

## Exame de Direito dos Contratos II – Época Normal (12.06.2025)

Regência: João Espírito Santo - Duração: 1h45m

### Tópicos de correção

#### I. (6 valores)

- Qualificação do contrato de arrendamento urbano como um contrato obrigacional. Concluir pela validade e eficácia *inter partes* de um contrato de arrendamento de bem alheio (art. 1034.º, n.º 2, do CC);
- Quanto à eficácia do contrato perante o proprietário, há que analisar à luz do art. 1024.º: sendo o contrato celebrado para dois anos, é ato de administração ordinária, pelo que o mandato geral seria suficiente (art. 1159.º, n.º 1). Concluir pela eficácia do contrato perante o proprietário, como também resulta do regime do mandato sem representação (art. 1180.º);
- Analisar os arts. 3.º, n.º 1, al. b), e 4.º do DL n.º 160/2006: apesar de a menção da informação em causa no contrato ser exigida por lei, a sua falta não determina necessariamente a sua invalidade;
- Mencionar a possibilidade de aplicação do regime geral da anulabilidade por erro ou por dolo, por iniciativa do inquilino;
- Quanto à possibilidade de o proprietário obter a desocupação do imóvel, não tendo o locador agido ilegitimamente, não há lugar a ação de reivindicação;
- Analisar o art. 1051.º, n.º 1, al. c) (*ex vi* o art. 1079.º): extinguindo-se o mandato, caduca o contrato de arrendamento, mas, em tal caso, há que excluir a regra da exigibilidade imediata da desocupação (art. 1081.º, n.º 1), aplicando-se a norma constante do art. 1053.º. Assim, concluir que só é exigível a desocupação do imóvel uma vez decorridos seis meses desde a extinção do mandato ou, se a causa não for esta, nos demais termos previstos na lei;
- Referir o caráter injuntivo do regime (art. 1080.º), bem como mencionar o regime legal da ação de despejo (arts. 14.º ss. do NRAU).

#### II. (5 valores)

- Referir a obrigação do locador de assegurar o gozo da coisa para os fins a que se destina (art. 1031.º, al. b); referir também que, nos termos dos arts. 1032.º e 1033.º, al. d), o senhorio deixa de responder pelos vícios da coisa locada se o arrendatário não o avisar do defeito como é sua obrigação (art. 1038.º, al. h));
- No caso, o arrendatário informou o senhorio do alegado defeito do soalho quando deste se apercebeu, pelo que o senhorio poderia ser responsável pelo defeito, podendo o contrato ser tido por não cumprido (art. 1032.º);
- Explicar que, embora a lei faça presumir a responsabilidade do senhorio (art. 1032.º, al. a)), é possível afastar a aplicação do regime do inadimplemento do contrato, se o locador provar que desconhecia o defeito sem culpa ou que este

surgiu posteriormente à entrega do imóvel sem culpa sua (als. a) e b), do art. 1032.º) ou alguma das circunstâncias previstas no art. 1033.º;

- No caso, pode considerar-se que senhorio estava em mora quanto à sua obrigação de reparar o soalho (art. 1074.º, n.º 1), podendo ser fundamento para a resolução se a habitabilidade do locado for comprometida (n.º 5 do art. 1083.º) ou para a redução da renda (art. 1040.º);
- Apesar de, no caso, o senhorio não ter arranjado o soalho e este constituir um perigo para a segurança, é difícil concluir que a reparação fosse de tal modo urgente que o arrendatário tenha agido licitamente, mostrando a lei clara preferência pelo solucionamento da disputa por via judicial; em função da conclusão, o locatário será equiparado ao possuidor de boa ou de má fé (arts. 1046.º, n.º 1 e 1074.º, n.ºs 3 e 5, do CC); fundamentação;
- A reparação do soalho pode ser considerada uma benfeitoria útil ou necessária; atendendo ao art. 1074.º, n.º 5, há que analisar o regime relativo às benfeitorias realizadas pelo possuidor: no caso, não era possível levantar a benfeitoria sem detrimento da coisa (art. 1273.º, n.º 1), pelo que o arrendatário teria direito ao valor da mesma (art. 1273.º, n.º 2), independentemente de ter agido ilicitamente, mas, nesse caso, não terá direito de retenção (art. 756.º);
- Referir que o arrendatário, ao fazer obras ilicitamente, está a incumprir o seu dever de manutenção e restituição da coisa no estado em que a recebeu (art. 1043.º);
- Quanto às obras de ampliação, a realização das quais foi ilícita (art. 1074.º, n.ºs 2 e 3), a violação deste dever é particularmente grave, justificando a resolução pelo senhorio; análise do n.º 2 do art. 1083.º; referência ao art. 1087.º;
- Estas obras poderiam ser consideradas benfeitorias úteis e o arrendatário, nos termos acima expostos, seria equiparado ao possuidor de má fé: assim, seria aplicável a mesma solução que a acima exposta.

