

Os Sujeitos, o Objecto e o Facto Constitutivo da Relação Locatícia no Arrendamento Urbano para Habitação *

JOÃO MARCOLINO **

Sumário: Resumo. Abstract. Introdução. Cap I: Os Sujeitos e o Objecto da Relação Locatícia. 1.1- Os sujeitos passivos da relação locatícia. 1.2.- A família enquanto requisito de validade do contrato. 1.3.- A família enquanto fundamento do arrendamento coactivo, não contratual. 1.4.- A extinção do arrendamento pela condição familiar. 1.5.- A família enquanto requisito modificativo do contrato. 2.- O objecto da relação locatícia habitacional. Cap. II: O Facto Constitutivo da Relação Locatícia. 2.1 - O facto jurídico constitutivo. 2.2. - O facto jurídico em geral. 2.3.- Noção de facto locatício. 2.4- Elementos essenciais ou pressupostos de facto. 2.5.- Elementos naturais do facto ou contrato. 2.6.- Elementos acidentais do facto ou contrato. 2.7.- O elemento objectivo do facto ou contrato. 2.8.- O elemento subjectivo do facto ou contrato. 2.9.- O elemento temporal do facto ou contrato. 2.10.- O facto ou contrato complexo. 2.11.- Os contratos de arrendamento afins. 2.12.- O contrato com prazo certo. 2.13.- O contrato de duração indeterminada. 2.14- Direito de habitação resultante de contrato de trabalho. 2.15- O contrato de subarrendamento. 2.16- O contrato de sublocação. Conclusão. Bibliografia.

JURISMAT, Portimão, 2016, n.º 9, pp. 69-102.

* Por opção, o texto é sem observância do acordo ortográfico. O presente trabalho é parte da tese de mestrado que foi apresentada na UAL em Lisboa.

** Advogado e Mestre em Direito.

Resumo: Este artigo tem como objecto a Relação Locatícia, tratando da temática dos seus sujeitos passivos, a família enquanto requisito de validade do contrato e fundamento do arrendamento coactivo, não contratual. Debruça-se sobre a extinção do arrendamento pela condição familiar e da família enquanto requisito modificativo do contrato. O objecto da relação locatícia habitacional é analisado partindo do facto constitutivo da Relação Locatícia, o facto jurídico constitutivo, o facto jurídico em geral, a noção de facto locatício, os elementos essenciais ou pressupostos de facto, os elementos naturais do facto ou contrato, os elementos accidentais do facto ou contrato, os elementos objectivos e subjectivos do facto ou contrato, o elemento temporal do facto ou contrato, o facto ou contrato complexo, os contratos de arrendamento afins, os contratos com prazo certo e os contratos de duração indeterminada. E, por fim, analisa o direito à habitação resultante de contrato de trabalho, o contrato de subarrendamento e o de sublocação.

Palavras-chave: relação locatícia, facto jurídico, família, contrato, subarrendamento.

Abstract: This article deals with the theme of its taxable persons, the family as a requirement of validity of the contract and basis of lease coercive, non - contractual. It deals with the extinction of the lease by family and family condition as an amending requirement of the contract. The object of the housing lease relationship is analyzed based on the constitutive fact of Relation Locatícia, the constitutive legal fact, the legal fact in the essential elements or de facto assumptions, the natural elements of the fact or contract, the accidental elements of the fact or contract, the objective and subjective elements of the fact or contract, the temporal element of the fact or contract, The fact or complex contract, related lease contracts, contracts with a certain period and contracts of indefinite duration. Finally, it analyzes the right to housing resulting from an employment contract, the sublease contract and the sublease contract.

Key words: relationship, legal fact, family, contract, sublease.

Habitação e Urbanismo

1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:

a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;

b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;

c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;

d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.

3. O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.

4. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística.

5. É garantida a participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território. ”

(Constituição da República Portuguesa. Artº 65º)

Introdução

A Constituição da República Portuguesa, no artigo 65º consagra o direito à habitação, a todos os cidadãos portugueses e à sua família, devendo tal habitação ter dimensão adequada e em condições de higiene, conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

Para assegurar esse direito fundamental, a CRP impôs ao Estado¹ diversos meios preventivos e de execução, como por exemplo a programação e execução de uma política de habitação, a criação de incentivos para apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações e estimular a construção privada, com subordinação aos interesses gerais.

O domicílio ou local de residência permanente goza do direito, liberdade e garantia da inviolabilidade, tanto assim que “a entrada no domicílio dos cidadãos contra a sua vontade só pode ser ordenada pela autoridade judicial competente, nos casos e segundo as formas previstas na lei”² e este direito só pode ser restringido nos casos expressamente previstos na Constituição.³

A par do direito à habitação, também a CRP consagra o direito à propriedade privada, a todos garantindo esse direito e a sua transmissão por morte.⁴

Nestes termos e sentido, é preciso conciliar tais princípios, uma vez que o direito à habitação tem por preocupação a habitação do seu titular ou de terceiro e os direitos à propriedade privada, nomeadamente dos imóveis destinados ou com potencialidades de serem habitados não podem ser restringidos ou suprimidos.

O titular do direito à propriedade privada não pode deixar de ter a justa compensação económica para que se lhe exija a disponibilidade ou mesmo imposição legal de dar de arrendamento a sua propriedade.

O arrendamento urbano é antes de mais, um regime legal que deve respeitar os direitos fundamentais constitucionais de habitação e da propriedade privada.

Não é legal, face à CRP., que ao proprietário seja imposto o dever de permitir habitação a terceiro e de forma gratuita, uma vez que tal direito se traduz num dever do Estado.

Na verdade, as políticas habitacionais durante dezenas de anos, têm-se revelado ofensivas e violadoras do direito da propriedade privada e quanto aos prédios destinados à habitação, de forma marcante, como foi na legislação após a Revolução de 25 de Abril de 1974.

O RAU (Regime do Arrendamento Urbano) aprovado pelos D.L. 321-B/90 de 15/10 consagrou no seu artº 1º os pressupostos e tipo de arrendamento urbano, o que o

¹ CRP – Artº 65º.

² CRP – Artº 34º.

³ CRP – Artº 18º 2.

⁴ CRP – Artº 62º.

Código Civil, no seu artº 1083º não fazia, dizendo que “é o contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição”.

Foi através da Lei 2006 de 27/2 que com a aprovação do NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano –, a relação jurídica locatícia, mais alterações sofreu, consagrando-se direitos e deveres das partes de tal relação, em obediência a quatro grandes princípios políticos orientadores deste regime: a alteração ao regime substantivo do arrendamento urbano vertido no código civil; a revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime; a agilização do procedimento de despejo e a melhoria do enquadramento fiscal.

Em boa verdade, os três primeiros princípios encontram a sua consagração na Lei 31/2012 de 14/8 e o último no âmbito do novo e mais justo enquadramento tributário dos respetivos rendimentos, encontra-se em fase de consagração legal, não obstante algumas alterações já consagradas no Código do Rendimento das Pessoas Singulares, tais como a alteração do nº 7 do artº 72º do CIRS, feita pela lei 66-B/2012 de 31/12 que aprovou o O.E/2013, onde se consagra a tributação autónoma à taxa de 28%, dos rendimentos prediais.

Assim,

Em primeiro lugar, o NRAU atribui maior liberdade negocial às partes da relação locatícia, no que concerne à determinação da duração dos contratos, promovendo o aparecimento de contratos de duração variada, mais ajustados à vontade e necessidade das partes, senhorio e inquilino, os quais passam a poder estipular livremente a duração dos contratos para a habitação, deixando de se prever prazo mínimo legal, ainda que a lei presuma que na falta de prazo concreto, o tempo certo será de dois anos.

Em segundo lugar, é melhorando e tornando mais célere e menos burocrático, o regime da resolução do contrato de arrendamento quando o inquilino se encontra em mora no pagamento da renda permitindo maior justiça e dinamismo no mercado habitacional.

