



Contratos III
Mestrado em Direito e Prática Jurídica
4 de Janeiro de 2019

2 horas

Grelha de correcção

I

- 1. Aprecie a validade do contrato celebrado entre António e Celestino e diga se Berta tem legitimidade para suscitar o problema e, se sim, em que termos. (2 valores).**

O contrato de arrendamento celebrado entre António e Celestino é válido (art. 5.º, n.º 2, do DL 160/2006, de 8 de Agosto), apesar de estar sujeito à resolução, pelo arrendatário, devido ao facto de não ter existido autorização camarária prévia à sua celebração (art. 5.º, n.os 4 e 7, do DL 160/2006, de 8 de Agosto). António também pode ser condenado ao pagamento de uma coima (art. 5.º, n.º 5, do mencionado diploma).

Mesmo que se admita que a caderneta predial (ou outro documento autêntico) não foi anexado ao contrato de arrendamento de modo a provar a anterioridade do imóvel a 1951 (art. 5, n.º 2), essa irregularidade, além de sanável, não gera invalidade (art. 5.º, n.º 5).

Berta não é parte no contrato e nada mais pode fazer além de denunciar a situação na Câmara (na esperança de que António seja condenado a pagar a coima).

[*Licença* de utilização e *autorização* camarária para que o imóvel sem licença possa passar a ser arrendado para comércio são coisas diferentes]

- 2. Pronuncie-se sobre a procedência da pretensão de António em pôr termo ao contrato com Berta e, independentemente dessa procedência, sobre o procedimento escolhido por António para tal. (5 valores)**



Contratos III
Mestrado em Direito e Prática Jurídica
4 de Janeiro de 2019

2 horas

Grelha de correcção

A possibilidade de António resolver o contrato de arrendamento depende de Berta estar em mora, o que, por sua vez, depende de a alteração da renda ter sido validamente realizada. Iremos analisar cada um destes aspectos sequencialmente.

A Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro faculta ao senhorio, relativamente aos contratos de arrendamento para habitação anteriores ao RAU, um procedimento de passagem do contrato para o Novo Regime do Arrendamento Urbano, bem como a alteração da renda. Esse procedimento, porém, é bastante formal e o respeito pelas suas várias exigências condiciona a eficácia do objectivo final – como em regra sucede quando a lei estabelece requisitos para o exercício da autonomia privada (cfr. art. 30.º, proémio, do NRAU). Isto é, se o senhorio não respeitar o procedimento, não conseguirá sujeitar o contrato ao NRAU nem aumentar a renda.

De acordo com o NRAU (art. 30.º, al. c) do NRAU), a carta do senhorio tem de ser acompanhada de cópia da caderneta predial, pelo que Berta tem razão: a carta não produz os efeitos previstos nesse art. 30.º.

Assim, a falta de resposta de Berta não configura aceitação da proposta enviada por António (art. 31.º, n.º 9, do NRAU), tudo se mantendo como antes, designadamente a renda.

António não tem, portanto, qualquer fundamento para a resolução do contrato.

Avaliando o procedimento escolhido por António: se Berta estivesse em mora, António tinha adoptado os comportamentos necessários à resolução do contrato. Com efeito, de acordo com o disposto no art. 1083.º, n.º 3, é inexigível ao senhorio a manutenção do contrato quando o arrendatário se encontre em mora há mais de 3 meses. Ora, a renda deveria ter sido aumentada em Abril (art. 31.º, n.º 9, *in fine*, do NRAU), pelo que, em Agosto, Berta já estava em mora há mais de 3 meses. O facto de a mora ser meramente parcial (atendendo a que Berta pagava mensalmente 60€) é



Contratos III
Mestrado em Direito e Prática Jurídica
4 de Janeiro de 2019

2 horas

Grelha de correcção

indiferente. O cumprimento defeituoso é, em geral, equiparado pela lei ao não cumprimento (cfr. art. 799.º, n.º 1).

De acordo com o disposto no art. 1084.º, n.º 2, a resolução do contrato, nestes casos, faz-se mediante comunicação fundamentada à contraparte. A comunicação deve ser remetida por carta registada com aviso de recepção (art. 9.º, n.º 1, do NRAU) – formalidade que António respeitou.

Também correcta seria a indicação do prazo de 30 dias para a entrega do locado (art. 1087.º).

Por último, explicita-se que são improcedentes invocações de abuso de direito – quer por parte de António (quanto ao facto de Berta não o ter avisado acerca da falta da caderneta), quer por parte de Berta (na eventualidade de o contrato ser resolvido por falta de pagamento de apenas parte da renda). Cada uma das partes limitou-se a exercer os seus direitos, não tendo, sequer, sido criada qualquer situação de confiança justificada que permitisse um investimento por parte da outra parte.

3. Pronuncie-se acerca da pretensão indemnizatória de Berta. (2 valores)

Berta não tem direito a ser indemnizada (pelo menos por António).