### **III. (9 valores)**

#### **a) (3 valores)**

- Referir o art. 1054.º, n.º 1, do qual se extrai que, perante a não oposição das partes e nada estipulando o contrato, o contrato se renovou; nos termos do n.º 2, *in fine*, do mesmo artigo, o contrato ter-se-ia renovado, sucessivamente, por um ano;
- Porém, há que aplicar a norma especial do art. 1096.º, cujo n.º 1 estatui que, subsidiariamente, os contratos de arrendamento para fim habitacional se renovam por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior; assim, em 1 de janeiro de 2024 o contrato renovou-se, vigorando até 1 de janeiro de 2027; logo, em março de 2025, o contrato encontra-se em vigor;
- Indicar que só é possível a oposição à renovação relativamente ao período com começo em 1 de janeiro de 2027 e que esta terá de ser comunicada com uma antecedência de 120 dias (art. 1097.º, n.º 1, al. b), afastando-se o art. 1055.º, n.º 1, al. b)); em tal caso, cessando o contrato, a desocupação do imóvel torna-se imediatamente exigível (art. 1081.º, n.º 1);
- Só assim não será se o próprio senhorio ou seus filhos necessitarem de habitação (art. 1102.º e 1103.º, *ex vi* o art. 1097.º, n.º 4), mas, mesmo em tais circunstâncias,

a denúncia deve ser feita com antecedência não inferior sobre a data pretendida para a desocupação e por escrito, de modo fundamentado; adicionalmente, no presente caso, esta possibilidade é especialmente restrita (art. 1102.º, n.º 1, al. a));

- Além disso, mesmo que – suponha-se – o mandato do locador se houvesse extinguido e o contrato de arrendamento tivesse caducado (art. 1051.º, al c)), este seria considerado renovado perante a não oposição à manutenção do gozo do locatário durante um ano (art. 1056.º).

#### **b) (3 valores)**

- Referir que o senhorio violou a sua obrigação de assegurar o gozo da coisa para os fins a que se destina (art. 1031.º, al. b)), ao praticar atos que prejudicam tal gozo (art. 1037.º, n.º 1);
- Indicar as possíveis consequências: redução da renda, em conformidade com o art. 1040.º do CC, ou resolução ao abrigo do art. 1083.º, n.ºs 1 e 2; fundamentação;
- Além disso, seria necessário verificar os requisitos de aplicação do regime do art. 13.º-A do NRAU, o qual proíbe o assédio com vista à desocupação do locado; análise fundamentada;
- Estando perante uma situação de assédio, sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou contraordenacional daí decorrente, é de referir que o arrendatário poderia intimar o senhorio, em conformidade com o n.º 1 do art. 13.º-B do NRAU, com vista à cessação do assédio;
- Em caso de falta de resposta no prazo de 30 dias ou de a situação injustificadamente se manter, mencionar que o arrendatário pode requerer uma injunção contra o senhorio e exigir o pagamento de sanção pecuniária compulsória (art. 13.º-B, n.º 5, als. a) e b), do NRAU).

#### **c) (3 valores)**

- Referir que a residência da esposa de Bento no locado é lícita, em conformidade com o art. 1093.º, n.º 1, al. a), não estando em causa a violação da obrigação do locatário positivada no art. 1038.º, al. f);
- Nos termos do art. 1068.º, o direito do arrendatário comunica-se ao cônjuge, de acordo com o regime de bens vigente; assim, Carla será considerada arrendatária se tiver casado com Bento em regime de comunhão geral de bens ou, se o contrato de arrendamento tiver sido celebrado após a celebração do casamento, também se vigorar o regime de comunhão de adquiridos ou um regime atípico que não exclua essa hipótese;
- À luz do art. 1105.º, sendo o locado a casa de morada de família, o seu destino é decidido por acordo dos cônjuges em caso de divórcio (n.º 1) ou, na falta daquele, por decisão judicial (n.º 2);
- Como se viu, o contrato de arrendamento, em princípio, vigorará até o dia 1 de janeiro de 2027, pelo que, de momento, Carla não tem qualquer direito decorrente da reivindicação de Amílcar, já que esta não procede;
- De qualquer modo, há que referir que, se o direito do arrendatário se tiver comunicado a Carla, esta terá, nos mesmos termos que Bento e conjuntamente com este (antes do divórcio e consequente concentração do direito de arrendatário), direito de preferência ao abrigo do art. 1091.º, perante as circunstâncias aí previstas.