O senhorio pode resolver o contrato de arrendamento habitacional após dois meses da falta de cumprimento no pagamento por parte de inquilino.

Também, o inquilino faltoso ou incumpridor no pagamento da renda, poderá, no mês seguinte e por uma única vez na vigência do contrato, fazer o pagamento da renda em parte com a conseqüente indemnização fazendo cessar o direito do senhorio à resolução contratual.

Inovadoramente prevê o NRAU a faculdade do senhorio resolver o contrato de arrendamento, no caso de mora, quando as situações de atraso reiterado no pagamento da renda sejam superiores a oito dias mas inferiores a dois meses e ocorram por quatro vezes, seguidos ou interpolados, num período de 12 meses.

Em terceiro lugar, flexibiliza-se o procedimento de denúncia do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada quando o senhorio pretenda proceder à demolição ou à realização de obras de remodelação ou restauros profundos, que impliquem a desocupação do locado, o qual passa a ser efectuado por mera comunicação.

Esta medida é na verdade um instrumento que aceitando a existência de um contrato de arrendamento, permite a reabilitação urbana, tão presente e necessária, dado o estado do parque habitacional, sem obras há décadas e sem viabilizar a liquidez e os meios financeiros aos senhorios para poderem recuperar e reabilitar os seus prédios urbanos.

De acordo com os censos de 2011, ainda que em resultados provisórios, 76% dos portugueses eram titulares do direito de propriedade da sua habitação, o que se traduziu numa tendência de crescimento, não só pela oferta, pelo aumento do poder de compra, mas também pelo crédito fácil e privilegiado qua a banca oferecia, pois nos censos de 1981, essa percentagem era tão só de 57%.

Em 2011, a média europeia de proprietários de habitação própria era de 60%, muito aquém da percentagem de proprietários em Portugal, sendo certo que na maioria dos países da O.C.D.E. dos quais da França e Alemanha são exemplos, há muito que a relação locatícia se tinha alterado de forma a incentivar a reabilitação e o mercado do arrendamento.

Os censos de 2011 dão-nos outros dados relevantes no universo dos contratos para a habitação celebrados em data anterior ao RAU, onde 70% do total das rendas antigas correspondem a valores abaixo dos 100,00 €, sendo que 44% desse total tinham mesmo valores abaixo dos 50,00 €.

Por outro lado, 60% do total dos arrendatários em contratos antigos tinham idade superior a 65 anos, sendo certo que o número de contratos antigos, pelo abandono ou falecimento do inquilino, tem reduzido de forma que em cerca de 10 anos, o número de contratos de 440 mil, baixou para 255 mil, o que corresponde a uma variação de 42%.

Em face da situação que os números referidos ilustram e da realidade que é pública, em relação ao envelhecimento do parque imobiliário habitacional e as consequências para o abandono de núcleos populacionais, era urgente a implementação das medi-

das que o NRAU veio a consagrar, modificando a relação locatícia e quanto aos contratos de habitação.

A relação jurídica locatícia, assenta e quanto à estrutura, nos elementos comuns de qualquer outra relação jurídica, tais como, os sujeitos activo e passivo; o facto jurídico constitutivo; o objecto; o conteúdo e as garantias jurídicas de que o sujeito activo é titular e delas possa dispor.

Assim,

O sujeito activo será inexoravelmente o titular do direito de propriedade plena ou mesmo o titular do direito ao usufruto, pois só eles são titulares do direito que pela relação locatícia se transmite ao sujeito passivo, o direito de uso e ocupação. O sujeito activo tem pois plena capacidade de gozo. Pode ainda o titular do direito cedê-lo a terceiro, por subarrendamento.

O sujeito passivo será a pessoa que por força da relação constituída tem o direito de uso e ocupação, directa ou indirectamente, do objeto do contrato de arrendamento. O sujeito passivo deve ter plena capacidade de gozo, podendo ser uma pessoa colectiva que celebra o respectivo contrato de arrendamento, colocando-se no polo passivo da relação locatícia, ainda que de facto, o uso e ocupação sejam feitos por qualquer trabalhador, membro do órgão social ou quadro técnico controlada.

O objecto desta relação, deverá ser um bem, em princípio imóvel, prédio urbano; mas também poderá ser um bem móvel, tal como por exemplo uma casa pré-fabricada; que tenha potencialidades e legalmente se possa destinar à habitação do sujeito passivo, inquilino.

Os requisitos legais do bem dependem da respectiva natureza, quanto ao licenciamento urbanístico e energético, sendo que o contrato de arrendamento e consequentemente a relação jurídica locatícia se pode estabelecer por contrato sem forma escrita, ou seja, sem a necessidade do contrato ser formalizado por escrito.

A relação locatícia não pode existir sem algum dos elementos estruturantes, tal como o facto jurídico, acontecimento humano na modalidade de contrato, onde as partes manifestam as suas vontades concordantes surgindo assim o titular do direito de uso ou senhorio e o adquirente de tal direito - o inquilino.

Num primeiro capítulo será feito o estudo dos sujeitos, activo e passivo da relação, bem como o seu objecto.

No capítulo segundo será feita a abordagem e estudo do facto constitutivo da relação jurídica locatícia, em especial o contrato de arrendamento habitacional.

Cap. I: Os Sujeitos e o Objecto da Relação Locatícia

1.1. Os sujeitos passivos da relação locatícia

A relação locatícia é hoje um tema jurídico, económico e social de grande sensibilidade na sociedade portuguesa em virtude dos tempos de crise actual e crescente no futuro, que todos os portugueses têm de enfrentar, quer do lado activo – senhorio –, quer do lado passivo – inquilino –, situação indissolúvelmente ligada ao direito fundamental à habitação, de consagração constitucional.⁵

O equilíbrio entre os direitos e os deveres das partes dessa relação, não tem sido fácil ao longo dos tempos, com o pendor da balança a favor dos sujeitos passivos – inquilino, o que levou ao abandono e impossibilidade da conservação do imobiliário, com expressão nas zonas históricas das aldeias, vilas e cidades.

Tal equilíbrio entre as partes contratantes sofreu uma evolução no sentido de uma maior justiça e a tendência para renovar o mercado da habitação e a reparação de situações injustas de âmbito social e económico, a nível individual das partes e a nível de uma melhoria do ordenamento do território, do ambiente e do urbanismo, numa perspectiva geral, local e nacional.

Os sujeitos passivos de qualquer relação jurídica são, em regra, os obrigados contratuais,⁶ o que nos pode levar a afirmar que os sujeitos passivos da relação jurídica locatícia, serão as pessoas, singulares ou colectivas que adquirem o direito de gozo do locado e como tal ficam obrigados por força do contrato de arrendamento, um tipo de contrato de locação.

Ainda que a posição jurídica da relação locatícia possa ser ocupada por qualquer pessoa, singular ou colectiva, de direito ou mesmo de facto, tal como pode acontecer neste particular quando a posição de inquilino é assumida por uma sociedade irregular que, tendencialmente se defende não ter personalidade jurídica de gozo; mas na verdade o direito do arrendamento, a par de outros ramos do direito, como por exemplo o direito tributário e quanto à tributação do rendimento e do consumo, a verdade é que todo o sistema jurídico e no âmbito do arrendamento, é à família que se pretende atribuir o direito fundamental constitucional e consequentemente o direito à habitação.

⁵ CRP – Artº 65º.

⁶ PINTO, Carlos Alberto da Mota; TGDC, 4ª Ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2005 a pág. 193 e ss.

Nesse sentido e neste particular, é imperioso olhar para o conceito de agregado familiar no âmbito do direito à habitação, já que o mesmo varia em função da natureza e ramo do direito em estudo.

A título meramente exemplificativo, dizemos desde já que o conceito de família ou agregado familiar difere do direito civil,⁷ do direito público, especialmente o tributário,⁸ para além do direito da segurança social e do direito bancário.

