



Contratos III
Mestrado em Direito e Prática Jurídica
6 de Fevereiro de 2019

2 horas

1. Aprecie a validade do contrato celebrado entre António e Bartolomeu. (2 valores).

O contrato celebrado é válido, tendo as partes observado a forma escrita (art. 1069.º). O contrato não inclui todas as menções obrigatórias (artigos 2 e 3 do DL 160/2006, de 8 de Agosto). No entanto, essa omissão não gera a invalidade ou a ineficácia do negócio (art. 4.º do mencionado diploma).

O facto de António ser usufrutuário não o priva do direito de celebrar o contrato de arrendamento, atendendo a que lhe pertence o direito de usar e fruir o imóvel (art. 1446.º).

Também é irrelevante a falta de indicação do fim do contrato: artigos 1027.º e 1067.º, n.º 2.

2. Pronuncie-se sobre o facto de Bartolomeu ter colocado o apartamento no mercado do alojamento local? (4 valores)

É discutido na doutrina e na jurisprudência se a afectação do imóvel a alojamento local reclama uma licença de utilização para habitação ou para serviços. Sem prejuízo de se admitir qualquer resposta fundamentada, a solução que se prefere é a de o alojamento local carecer de uma licença de habitação. Com efeito, aquilo que é realizado no imóvel é habitação. O *serviço* de proporcionar habitação a turistas é desenvolvido alhures – provavelmente num imóvel destinado a serviços.

O contrato de alojamento local, materialmente, é um arrendamento. Isto significa que Bartolomeu subarrendou o apartamento sem o consentimento



Contratos III
Mestrado em Direito e Prática Jurídica
6 de Fevereiro de 2019

2 horas

escrito de António (art. 1088.º). Os contratos são válidos mas são ineficazes relativamente a António.

3. Pronuncie-se acerca da pretensão de Carlos de recuperar o imóvel. (3 valores)

O contrato de arrendamento celebrado entre António e Bartolomeu caducou, nos termos do art. 1051.º, al. c). De acordo com o disposto no art. 1053.º, Bartolomeu deve despejar o imóvel nos seis meses seguintes à morte de António.

O facto de Bartolomeu não ter conhecimento da qualidade de usufrutuário de António habilita-o, apenas, a uma indemnização e não à manutenção do contrato (art. 1034.º, n.º 1, al. b)).

É discutível que Carlos pudesse despejar imediatamente Bartolomeu, com fundamento na violação do contrato de arrendamento (por Bartolomeu ter proporcionado a terceiros o gozo do imóvel sem autorização do senhorio): Carlos não é parte no contrato de arrendamento nem é sucessor de António. Mesmo que tal fosse admissível, teria de ser proposta uma acção de despejo (art. 1083.º, n.º 2, al. e)), o que, por certo, demoraria mais de 6 meses.

Os contratos de alojamento local também caducaram (art. 1089.º), na sequência da caducidade do contrato de arrendamento.

4. Pronuncie-se acerca da obrigação de Bartolomeu de indemnizar em cerca de 50.000€ e do sujeito activo desta obrigação. (3 valores)

Carlos não tem fundamento para solicitar a indemnização, pois Carlos não é sucessor de António nem é parte no contrato.



Contratos III
Mestrado em Direito e Prática Jurídica
6 de Fevereiro de 2019

2 horas

Relativamente ao sucessor de António, é discutível que pudesse reclamar alguma indemnização.

Por um lado, o disposto no art. 1062.º supõe um subarrendamento linear. Aqui, Bartolomeu está a proporcionar o gozo de uma coisa significativamente diferente daquela que arrendou – foi melhorada com as obras e foi mobiliada por Bartolomeu. Deve interpretar-se o art. 1062.º restritivamente, de modo a que limite, apenas, a subrenda cobrada sobre a renda, sem qualquer mais-valia acrescentada ao imóvel pelo sublocador.

Se se considerar que, mesmo sem as restrições reveladas pelo art. 1062.º, Bartolomeu se enriqueceu indevidamente à custa de António, o sucessor deste poderia recorrer ao instituto do enriquecimento sem causa para tentar ser reembolsado de algum do lucro de Bartolomeu. Estaria, porém, sempre em causa montante muito inferior a 50.000€, atendendo a que Bartolomeu não se enriqueceu em toda essa medida (fez obras, trabalhou, mobiliou a casa, arranjou os turistas...).

5. Admitindo que Bartolomeu tem de entregar o apartamento, *quid iuris* quanto às obras realizadas? (2 valores)

As partes tinham convencionado que Bartolomeu poderia fazer as obras, ainda que não tivesse direito a ser indemnizado por elas. É indiferente que não tenha tido tempo para amortizar ou rentabilizar o que gastou com as obras – o risco do negócio é seu.

Bartolomeu poderia, como se escreveu *supra*, reclamar uma indemnização por não ter sido informado de que António era um mero usufrutuário – art. 1034.º, n.º 1, al. b). Mas essa indemnização deveria ser reclamada de António e seus herdeiros e não de Carlos.



Contratos III
Mestrado em Direito e Prática Jurídica
6 de Fevereiro de 2019

2 horas

António, por ser mero usufrutuário, não poderia autorizar certas obras (artigos 1471.º a 1473.º). Bartolomeu, porém, desconhecia a qualidade de usufrutuário de António e fez as obras ao abrigo do contrato. Se Carlos sofrer danos, devem, mais uma vez, ser os sucessores de António a suportar as consequências da actuação deste em desconformidade com o seu direito de usufrutuário.

- 6. Comente, em não mais de 10 linhas, a seguinte frase: “A estipulação de condições resolutivas no contrato de arrendamento para habitação está fortemente limitada.”. (3 valores).**

A frase é verdadeira: perante o disposto no art. 1080.º, a estipulação de cláusulas resolutivas apenas pode admitir-se na medida em que não constitua uma violação (directa ou indirecta) ao regime geral de resolução do contrato de arrendamento urbano para habitação.

- 7. Comente, em não mais de 10 linhas, a seguinte frase: “A ampliação do direito de preferência do arrendatário constitui um reforço do vinculismo”. (3 valores).**

A frase é verdadeira. O vinculismo é um regime que *vincula* o imóvel arrendado ao arrendatário. *I.e.*, aumenta os direitos do arrendatário (por exemplo, impedindo resoluções do contrato sem processo judicial, vedando denúncias ou oposições à renovação por parte do senhorio, etc.) de modo a proteger o direito de gozo destes de modo muito semelhante ao direito de gozo facultado pelos direitos reais.

A existência e a ampliação de direitos de preferência a favor do arrendatário são medidas que se integram nesta linha de fortalecimento da posição jurídica do arrendatário e de ligação desta à coisa objecto do contrato.