposta de Lei n.º 38/XII -**

RELVAS, Rafaela Burd, MARTINS, Susana Madureira - **Contratos de renda antiga ficam congelados de forma definitiva**. Público. 2023).

SEIA, Jorge Alberto Aragão - **Arrendamento Urbano**. 7. ed.<sup>a</sup> edição. ISBN 972-40-1885-7.

## JURISPRUDÊNCIA

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 14 de maio de 1982- Coletânea de Jurisprudência, VII, 3, p.197

Acórdão da Relação de Lisboa de 19 de novembro de 1985, Coletânea de Jurisprudência X, 5, p.88

Acórdão da Relação de Lisboa, de 20 de outubro de 1994, Coletânea de Jurisprudência, XIX, 4, p.123

Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 196/2010, de 12 de maio de 2010 (Processo n.º 1030/09).

Disponível em:

<http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20100196.html>

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 2 de maio de 2013 (Processo n.º 5583/07.1TBCSC.L1-8),

Relator: MARTINS, Ilídio Sacarrão. Disponível em:

[http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/a08add11ef61ed2f80257b8e004d6f3c?](http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/a08add11ef61ed2f80257b8e004d6f3c?OpenDocument)

[OpenDocument](http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/a08add11ef61ed2f80257b8e004d6f3c?OpenDocument)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 7 de novembro de 2013 (Processo n.º 1486/10.0TVLSB.L1-6, Relator: AMARAL, Vitor). Disponível em:

[http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/fa80b80ed8f233ff80257c3c004c3e68?](http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/fa80b80ed8f233ff80257c3c004c3e68?OpenDocument&Highlight=0.vitor.amaral)

[OpenDocument&Highlight=0.vitor.amaral](http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/fa80b80ed8f233ff80257c3c004c3e68?OpenDocument&Highlight=0.vitor.amaral)

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 20 de fevereiro de 2014 (Processo n.º 4535/04.8TCLRS.L1.S1, ORLANDO, Afonso). Disponível em:

[http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/53079f5370a8c4d280257c8500575560](http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/53079f5370a8c4d280257c8500575560?OpenDocument)

[?OpenDocument](http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/53079f5370a8c4d280257c8500575560?OpenDocument)

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7 de maio de 2014 (Processo n.º 7507/06.4TBCSC. L.1.S1, Relator: JESUS, Gregório Silva).

Disponível em:

[http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/9eb4825a8d010c1e80257cd20030c218](http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/9eb4825a8d010c1e80257cd20030c218?OpenDocument)

[?OpenDocument](http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/9eb4825a8d010c1e80257cd20030c218?OpenDocument)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 29 de maio de 2014 (Processo n.º 2947/07.4TBALM.L1-6, Relator: GOMES, Maria Manuela).

Disponível em:

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/-/0134CF5AAB1A60B480257D6B00357C70>

Acórdão do Tribunal Constitucional, de 2 de junho de 2015 (Processo n.º 369/14, Relator: CAUPERS, João Pedro). Disponível em:

<https://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20150297.html>

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 16 de dezembro de 2015 (Processo n.º 403/14.3TBGDM.P1, Relator: SERÔDIO, Leonel).

Disponível em: <https://jurisprudencia.pt/acordao/8739/>

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 23 de setembro de 2019 (Processo n.º 4658/18.6T8VNG.P1, Relator: SEABRA, Jorge). Disponível em:

<http://www.gde.mj.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f0b5f5b385957dd380258493004a1034?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 10 de março de 2022 (Processo n.º 7405/20.9T8LSB.L1-2). Disponível em:

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/b7636798a3930ed0802588140049eea3?OpenDocument>

## LEGISLAÇÃO

Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966

Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 305/83, de 29 de junho

Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro

Código de Processo Civil, aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de junho

Decreto-Lei n.º 420/76, de 28 de maio

Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de junho

Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de dezembro

Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro

Decreto-Lei n.º 278/93, de 10 de agosto

Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro

Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro

Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 22 de dezembro

Decreto-Lei n.º 329-C/2000,

Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de fevereiro

Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio

Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro de 2023