O regime jurídico e os potenciais sujeitos passivos da relação locatícia varia assim com a relevância da condição familiar, não só com a resultante do contrato de casamento; mas também com a relação conjugal, de parentesco, de afinidade, de adopção, como a união de facto⁹ e a convivência em economia comum.¹⁰

A família ou agregado familiar assume pois relevância jurídica no Direito ao arrendamento para habitação, pelo menos nos planos seguintes:¹¹

- Enquanto requisito de validade do contrato de arrendamento e de actos respeitantes à relação de arrendamento.
- Enquanto fundamento de arrendamento coactivo, não contratual.
- Enquanto fundamento de extinção do arrendamento.
- Enquanto fundamento de subsistência excepcional do arrendamento em benefício do arrendatário.
- Enquanto fundamento de modificação heterónoma, não consensual, do contrato de arrendamento.

1.2 A família enquanto requisito de validade do contrato

O regime legal aplicável à validade, existência e eficácia do facto jurídico constitutivo a relação locatícia, o qual resultará da legislação – NRAU –, do código civil ou outra norma legal aplicável, para além das normas de direito processual ou procedimental previstas em especial no NRAU, C.P.C. ou outros, faz depender os efeitos à relação conjugal, à relação de filiação ou outras fontes das relações jurídicas familiares, no âmbito do direito da família.

⁷ C.C. – Artº 1576º.

⁸ CIRS – Artº 13º.

⁹ CIRS – Artº 14º NRAU.

¹⁰ Lei 6/2001 de 11/5.

¹¹ PINHEIRO, Jorge Duarte – Exposição oral no Congresso na FDL em 19/11/2012.

Assim,

A intervenção de pessoa casada, em contrato de arrendamento e na qualidade de senhorio, sujeito activo da relação jurídica locatícia, carece de consentimento do respectivo cônjuge, salvo se entre eles vigorar o regime de separação de bens.¹²

Não obstante tal princípio, o contrato de arrendamento sobre a casa de morada de família, carece sempre do consentimento expresso de ambos os cônjuges.¹³

De igual forma, carece do consentimento expresso de ambos os cônjuges os actos de “resolução, a oposição à renovação ou denúncia do contrato de arrendamento pelo arrendatário; a revogação do arrendamento por mútuo consentimento; a cessão da posição de arrendatário; o subarrendamento ou empréstimo total ou parcial”, quando tais actos se refiram a contrato de arrendamento para habitação e em relação à casa de morada de família.

Na falta do consentimento de algum dos cônjuges em qualquer dos actos antes referidos, tal acto praticado por um deles, é em regra anulável a pedido do cônjuge que não deu o seu consentimento ou dos seus herdeiros, no prazo de “seis meses subsequentes à data em que o requerente teve conhecimento do acto, mas nunca depois de decorridos três anos sobre a sua celebração”.¹⁴

Porém,

No caso do objecto do negócio e o acto ser imóvel ou direito ao arrendamento que constitua bem próprio do cônjuge cujo consentimento era exigível e não foi prestado, já as regras sancionatórias civis aplicáveis, são as relativas à alienação de coisa alheia, pois, em vez de ser aplicado o regime da anulabilidade, será o de nulidade atípica,¹⁵ uma vez que o vendedor carecia de legitimidade de só por si praticar o negócio, não podendo opor tal nulidade ao comprador de boa fé, tal como o comprador doloso não pode opor-se ao negócio do vendedor de boa fé.

Quanto aos efeitos da filiação é consabido que o menor não emancipado carece de capacidade de exercício, muito embora tenha plena capacidade de gozo, ou seja, o menor pode ser legítimo titular do direito de propriedade de uma construção destinada à habitação; mas não tendo capacidade de exercício, não pode por si exercer os respectivos direitos, nomeadamente celebrar contrato de arrendamento de bem imóvel, ainda que este lhe pertença.¹⁶

¹² CC. - Artº 1682º -A- nº1.

¹³ CC. - Artº 1682º -A- nº2.

¹⁴ CC. - Artº 1687º 1 e 2.

¹⁵ CC. Artº 892º.

¹⁶ CC. - Artº 123º.

Deste modo, dispõe o artº 124º do C.C. que a incapacidade dos menores é suprida pelo poder paternal, do qual são titulares os pais e, subsidiariamente, a incapacidade poderá ser suprida pela tutela, se ela existir.¹⁷

O acto praticado por menor não emancipado é válido e eficaz, a menos que seja requerida judicialmente a anulação do acto, por exemplo a celebração de contrato de arrendamento de bem imóvel que lhe pertença, pois se o bem for alheio, o acto será sancionado com a nulidade por falta de poderes de disposição.

Assim,

Uma coisa é a falta de poder de disposição, nomeadamente de bem alheio que será nulo e outra é a falta de capacidade de exercício sobre direitos que lhe pertencem, situação que poderá conduzir á anulação do acto ou negócio, se tal for judicialmente requerido e não tenha havido ratificação do acto pelos titulares do poder paternal ou tutor se o houver.

A declaração judicial de anulabilidade de actos de disposição ou oneração de bens imóveis, celebrados por menores, pode ser requerida, conforme os casos, pelo progenitor que exerça poder paternal, do tutor ou do administrador de bens, desde que o pedido seja formalizado no prazo de um ano a contar da data em que o requerente teve conhecimento; mas nunca depois de o menor ter atingido a maioridade ou emancipado¹⁸ salvo se antes da maioridade de menor for proposta acção de interdição ou inabilitação, situação que se manterá o poder paternal ou titular até ao trânsito julgado da respectiva sentença.¹⁹

Se os titulares do poder paternal ou tutelar não requererem a anulação do acto ou negócio praticado por menor não emancipado e dentro do prazo legal, tais actos consolidam-se na ordem jurídica e para além de válidos, são eficazes, produzindo todos os efeitos jurídicos e vinculativos de todas as partes, não podendo ser colocado em crise.

Não obstante o afirmado, quando o contrato de arrendamento for celebrado por prazo superior a seis anos, os pais, titulares do poder paternal, não podem por si só outorgar tal contrato, carecendo de autorização do Ministério Público e se esta não existir, o contrato será anulável nos termos e por força do disposto no artº 1893º CC.

¹⁷ CC. - Artº 143º e 145º.

¹⁸ CC. - Artº 125º.

¹⁹ CC. - Artº 131º.

1.3. A família enquanto fundamento de arrendamento coactivo, não contratual

A condição familiar pode levar á constituição forçada de relação, não contratual originariamente.

É o que pode acontecer no caso de divórcio, separação de pessoas e bens ou mesmo dissolução da união de facto.

Aquando da ocorrência de um divórcio e na falta de acordo dos respectivos cônjuges, quanto ao destino da casa que pertencerá a um ou ambos os cônjuges em contitularidade, pode o tribunal dar de arrendamento a qualquer deles, a seu pedido, a casa de morada de família, considerando as circunstâncias, em especial as necessidades de cada um dos cônjuges, da família e o interesse dos filhos do casal.

É evidente que o contrato de arrendamento definido e fixado por decisão judicial²⁰ fica sujeito às regras de arrendamento para habitação e fazer-se caducar o arrendamento, a pedido do senhorio, quando circunstâncias supervenientes o justifiquem.

Assim, o Tribunal, pode fixar as cláusulas contratuais, principais e acessórios, nomeadamente o montante da renda a pagar pelo sujeito passivo da relação locatícia, a responsabilidade pelos encargos do condomínio, a obrigação ou mera responsabilidade de fazer obras e se as mesmas podem conceder direito de indemnização, o direito ao subarrendamento parcial, o tempo de duração do contrato e outras.

Independentemente das cláusulas e regime fixado judicialmente, pode, posteriormente e por circunstâncias supervenientes, fazer caducar o contrato a requerimento do senhorio, como por exemplo a alteração das pessoas e interesses a proteger ou situação económica das partes.