A falta de licença, *rectius* de autorização camarária, não se destina a preservar o sossego de Berta, mas a verificar a aptidão do edifício para acolher uma actividade não habitacional, pelo que Berta não poderá reclamar uma indemnização com base nesse argumento (art. 483.º, n.º 1, segunda parte).

Quanto à falta de sossego, diz-nos o art. 1073.º, n.º 1, *in fine*, que o locador não tem obrigação de assegurar ao locatário o gozo da coisa contra actos de terceiros. Admitindo que a agitação produzida no rés-do-chão fosse ilícita (o que não resulta do enunciado), não competia a António assegurar a Berta a sua inexistência.



Contratos III
Mestrado em Direito e Prática Jurídica
4 de Janeiro de 2019

2 horas

Grelha de correcção

[Berta poderia, se necessário, recorrer ao disposto no art. 1071.º e solicitar uma indemnização a Celestino por violação, designadamente, das regras sobre o ruído]

4. Pronuncie-se acerca da possibilidade de António recuperar o imóvel arrendado a Celestino, para sua habitação própria. (2 valores)

António não pode reclamar de Celestino o imóvel para sua habitação própria: a faculdade consagrada no art. 1102.º supõe um contrato de arrendamento celebrado sem termo e, neste caso, um contrato de arrendamento para habitação. Nenhuma das duas características se encontram no contrato celebrado com Celestino.

O art. 1110.º, n.º 1, manda aplicar aos contratos de arrendamento não habitacionais as regras sobre denúncia consagradas para os contratos de arrendamento habitacionais. Não pode, porém, por definição, aplicar-se o disposto no art. 1101.º, al. a): se o imóvel está arrendado para fins não habitacionais (*i.e.*, tem uma licença ou uma autorização camarária para fins não habitacionais), como pretende o senhorio *habitar* nele?

5. Pronuncie-se acerca da possibilidade de António recuperar o imóvel arrendado a Berta, para sua habitação própria. (3 valores)

De acordo como disposto no art. 28.º, n.º 2, do NRAU, o disposto no art. 1101.º, al. a), aplica-se ao contrato celebrado entre António e Berta.

No entanto, António não pode reclamar de Berta o imóvel para sua habitação própria: de acordo com o disposto no art. 1102.º, n.º 1, al. b), o direito do senhorio depende de este não ter *há mais de um ano* casa própria que satisfaça as suas necessidades de habitação. Ora, a casa de António ardeu agora, pelo que não está verificado o requisito temporal a que a lei sujeita o direito de António.



Contratos III
Mestrado em Direito e Prática Jurídica
4 de Janeiro de 2019

2 horas

Grelha de correcção

[Não foi matéria tratada nas aulas, no entanto, a recuperação do imóvel também seria inviável com base na remissão para o art. 107.º, al. a), do RAU, feito no art. 26.º, n.º 4, al a), aplicável por via do disposto no art. 28.º, n.º 1]

- 6. Comente, em não mais de 10 linhas, a seguinte frase: “*Se o defeito da coisa locada datar de momento anterior à entrega da coisa ao locatário e o locador provar que desconhecer o defeito, sem culpa, este não tem que realizar obras de correcção do defeito, nos termos do disposto no art. 1032.º*”. (3 valores).**

A afirmação é improcedente. Aquilo que o art. 1032.º determina é que se o senhorio não demonstrar que desconhecia sem culpa o defeito, *a existência do defeito*, em si, é considerada não cumprimento do contrato de arrendamento e o senhorio sofrerá as correspondentes consequências.

A correcção do defeito (sendo ela, ou não incumprimento contratual) é um assunto diferente e respeita, designadamente, à obrigação do senhorio de proporcionar o gozo da coisa ao inquilino. Se o defeito existir e afectar o gozo da coisa, o senhorio tem de o reparar, ainda que o defeito não seja qualificável como inadimplemento. Esta obrigação radica quer no dever de proporcionar o gozo da coisa, quer no dever de realizar obras, todos a cargo do senhorio (artigos 1031.º, al. b), e 1074.º, n.º 1).

[Há doutrina em sentido contrário. A defesa desta tese seria admitida, desde que fundamentada]

- 7. Comente, em não mais de 10 linhas, a seguinte frase: “*No contrato de arrendamento, a excepção do não cumprimento do contrato apenas pode ser actuada pelo locador*”. (3 valores).**



Contratos III
Mestrado em Direito e Prática Jurídica
4 de Janeiro de 2019

2 horas

Grelha de correcção

A afirmação é verdadeira, em princípio: para o não cumprimento por parte do senhorio existe, a favor do inquilino, a regra especial consagrada no art. 1040.º. O inquilino, mantendo-se, por norma, no gozo (ainda que limitado) da coisa, não pode sustentar o cumprimento nos termos do artigo 428.º. Já o mesmo não pode ser dito do senhorio.

Tudo isto supõe, em qualquer dos casos, a existência de situações susceptíveis de deflagrar a excepção do não cumprimento do contrato e o respeito pelos direitos do arrendatário que não possam ser afectados senão com recurso a procedimentos especiais.