

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

MESTRADO EM DIREITO E PRÁTICA JURÍDICA

DIREITO DOS CONTRATOS III

Regência: João Espírito Santo

Duração: 120 minutos

I

A, casado com B sob o regime da comunhão de adquiridos, celebrou com C, em junho de 2015, um contrato de arrendamento, para habitação; no contrato, A figura como arrendatário e C como senhorio.

No contrato ficou estabelecido que:

- i. *Quaisquer obras legalmente devidas ou judicialmente ordenadas a C seriam suportadas por A;*
- ii. *O contrato poderia ser denunciado por C, sem necessidade de invocação de motivo, com a antecedência mínima de um ano;*
- iii. *O contrato não poderia, em caso algum, ser denunciado por A.*

Em 2017, A e B decidiram remodelar o imóvel, demolindo uma parede que separava duas divisões, após o que afetaram duas divisões do mesmo à atividade de *airBNB*, recebendo um turista por divisão. A foi informado da demolição da parede cerca de duas semanas depois, por um outro proprietário de uma fração do imóvel.

Em dezembro de 2021, A, foi transferido pela empresa para a qual trabalha para um estabelecimento fabril na Polónia, pelo prazo de um ano, sendo acompanhado por B. No imóvel arrendado passou a habitar D, amigo de A e B, que, para mais, fazia a gestão da atividade de *airBNB*.

Responda, fundamentadamente, às seguintes questões

1. Determine a licitude das cláusulas contratuais reproduzidas. [6 valores]
A cláusula é lícita (art. 1074, 1, parte final);
 - i. O caso não fornece dados quanto ao regime da duração do contrato, mas a denúncia é característica de contratos de duração indeterminada; a cláusula viola o disposto no art. 1101, c), que é imperativo – art. 1080 -, sendo, portanto, ilícita;
 - ii. A cláusula viola o art. 1110, 1, que é imperativo – art. 1080 -, sendo, portanto, ilícita.

Admitia-se uma resposta que, pressupondo a inexistência de cláusula contratual quanto à duração, aplicasse o art. 1095, 2, sendo que, em tal caso, teria que debater-se se as partes não teriam querido reportar a oposição à renovação por “denúncia”, caso em que deveriam ser aplicadas as regras dos arts. 1097 e 1098, que têm natureza imperativa.

2. Qual é o regime de duração do contrato de arrendamento? [2 valores]

O caso não fornece dados quanto ao regime da duração do contrato. Admitindo que foi omitida referência à duração no contrato, este deveria considerar-se celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos – (art. 1095, 3; 2 anos na redação em vigor em 2015). De qualquer maneira, o regime da duração indeterminada é o único que se compatibiliza com a cláusula ii, pelo que, por força do art. 236 poderia debater-se em que medida as declarações das partes não deveriam considera-se, efetivamente, convergentes quanto à celebração de um contrato de arrendamento para habitação por tempo indeterminado.

3. Em dezembro de 2022, C tomou conhecimento de que A e B viviam na Polónia desde o ano anterior, pretendendo agora saber se tem fundamento para extinguir o contrato. [2 valores].

- art. 1072, 1 e 2; a obrigação de uso efetivo do locado considera-se violada se o não uso decorrer há mais de um ano, o que o caso não permite concluir em termos inteiramente seguros; de qualquer modo, a licitude desse não uso parece certa, nos termos do art. 1072, 2, b).

4. Teria C outro(s) fundamentos para extinguir unilateralmente o contrato? Em caso afirmativo, como deveria operar a pretensão? [6 valores]

Verifica-se a violação pelos arrendatários das obrigações impostas pelos arts. 1084, 2, e 1038, c) e f), o que constitui causa de resolução do contrato de arrendamento – art. 1083, 2, c) e e), encimados pela cláusula geral da gravidade consequências/inexigibilidade da manutenção do contrato pelo senhorio; tal cláusula geral parece, efetivamente, encontrar-se verificada, atenta a parcial exploração económica do locado para atividade comercial;

A resolução, com tais causas, opera judicialmente, nos termos do art. 10084, 1, mas teria de equacionar-se a caducidade do direito do senhorio à resolução, nos termos do art. 1085, 1.

II

Comente a seguinte afirmação:

Não obstante o termo do vinculismo arrendatício, o regime transitório do NRAU e o recurso a normas imperativas continuam a conferir uma proteção muito elevada em Portugal ao arrendatário habitacional [4 valores]

Pretendia-se que os alunos identificassem normas imperativas de proteção do arrendatário habitacional, designadamente quanto aos modos de cessação do contrato, e que as relacionassem criticamente com a eliminação de um tratamento legal paritário das partes.