1.4 A extinção do arrendamento pela condição familiar

A condição familiar pode conduzir a ser fundamentado de extinção da relação jurídica locatícia ou contrato de arrendamento para habitação quer por iniciativa do senhorio, activo, quer por iniciativa do inquilino, arrendatário ou sujeito passivo.

Nos termos do disposto no artº 1101º alínea a) do C.C. o senhorio pode denunciar, por termo ou extinguir o contrato de arrendamento de duração indeterminada, quando demonstre ter necessidade de habitação, para si próprio, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes em primeiro grau, ou sejam os filhos, sendo que para concretizar essa denúncia, deve atender aos deveres/direitos do senhorio que decorrem do disposto no artº 1102º nº 1 do C.C., ou seja, o direito de denúncia de contrato para

²⁰ CC. - Artº 1793º

habitação, depende do pagamento do montante equivalente a um ano de renda e ainda da verificação dos pressupostos seguintes:²¹

- “ Ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de dois anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão”, e,
- “Não ter o senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País, casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1º grau”.

A denúncia do arrendamento pelo senhorio, com qualquer daqueles fundamentos, será feita através de comunicação ao sujeito passivo da relação, cedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação.²²

1.5. A família enquanto requisito modificativo do contrato

A condição familiar pode conduzir, só por si, á modificação de contrato de arrendamento urbano para habitação, quanto aos sujeitos passivos da relação locatícia, independentemente da vontade do sujeito activo, do senhorio, para além da modificação quanto ao montante ou valor da renda.

Quanto á redução do valor da renda contratualizada, dispõe o artº 1040º do C.C. que, haverá lugar a uma redução da renda, proporcional à diminuição ou privação do gozo do objecto do contrato se, por motivo não imputável ao sujeito passivo ou seus familiares houver privação ou diminuição do tempo de gozo do bem.

Porém, se a privação ou diminuição do gozo não for imputável ao sujeito activo, locador, proprietário ou usufrutuário, nem aos seus familiares, a redução do valor da renda “só terá lugar no caso de uma ou outra exceder um sexto da duração do contrato”.²³

Para efeitos da aplicação da redução da renda, “consideram-se familiares os parentes, afins ou serviçais que vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação com o locatário ou o locador”, sujeitos contratuais da relação locatícia.²⁴

²¹ CC. - Artº 1102º nº 1. a) e b).

²² CC. - Artº 1103º nº 1.

²³ CC. - Artº 1040º nº 2.

²⁴ CC. - Artº 1040º nº 3.

A modificação quanto ao sujeito passivo, pode emergir da celebração de casamento sob determinado regime de bens ou do regime de transmissão da posição contratual no arrendamento.

Nos termos do disposto no artº 1068º - C.C., a celebração de casamento implica eventual modificação da posição contratual no arrendamento, por exemplo no caso seguinte:

Admitamos que foi celebrado um contrato de arrendamento para habitação entre A, sujeito activo, e B, sujeito passivo, inquilino.

Posteriormente, o B, casa-se com C e no regime da comunhão geral de bens.

O direito de B, inquilino, que era o único titular do arrendamento, passa a pertencer em contitularidade ao B e ao C, independentemente da vontade do sujeito activo, senhorio.

A comunicabilidade ou transmissão da posição contratual pode verificar-se em vida ou por morte do inquilino, sujeito passivo.

Quando o objecto contratual for a “casa de morada de família, o seu destino é, em caso de divórcio” dos sujeitos passivos, inquilinos, “ou de separação judicial de pessoas e bens, decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou concentração a favor de um deles”, independentemente da vontade do senhorio.

“Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir”, obrigatoriamente e em face de circunstâncias de cada caso e pessoas, nomeadamente os filhos do casal.²⁵

O disposto e regime consagrado no artº 1105 - C.C., aplica-se também, com as necessárias e devidas adaptações à união de facto que se dissolva por separação dos membros dessa união, conforme regula expressamente o artº 4º da lei 7/2011 de 11 de Maio.

O facto jurídico natural, a morte, também não extingue automaticamente o contrato de arrendamento para habitação ou relação locatícia.

Quando se verificar a morte do sujeito activo, os seus herdeiros devem assumir, independentemente da sua vontade, essa posição contratual, uma vez que se transmitem os direitos não pessoais e os deveres do falecido.

²⁵ CC. - Artº 1105º.

A verificar-se a morte do inquilino, o sujeito passivo da relação, dá-se a transmissão da posição contratual.²⁶

Nesse sentido e disposição legal, “o arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando sobreviva: a) o cônjuge com residência no locado; b) pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano; c) pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano”, desde que, a data da morte do inquilino, o adquirente por transmissão do direito, residisse no locado há mais de um ano.²⁷

O regime da transmissão por morte foi modificado pela lei 31/2012 de 14 de Agosto, com a introdução do nº2 no artº 1106º- C.C., ou seja, agora a lei que o transmissário (adquirente do direito) à data da morte do inquilino, aí residisse pelo menos há mais de um ano.

Na verdade,

Na vigência da versão anterior à actual, suscitavam-se sérias dúvidas relativamente à transmissão por morte do arrendamento habitacional no caso da morte do membro da união de facto ou convivente em economia comum. Não era clara a lei no pressuposto em matéria de duração das relações e da residência do locado.

Agora, a lei, faz depender a transmissão da posição contratual, em benefício do membro da união de facto ou convivente em economia comum, do preenchimento dos seguintes requisitos cumulativos, no momento da morte do arrendatário:

- Duração da relação há mais de um ano, e,
- Tempo de residência do transmissário no locado, superior a um ano.

O requisito de duração da relação, fica aquém do requisito geral de eficácia de protecção da união de facto e da convivência em economia comum, que nos termos da lei²⁸ se traduz num mínimo de dois anos.

A Lei 31/2012 de 14/8, alterou também o artº 57º do NRAU, que fixou e estabelece o seguinte regime:

Transmissão por morte no arrendamento para habitação

1 — O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência no locado;*

²⁶ CC. - Artº 1106º, 1112º e NRAU –Artº 57º.

²⁷ CC. - Artº 1106º nº 1 e 2.

²⁸ Leis 6 e 7 de 2001 de 11/5.

- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;*
- c) Ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;*
- d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de 1 ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;*
- e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %.*
- 2 — Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite -se, pela ordem das respetivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.*
- 3 — O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País.*
- 4 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.*
- 5 — Quando a posição do arrendatário se transmita para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU, aplicando -se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.*
- 6 — Salvo no caso previsto na alínea e) do n.º 1, quando a posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado nos termos da alínea d) do mesmo número, o contrato fica submetido ao NRAU na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data em que perfizer 26 anos, aplicando -se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.*

Assim, a relevância da situação familiar é muito significativa no regime jurídico do arrendamento para habitação, incluindo a validade dos contratos, a eficácia do próprio arrendamento e nos elementos da relação locatícia.

2. O objecto da relação locatícia habitacional

Nos termos gerais do direito, fala-se de objecto da relação jurídica para referir o objecto do direito subjectivo que constitui o lado activo da mesma relação.

Importa pois, melhor identificar o conceito de objecto da relação locatícia para identificar o objecto em concreto, já que é um elemento estruturante da respectiva relação jurídica.

O direito subjectivo consiste num poder atribuído a uma pessoa, sujeito activo da relação jurídica e todas as faculdades que o integram.

Tal poder, confere a possibilidade legal de exercer uma soberania ou domínio sobre um bem jurídico, sobre um objecto, coisa corpórea, incorpórea, prestação, pessoa ou mesmo determinado modo de ser da própria pessoa, outro direito.

Temos pois e assim que o objecto da relação poderá ser uma coisa – direito real –, um direito autónomo e mesmo uma pessoa ou então só um modo de ser da própria pessoa.

Deste modo, não é confundível o objecto da relação jurídica, com os respectivos sujeitos, ou mesmo com o conteúdo, tomando este como o conjunto de direitos e deveres das partes que emergem pela existência e verificação do facto jurídico, constituída a relação jurídica.

