

FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE LISBOA

MESTRADO EM DIREITO E PRÁTICA JURÍDICA

DIREITO DOS CONTRATOS III – 5 de janeiro de 2023

Regência: João Espírito Santo

Duração: 130 minutos

I

A, cidadão português, proprietário de uma moradia, com um anexo, construída em 1940, e de um terreno rústico adjacente, sitos em Santarém, celebrou com B, cidadão paquistanês, em 2019, um contrato de arrendamento dos dois imóveis.

No contrato ficou clausulado que:

- i. A renda global seria de €600;
- ii. O prazo do contrato seria de seis meses;
- iii. A renda poderia ser atualizada semestralmente, mediante comunicação do senhorio, por email, para o endereço eletrónico do arrendatário, com a antecedência mínima de 10 dias;
- iv. O arrendatário poderia, por decisão sua, antecipar o pagamento da renda da totalidade do prazo inicial do contrato ou da sua renovação;
- v. A titularidade dos contrato de fornecimento de água e luz à moradia permaneceria no senhorio.

Nada foi estabelecido no contrato quanto à utilização da moradia.

Na data da celebração do contrato, B transferiu para a conta bancária indicada por A a quantia de €600; nos meses seguintes tem sempre pago a B a quantia correspondente à renda, invariavelmente ao dia 15 do mês respetivo, nunca nada tendo pago das faturas de água e luz que foram sendo apresentadas pelo senhorio.

Em 2022, B casou com C, de nacionalidade portuguesa, sob o regime da comunhão de adquiridos. C faz costura para fora, pelo que o casal passou a destinar o anexo à atividade profissional desta, sendo aí que recebe os seus clientes.

Logo depois, mandou vir do Paquistão os seus seis filhos, que passaram a residir com o casal.

Ao tomar conhecimento destes factos, A ficou muito insatisfeito, considerando que uma utilização tão intensa da moradia lhe causa uma deterioração muito superior à que antecipou em 2019. Assim, A comunicou a B que não autorizava a utilização do locado para *atelier* de costura, nem que os filhos de B ali residissem, conferindo prazo de 10 dias para que A fizesse cessar o *atelier* e deixasse de permitir que os seus filhos residissem no local; tudo sob pena de instauração de ação de resolução do contrato, com fundamento na violação da alínea f) do art. 1038 do CC.

B faleceu no mês passado; C continuou a pagar a renda mas nada comunicou a A.

1. **Aprecie a licitude das cláusulas contratuais [7 valores];**

[Nota: salvo expressa indicação em contrário, os artigos citados referem-se ao CC1966] Os dados do caso apontam para um contrato de arrendamento de objeto misto, i.e., um prédio urbano e um prédio rústico (art. 204, 1, a) e 2), situação prevista no art. 1066; nos termos do n.º 3, o arrendamento considera-se urbano. Nada se dizendo no contrato sobre o fim do arrendamento, é aplicável o art. 1027, podendo a moradia ser aplicada ao fim da habitação do arrendatário. A moradia foi construída antes do início de vigência do RGEU, razão pela qual não está sujeita a licenciamento de utilização. Relativamente à parte urbana, note-se ainda o regime do art. 1067, 3: não se tendo determinado o fim, o arrendamento vale como habitacional.

A fixação da renda não suscita nenhuma questão juridicamente relevante; art. 1075.

Quanto ao prazo do arrendamento, sendo este urbano, por via do 1066, 3, e podendo a moradia ser utilizada para habitação, aplica-se o art. 1095, 1, descontada a hipótese do n.º 2, que não tem cabimento na factualidade do caso. A fixação do prazo de 6 meses é, portanto, ilícita.

A cláusula da atualização da renda, no que se refere à periodicidade, modifica parcialmente a regra supletiva do art. 1077, 2, a); não foi fixado o critério da atualização, aplicando-se, nesta parte – os coeficientes de atualização vigentes – a regra legal supletiva); no que se refere à comunicação da atualização, a cláusula não viola o disposto no n.º 2, c). do art. 1077, que, na verdade, por via do n.º 1, constitui regra supletiva, que foi, efetivamente, afastada pela vontade das partes. Poderia equacionar-se a aplicação do art. 9, 1, do NRAU, sobre comunicações entre as partes quanto a atualizações de renda, que exige a forma escrita e carta registada com AR; todavia, a norma ressalva disposição legal em contrário, o que o a norma do art. 1077, 1, do CC, conjugado com o n. 2, c), efetivamente é.

A cláusula da antecipação da totalidade da renda do prazo do contrato do contrato não constitui uma obrigação para o locatário, mas uma faculdade deste, razão pela qual a cláusula não viola o disposto no art. 1076, 1.

A cláusula relativa aos encargos enquadra-se no art. 1078, 1, determinando a supletividade da norma do n.º 4, que foi afastada; a cláusula é, portanto, lícita

2. **Aprecie a viabilidade da resolução do contrato com fundamento nas pretensões relativas ao *atelier* e aos filhos de B. [4 valores];**

O anexo é parte da moradia. O senhorio não tem razão quanto à indústria doméstica: art. 1092; também não tem razão quanto à pretensão de que o filhos deixarem de ali residir: art. 1093, 1, b) e 2. Não tem, por tais razões, fundamento de resolução, como resulta do art. 1038, designadamente a al. f), última parte.

3. **A pretende ainda saber se lhe assistem outras causas de resolução do contrato e, em caso afirmativo, como operá-las? [4 valores];**

Está em causa o cumprimento das obrigações do arrendatário de pagamento da renda e dos encargos; quanto à renda, o momento do pagamento viola o disposto no art. 1075, 2, quer quanto à antecipação legal quer quanto ao vencimento, uma vez que a “mora tolerada” – cf. art. 1075, 2 - é de 8 dias, art. 1083, 4, havendo que problematizar quantas vezes tal sucedeu, uma vez que a causa de resolução só se verifica se a mora for de mais de quatro vezes quanto ao pagamento da renda; quanto aos encargos, porque correm por conta do arrendatário, é aplicável o art. 1083, que, dependendo do tempo da mora – mais de 3 meses – constitui causa de resolução a favor do senhorio. A resolução opera

por comunicação ao arrendatário, nos termos do art. 1084, 2, a admitir que estão verificados todos os requisitos da mora previstos no art. 1083, 3 e 4. Seria valorizada uma referência ao art. 9.º, 1, do NRAU.

4. Pronuncie-se sobre a eventual caducidade do contrato [1 valor].

A posição jurídica de arrendatário poderia transmitir-se a C, *inter vivos*, por força do regime de bens do casamento, se entre os cônjuges vigorasse o regime da comunhão geral – art. 1068; não sendo o caso, o contrato não caduca por morte do primitivo arrendatário, porque lhe sobrevive, antes de mais, o cônjuge – 1106, 1, a); a falta da comunicação não impede a transmissão *mortis causa*, mas gera obrigação de indemnizar danos – 1107, 2. Seria valorizada a referência ao decurso do prazo como causa geral de caducidade, bem como a referência ao art. 1096.

II

Explicita o atual regime da denúncia *ad nutum* de um contrato de arrendamento para habitação [art. 1101, c), do CC], sem duração limitada, celebrado antes do início de vigência do DL n.º 6/2006, de 27 de fevereiro [4 valores].

Arts. 26, 4 e 28, 2, do NRAU, com explicitação dos respetivos âmbitos de aplicação transitória