No dizer de Mota Pinto,²⁹

“o objecto de uma relação jurídica é precisamente o quid sobre que incidem os poderes do seu titular”.

Com o devido respeito, estamos inteiramente de acordo e no caso particular da relação locatícia, em que o objecto será o *quid* sobre que incidem os poderes do seu titular activo, o inquilino, ou sejam os direitos de gozo adquiridos pelo inquilino, por via contratual, em regra e sobre um prédio urbano e para fins habitacionais.

Resulta claro que o objecto é todo o “ente”, todo o bem jurídico sobre que podem recair direitos subjectivos.

O bem jurídico em causa e que se transmite por contrato e constitui o objecto da relação locatícia, é o direito de gozo e não o direito de propriedade plena ou direito de usufruto do bem imóvel, com fins habitacionais.

²⁹ PINTO, Carlos Alberto da Mota, TGDC – 4ª Ed., Coimbra editora, Coimbra, 2005, a pág. 331.

Fácil será identificar o objecto da relação do respectivo conteúdo, uma vez que o objecto é a coisa, pessoa ou direito sobre que recaem os poderes do titular do direito e o conteúdo é o conjunto de poderes ou faculdades que o direito subjectivo comporta ou encerra.

Transpondo estes dois conceitos elementares, mesmo estruturantes da relação jurídica, para a relação locatícia, teremos:

- o objecto que é o direito de gozo e,
- o conteúdo, o conjunto dos direitos e deveres das partes, uma vez que ambos têm direitos e deveres e lhes assistem as garantias jurídicas, previstas e consagradas na lei, que lhes permitem exercer ou fazer cumprir os seus direitos.

Não podemos pois entender que da relação locatícia emerge um direito único a favor do titular, senhorio que é o direito à renda e por parte do inquilino há só um dever, o de pagar e nos prazos e termos legalmente previstos e regulados, a respectiva renda.

O conteúdo da relação jurídica locatícia é mais complexo e o seu estudo será feito através dos principais direitos e deveres de cada uma das partes contratantes, senhorio e inquilino.

O objecto da relação jurídica locatícia é um direito e não uma coisa, mesmo que o direito seja sobre a coisa.

As coisas ou “rés”, são tudo aquilo que pode ser objecto da relação jurídica privada, uma vez que ficam “fora do comércio todas as coisas que não podem ser objecto de direitos privados, tais como as que se encontram no domínio público e as que são, por sua natureza, insusceptíveis de apropriação individual”.³⁰

“O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas”.³¹

O direito de propriedade plena, inclui os direitos de,

- Uso ou “*jus utendi*”,
- Fruição ou “*jus fruendi*”, e,
- Disposição ou “*jus abotendi*”.

³⁰ CC. - Artº 202º.

³¹ CC. - Artº 1305º.

No contrato de arrendamento, facto constitutivo da relação locatícia, o proprietário, senhorio, obriga-se a proporcionar à outra, inquilino, o gozo temporário de um prédio urbano e com fins habitacionais, mediante retribuição.

Através do contrato de arrendamento,

- nascem obrigações, das quais o senhorio de proporcionar à outra, inquilino,
- temporariamente,
- o gozo,
- de um prédio urbano,
- para fins habitacionais e,
- mediante retribuição.

Torna-se assim claro que o objecto da relação locatícia é:

- um direito obrigacional, livremente negociado e contratualizado,
- temporário,
- de direito de gozo, sem transmissão de posse,
- sobre um prédio (coisa) urbano,
- para fins habitacionais da parte, inquilino e sua família,
- mediante retribuição ou renda.

Ainda que o senhorio, sujeito activo da relação locatícia seja o usufrutuário da coisa imóvel, prédio urbano destinado a habitação e que como titular do direito de gozo, o poderá transmitir por contrato de arrendamento, não é confundível o direito de usufruto, que se mantém na titularidade do senhorio, com o direito de gozo que é transmitido, temporariamente ao inquilino, mediante retribuição ou renda.

Cap. II: O Facto Constitutivo da Relação Locatícia

2.1. O facto jurídico constitutivo

O facto jurídico constitutivo da relação locatícia é o contrato, bastando para tal atentar nos artigos 26º, 27º e 28º do NRAU, para além do novo regime primar pela ampliação do princípio da liberdade contratual, não só em matéria de prazo de validade contratual, mas essencialmente em relação a um conjunto de matérias, tornando o facto – contrato –, mais ajustado à vontade das partes e aos interesses inerentes ao mercado habitacional e às necessidades do inquilino, sujeito passivo.

O facto é pois um elemento estruturante da relação locatícia, para não dizer de toda e qualquer relação jurídica.

2.2. O facto jurídico em geral

O facto jurídico é todo o acontecimento da vida real que produza de efeitos jurídicos”,³² podendo o mesmo ser classificado segundo a intervenção da vontade, a relação entre esta e os efeitos jurídicos produzidos ou mesmo segundo outros critérios, nomeadamente a licitude ou ilicitude do facto.

O “facto” não é confundível com a “situação jurídica”, uma vez que se trata de dois aspectos do mesmo objecto ou fenómeno da vida real, onde o primeiro surge para lhe dar corpo e a situação jurídica e pressupõe a existência daquele para a regular no direito, quer objectivo, quer subjectivo.

A situação jurídica tem sido entendida³³ como a posição ocupada na ordem jurídica, daí que, a tratar-se de um objecto estaremos perante uma situação jurídica objectiva e se a posição jurídica é ocupada por uma pessoa, teremos ou estaremos perante uma situação jurídica subjectiva.

O nosso estudo preocupa-se com as situações jurídicas locatícias, ou sejam as que resultam de um conjunto de normas que regulam o nascimento, vida e extinção das situações jurídicas subjectivas que dão lugar ao arrendamento ou relação jurídica locatícia.

O facto não será uma realidade jurídica meramente estática, pelo que deveremos surpreender e entender o facto constitutivo da relação locatícia em sentido dinâmico no tempo e no caso do contrato, desde as negociações pré-contratuais, às contratuais, com respeito pelo conteúdo das cláusulas, a forma que a lei exigia como certeza e segurança do direito ou da manifestação das vontades das partes, sendo estas duas; mas cada parte pode dizer respeito a um conjunto de vontades individuais, pessoais, quer se trate de parte singular, pessoa colectiva ou mesmo vontade conjunto de mais de uma pessoa com plena capacidade jurídica de gozo ou de exercício.

O facto é pois e assim duradouro no tempo, obedecendo a um conjunto de actos preparatórios e definitivos, para que possamos falar de procedimento ou ciclo do facto, com evidência para a fase inicial, evento ou pré-negociação, a fase de formação das vontades e esclarecimento das circunstâncias e do objecto e por último, a formalização expressa das vontades e interesses conjugados.

A relação locatícia não assenta no facto natural; mas antes no facto voluntário, com manifestação expressa das respectivas vontades, ainda que haja factos naturais, tal

³² ANDRADE, Manuel de, T.G. da R. J., vol.II, Livraria Almedina, Coimbra, 1974.

³³ CAETENO, Marcello - Manual de Direito Administrativo, Tomo I, 10ª Ed. Coimbra Editora, 1973.

como por exemplo a morte, que modifica a relação locatícia, quanto aos sujeitos, quanto ao inquilino.

2.3. Noção de facto locatício

O facto locatício é um negócio jurídico, sendo este um acto jurídico constituído por uma ou mais declarações de vontade, dirigido à realização de certos efeitos práticos, com intenção de os alcançar sob tutela de direito, determinando o ordenamento jurídico a produção dos efeitos jurídicos de acordo a intenção manifestada livre e conscientemente, pelos declarantes ou seja pelas partes, activa e passiva ou respectivos representantes legítimos.³⁴

O que constitui o negócio é o comportamento declarativo das partes e, formalizado ou não; mas existente, dando origem ao contrato, facto da relação locatícia.

A vontade é pois o elemento essencial, estruturante de negócio, manifestada segundo o princípio da autonomia da vontade ou autonomia privada.

O negócio, contrato locatício como facto da respectiva vontade ou autonomia privada.

O negócio, contrato locatício como facto da respectiva relação locatícia ou de arrendamento à composto por elementos que em regra se classificam de:

- Elementos essenciais,
- Elementos naturais e,
- Elementos acidentais.

2.4. Elementos essenciais ou pressupostos do facto

Não podemos olvidar que o facto é um negócio, um contrato especial, designado de locação, previsto como noção no artº 1022º do CC. e onde “uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”.

A locação diz-se arrendamento quando o objecto é coisa imóvel.³⁵

A doutrina tem-se pronunciado sobre a caracterização e diferenciação entre elementos, pressupostos e requisitos dos negócios, dos contratos.

Na verdade, os elementos do contrato deverão ser as realidades sem as quais o negócio não chegaria sequer a ter existência natural, ou a constituir-se. Neste sentido os

³⁴ PINTO, Carlos Alberto da Mota - TGDC- 4ª Ed., Coimbra Editora. Coimbra, 2005, pag. 381.

³⁵ C.C. - Artº 1023º.

elementos essenciais do negócio serão imperativamente a declaração negocial que implica a manifestação da vontade e os seus sujeitos, emitente o receptor das declarações que implicam ser livres, conscientes, esclarecidos e com conteúdo definido e de forma a viabilizar a formalização de determinado tipo e natureza de contrato, neste caso, contrato de arrendamento e para fins habitacionais.

Os elementos negociais, hão-de estar inteiramente ligados à existência do contrato, ao passo que os pressupostos ou mesmo os requisitos ou condições gerais de eficácia se hão-de reportar à produção dos respectivos efeitos desejados pelas partes ou exigidos pelo direito.

Os elementos essenciais, declaração e sujeitos, são entendidos em termos gerais estruturantes de todo e qualquer negócio ou contrato, sendo certo que cada negócio típico há-de ter também algum elemento essencial que acresce aos gerais, tal como acontece no contrato de mútuo, doação, venda ou outro especial. Assim por exemplo, no contrato de locação há a obrigação de proporcionar à outra parte o gozo temporário de uma coisa, imóvel e a obrigação desta de pagar a renda correspondente.

Nesta matéria e após a entrada em vigor do NRAU, foi publicada legislação³⁶ que regula:

- Os elementos do contrato de arrendamento e,
- Os requisitos a que deve obedecer a sua celebração.

É evidente que às partes é dada ampla liberdade na conformação do contrato de arrendamento, que deve ser celebrado por escrito quando tiver a duração superior a seis meses, e outros:³⁷

- A identidade das partes, incluindo naturalidade, data do nascimento e estado civil,
- A identificação e localização do arrendado ou da sua parte,
- O fim habitacional ou não habitacional do contrato, indicando, quando para habitação não permanente, o motivo da transitoriedade;
- A existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível, nos termos do artº5:
 - o quantitativo da renda e,
 - a data da celebração.

O contrato de arrendamento urbano deve ainda mencionar, quando aplicável, os dados seguintes:³⁸

³⁶ D.L. 160/2006 de 8/8.

³⁷ D.L. 160/2006 de 8/8 – Artº 2º.

³⁸ D.L. 160/2006 de 8/8 – Artº 3º.

- “A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objecto principal do contrato.
- A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios,
- O número de inscrição na matriz predial ou a declaração do prédio se encontrar omissa,
- O regime da renda ou da sua actualização,
- O prazo,
- A existência de regulamento da propriedade horizontal,
- Quaisquer outras cláusulas facultadas por lei e pretendidas pelas partes, directamente ou por remissão para regulamento anexo”,

Ainda que de elementos essenciais se trate, a falta de alguns deles não determina a invalidade ou a ineficácia do contrato, quando possam ser supridas nos termos gerais e desde que os motivos determinantes da forma se mostrem satisfeitos.³⁹

Mas,

O princípio da liberdade contratual, aceita limitações, em especial as consagradas no D.L. 446/85 de 29/10, sendo de realçar as seguintes:

- As limitações aplicam-se às cláusulas contratuais gerais em que os destinatários indeterminados se limitam a subscrever ou a aceitar obrigações contratuais, excepto,
- As cláusulas típicas aprovadas pelo legislador, as cláusulas que resultem de tratados internacionais em vigor em Portugal, as cláusulas aprovadas por entidades públicas; a contratos submetidos a normas de direito público; a actos de direito da família ou direito das sucessões e a cláusulas de instrumentos de regulamentação colectiva de trabalho.

As cláusulas contratuais gerais proibidas por forças do D.L. 446/85 de 25/10, são nulas e são absolutamente proibidas, nomeadamente:

- As que excluam ou limitem, de modo directo ou indirecto, a responsabilidade por danos causados à vida, à integridade moral ou física ou à saúde das pessoas.
- Excluam ou limitem o direito de retenção,
- Excluam a faculdade de compensação, quando admitida na lei, e,
- Excluam ou limitem, de modo directo ou indirecto a responsabilidade por danos patrimoniais extracontratuais, causados na esfera de contraparte ou de terceiros.

³⁹ Idem – Artº 4º.

2.5. Elementos naturais do facto ou contrato

A doutrina⁴⁰ tem entendido que os elementos naturais, do negócio, não os efeitos negociais derivados de disposições legais, supletivas.

Por isso, não se torna necessário que as partes negociais configurem qualquer cláusula para a produção de efeitos jurídicos, uma vez que tais efeitos surgirão naturalmente perante a verificação de acontecimentos ou circunstâncias naturais.

São exemplos do que acabamos de afirmar, ou “encargos de coisa locada, sem embargo de estipulação em contrário, recaem sobre o locador, a não ser que a lei os imponha ao locatário”.⁴¹

2.6. Elementos acidentais do facto ou contrato

Em boa verdade, os elementos acidentais são as cláusulas acessórias dos negócios ou contratos.

Não sendo elementos essenciais, estruturantes nem mesmo elementos naturais, tornam-se imprescindíveis para que o negócio concreto produza os efeitos a que elas tendem.

Como exemplo de cláusulas ou elementos acessórios ou acidentais, refere-se o caso da estipulação de juros num contrato de mútuo ou num contrato de arrendamento para fins habitacionais ou a fixação do lugar ou forma do inquilino cumprir a obrigação de pagamento de renda.

2.7. O elemento objectivo do facto ou contrato

O elemento objectivo do facto é a situação real, o elemento da realidade com efeitos jurídicos, ou seja, em princípio o contrato ou negócio entre as partes contratantes.

Por situação real, não podemos entender ser tão só o contrato, documento escrito e subscrito pelas partes; mas sim todo o regime, tipo de contrato e cláusulas intrínsecas ao respectivo regime, já que, quando se manifesta a vontade através da declaração, na opção do tipo de contrato, é a lei que completa muitas vezes o que está implícito; mas não expresso no documento do contrato.

As partes podem dar forma escrita, documental a contratos de arrendamento habitacional, com ou sem recheio, temporário do tipo turístico ou outros; ou mesmo con-

⁴⁰ PINTO, Carlos Alberto da Mota, TGDC- 4ª Ed. Coimbra Editora, Coimbra, 2005 a pag. 384.

⁴¹ C.C. - Artº 1030º.

tratos de trabalho que implicam o direito à habitação ou gozo de um imóvel, tal como acontece com um contrato de serviços de porteira de prédio com o condomínio.

Resulta daí que os elementos objectivos do facto ou do contrato podem não resultar expressamente das respectivas cláusulas, pois podem resultar do tipo de contrato aos quais a lei regula e disciplina, sempre regendo a vontade dos sujeitos, activo e passivo, seja o senhorio e o inquilino.

Segundo a doutrina espanhola, da qual lembramos Perez de Ayala⁴² os elementos objectivos, sempre de acordo com a vontade das partes, resultantes do contrato ou da lei, serão o estado situação ou qualidade da pessoa, o imóvel e as características que ele possui para proporcionarmos o gozo ao inquilino e sua família.

2.8. O elemento subjectivo do facto ou contrato

A subjectividade do facto jurídico ou contrato, estará na vontade que a declaração das partes encerra, dizem alguns autores.

Neste sentido, o elemento subjectivo ficará reduzido à teoria dos sujeitos activo e passivo, ou seja à vontade expressa nas declarações negociais e não tanto quanto às características e qualidades de facto e jurídicas das partes.

Para nós, o elemento subjectivo deve integrar não só a vontade e declaração negocial de cada um dos sujeitos transposta para o documento ou contrato; mas ainda a relação directa e pessoal dos sujeitos, para com o objecto contratual, o imóvel que é dado e tomado de arrendamento, as qualidades inerentes ao bem e à sua capacidade e potencialidade de satisfazer o interesse habitacional do inquilino e do seu agregado familiar; daí a importância do conteúdo da relação locatícia e em particular a obrigação do sujeito activo, senhorio, manter o arrendamento em condições normais de habitação e sujeito passivo, inquilino, com a obrigação de usar o imóvel sem excessos, para os fins habitacionais e com zelo, devido por um bom pai de família.

2.9. O elemento temporal do facto ou contrato

O contrato não surge nem se esgota em breves instantes.

O contrato de arrendamento para habitação concretiza-se no momento em que as partes assumem expressamente as suas vontades onde o senhorio transmite o direito de gozo ao inquilino.

⁴² PEREZ de AYALA, J.L. e outro em Fundamentos de Direito Tributário, 5ª Ed., Editoridis, Madrid, 2002 a pag. 108.

Neste sentido, o facto ou contrato de arrendamento produz todos os efeitos obrigacionais no momento em que é assinado, ainda que só posteriormente e de facto, o sujeito passivo, inquilino, efective a sua entrada titulada no arrendado, não podendo o senhorio impedir a produção de todos os efeitos obrigacionais entre as partes, após a assinatura.

É evidente que após a celebração do contrato, há um prazo legal para proceder ao pagamento do imposto de selo do contrato, o qual é de 10% do valor mensal da renda (T.G.I.S. – verba 2).

É a partir da assinatura, do contrato que o inquilino, na posse das chaves, poderá entrar no arrendado e dar-lhe o fim ou gozo que adquiriu, que lhe foi transmitido pelo senhorio, titular do direito.

É ainda a partir da assinatura do contrato que o sujeito passivo procederá à celebração dos contratos de fornecimento de água, energia, gás, comunicações, ou outros que julgue úteis à vida normal familiar.

Antes da assinatura do contrato, haverá momentos, actos preparatórios ou pré-contratuais, sem efeito vinculativo, desde que seja sempre respeitado o princípio da boa fé, sem o que a lei pode sancionar civilmente a parte que desrespeite esse princípio, em todos os momentos e actos pré-contratuais.

O elemento temporal é ainda importante para a fixação dos efeitos jurídicos ou obrigacionais, no tempo de vigência do contrato, nomeadamente se o contrato foi celebrado antes ou depois da entrada em vigor do NRA, e no caso das partes não fixarem prazo certo, será essa questão temporal definida pela lei vigente à data do respectivo contrato.

2.10. O facto ou contrato complexo

A complexidade do contrato ou facto locatício, resultará essencialmente da sua formação e não dos efeitos que produz, e os efeitos jurídicos serão os que as partes quiseram que existissem, por vontade expressa nas cláusulas ou por força da lei.

O facto ou contrato tipo, de arrendamento para fins habitacionais é o que resulta do disposto nos artº1022º e 1023º ambos do C.C.

Porém, o contrato pode ser misto, onde se clausula a entrega e o gozo de prédio urbano destinado à habitação e um prédio rústico, em regra contíguo, ainda que parte urbana e a parte rústica não constituam em si um único prédio denominado misto.

O contrato de arrendamento habitacional tipo, não implica que o prédio com potencialidades habitacionais, esteja equipado com os bens móveis e equipamento de cozinha e outros para o inquilino utilizar enquanto durar e vigorar o contrato ou as obrigações contratuais das partes.

Não obstante, por força de princípio da liberdade contratual em matéria de arrendamento, as partes podem perfeitamente, o senhorio entregando e o inquilino tomando o prédio urbano já total ou parcialmente equipado, mobilado e com recheio, sendo aconselhável, nestes casos, estabelecer um preço global, de renda, em relação ao gozo do prédio e em relação ao uso do equipamento e dos imóveis, devendo ainda fazer-se uma relação identificativa de todos os bens móveis, que integram ou melhor estão no prédio, por força do princípio da certeza e segurança do direito em matéria obrigacional das partes.

2.11. Os contratos de arrendamento afins

O princípio da liberdade contratual no âmbito do direito ao arrendamento emergiu do magno princípio e estruturante do Direito Civil, o que permite às partes estabelecerem os conteúdos e cláusulas de acordo com a vontade de ambos, sem que alguma delas seja proibida e conduza à nulidade ou mesmo à anulabilidade da respectiva cláusula.

Resulta daí que o contrato de locação, arrendamento habitacional, sendo especial não é um contrato fechado, permitindo o ajustamento às vontades e interesses das partes, ainda que cada uma delas possa ser plural, ou seja composta por um conjunto de pessoas que dão origem à respectiva parte: activa do lado do senhorio e passiva do lado do inquilino ou pessoa que vai ocupar e gozar o prédio urbano, objecto do contrato de arrendamento.

2.12. O contrato com prazo certo

O prazo certo é um dos requisitos de validade do respectivo contrato, uma vez que a lei⁴³ assim o impõe.

Porém, o prazo não poderá ser superior a 30 anos e quanto ao limite mínimo que era de 5 anos, foi eliminado, podendo as partes fixar o prazo segundo as suas vontades.

Quando este prazo máximo imperativo não for respeitado, deve considerar-se que o limite é sempre de 30 anos, considerando-se o prazo superior, reduzido a este limite legal.

⁴³ C.C. - Artº 1095º.

Se as partes nada estabelecerem do prazo e dentro do limite máximo legal, a renovação será automática e por períodos de tempo de igual duração à estabelecida ou vigente por aplicação supletiva legal.

Ainda e na hipótese das partes nada estipularem quanto a prazo contratual, não haverá lugar a renovação automática nos contratos celebrados cujo prazo aplicável não seja superior a 30 dias.

Porém, as partes podem clausular que o contrato celebrado por prazo até 30 dias, será renovado automaticamente, no silêncio das partes.

Não obstante, qualquer das partes pode opor-se à renovação, se for o senhorio⁴⁴ ou por parte do arrendatário.⁴⁵

Nesse sentido, dispõe a lei que:

1. O senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte:

- a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;*
- b) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;*
- c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;*
- d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.*

2. A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

E ainda e quanto à oposição da renovação pelo Inquilino:

1. O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

- a) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;*
- b) 90 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;*
- c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;*
- d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.*

⁴⁴ C.C. - Artº 1097º.

⁴⁵ C.C. - Artº 1098º.

2. *A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.*

3. *Sem prejuízo do disposto no número seguinte, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:*

a) *120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;*

b) *60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.*

4. *Quando o senhorio impedir a renovação automática do contrato, nos termos do artigo anterior, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato.*

5. *A denúncia do contrato, nos termos dos n.ºs 3 e 4, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.*

6. *A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta”.*

2.13. O contrato de duração indeterminada

O princípio geral é no sentido de que “o contrato de duração indeterminada cessa por denúncia de uma das partes” e se for essa a vontade do senhorio, pode manifestá-la com eficácia, quando:⁴⁶

- “Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1º grau”;
- “Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado”.

Tal comunicação, do senhorio, “ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação” do contrato de arrendamento.

Se a invocação for a necessidade de habitação, o senhorio deve pagar ao inquilino o valor da renda equivalente a um ano e fazer a prova de que:

- É titular do direito de propriedade ou do direito de gozo, há mais de dois anos, a menos que a aquisição tenha sido por via sucessória, situação que não são exigíveis os dois anos.
- Não ser titular, há mais de um ano de casa própria que satisfaça as suas necessidades de habitação ou dos descendentes em primeiro grau (filhos), “na

⁴⁶ C.C. - Artº 1101º.

área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respectivo concelho quanto ao resto do País”.

O arrendatário pode também fazer a denúncia contratual, após seis meses de duração efectiva do contrato, sem necessidade de invocar justificação, mediante comunicação.⁴⁷

- Pelo menos 120 dias antes do prazo pretendido para a denúncia,
- O mínimo de 60 dias do termo do prazo contratual se à data da comunicação, este tiver até um ano de duração efectiva,
- Se o senhorio denunciar o contrato, o inquilino pode denunciá-lo também no prazo não inferior a 30 dias do termo do prazo pretendido.

2.14. Direito a habitação resultante de contrato de trabalho

De acordo com o princípio da liberdade contratual, suficientemente manifestada nas disposições do direito ao arrendamento habitacional, quer no C.C., quer no NRAU, as partes são livres de fazer um contrato de trabalho onde incluam o direito de habitação do trabalhador, em regime livre ou por conta de outrem.

O direito de habitação será uma regalia social, quantificável para efeitos de rendimento do trabalhador, ainda que em espécie, sujeito naturalmente a tributação em IRS, sem ficar abrangido pela obrigação fiscal acessória de fazer alguma retenção a título de imposto.

Situação diferente é a do direito a habitação de porteira de prédio, na medida em que o regime de trabalho e função implica permanência da pessoa no local de trabalho, no prédio, ainda que não esteja 24 horas em funções.

Por via desse regime, nos prédios nas cidades, constituídos ou não no regime da propriedade horizontal havia sempre e imperativamente uma casa de habitação para gozo da porteira, encarregada da limpeza e segurança do prédio.

No uso residencial do prédio arrendado e para habitação, inclui-se, salvo cláusula em contrário o exercício de qualquer actividade de indústria doméstica, mesmo tributada; mas exercida como empresário em nome individual ou o exercício de profissão livre; não cabendo neste conceito a indústria que ocupe mais de três auxiliares assalariados,⁴⁸ ou seja exercida por sociedade comercial, regular ou irregular, mesmo sociedade unipessoal da qual seja titular o arrendatário.

⁴⁷ C.C. - Artº 1100º.

⁴⁸ C.C. - Artº 1092º.

Nos prédios dados de arrendamento para habitação, podem residir para além dos membros do agregado familiar do arrendatário,⁴⁹

- todos os que vivam com ele em economia comum,
- um máximo de três hóspedes, a menos que haja sido clausulado no contrato que não é permitida a existência de hóspedes.

De qualquer modo, no silêncio do contrato, podem habitar três hóspedes, considerando-se como tal as pessoas a quem o arrendatário proporcione habitação e haja obrigação de prestar serviços relacionados com esta ou forneça alimentos, mediante retribuição.

Se porém o arrendatário tiver qualquer pessoa no arrendado, cedendo só o gozo de espaço, já não estamos perante um hóspede; antes estamos perante a figura do subarrendamento, porque não há prestação de serviços de qualquer tipo ou natureza.

2.15. O contrato de subarrendamento

O contrato de subarrendamento de prédio urbano habitacional tem por objecto a transmissão a título oneroso do direito de gozo do prédio, que havia sido adquirido por força do contrato de arrendamento.

O direito ou autorização para subarrendar deve ser dado por escrito, pelo titular do direito de propriedade, usufrutuário ou titular do direito equivalente que inclua o direito de gozo do bem.

Quis a lei⁵⁰ fazer depender o direito de subarrendar, da vontade do titular do prédio, sendo aconselhável que a autorização seja dada expressamente, por escrito, no próprio contrato de arrendamento ou em documento avulso, anexo ou não ao contrato; mas que terá o valor de cláusula do respectivo contrato.

A autorização de subarrendar pode ser ratificada pelo senhorio, expressa ou tacitamente, bastando para tal que o senhorio tenha informação do regime e reconhecer a pessoa como subarrendatário.

O subarrendamento pode ser total ou parcial; mas, sendo total, o senhorio, sujeito activo da relação locatícia, pode substituir-se ao arrendatário, mediante notificação judicial avulsa, considerando resolvido o primeiro arrendamento e passando o subarrendatário à condição, estatuto e regime legal de arrendatário, caducando o subarrendamento por extinção.⁵¹

⁴⁹ C.C. - Artº 1093º.

⁵⁰ C.C. - Artº 1088º.

⁵¹ C.C. - Artº 1089º.

2.16. O contrato de sublocação

O contrato de arrendamento “diz-se «sublocação», quando o locador a celebra com base no direito de locatário que lhe advém de um precedente contrato locativo” de arrendamento.⁵²

“A sublocação só produz efeitos em relação ao locador ou a terceiros a partir do seu reconhecimento pelo locador ou da comunicação” dentro de 15 dias, quando permitida ou autorizada.⁵³

O sujeito activo da relação locatícia, o senhorio, proprietário, usufrutuário ou titular de direito de gozo, não é obrigado a aceitar o contrato de sublocação entre o inquilino, sujeito passivo e terceiro.

Ainda que o contrato seja autorizado pelo senhorio, a sublocação só produzirá efeitos, após o cumprimento da comunicação ao locador, informando-o de forma expressa que a cedência do gozo da coisa, objecto do contrato de arrendamento foi cedida a terceiro.

Desde que aceite e comunicada a sublocação ao sujeito activo, o locatário, não pode cobrar do sublocatário renda superior à que é devida, acrescida de 20%, salvo se outra coisa estiver convencionada no contrato de arrendamento.

O valor da renda a que o senhorio tem direito é a convencionada, sendo que o locatário tem direito do sublocatário, a receber mais 20% do valor da renda, pelo que, o senhorio não poderá exigir o pagamento ao sublocatário, mesmo em mora simultaneamente com o locatário, de valor superior a que tem direito.

Porém, quando o locatário e o sublocatário estiverem em mora, o senhorio pode exigir do sublocatário, o valor a que tem direito,⁵⁴ ou seja, o valor que este paga.

Conclusão

O contrato de arrendamento habitacional, sendo tipicamente de direito privado, é um dos meios legais que viabiliza a concretização do direito fundamental à habitação e não se limita à tutela dos interesses privados das partes; mas também à satisfação dos interesses públicos, sociais em geral e familiares em particular, para não dizer os

⁵² C.C. - Artº 1060º.

⁵³ C.C. - Artº 1061º.

⁵⁴ C.C. - Artº 1063º.

direitos subjectivos individuais, com todo o regime consagrado à tutela da intimidade da vida privada, pessoal, do cidadão.

A legislação no âmbito dos direitos que o arrendamento encerra, deve acompanhar os interesses privados e públicos, com respeito pela liberdade contratual; mas nunca deixando de atender aos direitos individuais, colectivos e sociais, tal como foi consagrado no RAU e no NRAU com as reformas recentes de 2012 e 2013.

Bibliografia

- ANDRADE, Manuel de; TGRL, vol II, Livraria Almedina, Coimbra, 1974.
- TEIXEIRA, A. Bráz; *A Relação Jurídica Fiscal*, Almedina, Lisboa, 1962.
- CAETANO, Marcello; *Manual de Dto Adm, Tomo I*, 10^o Ed., Coimbra Editor, 1973.
- CANOTILHO, Gomes e MOREIRA, Vital, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, 3^a Ed. Coimbra: Almedina, 1993.
- CANOTILHO, JJ Gomes – *Direito Constitucional e teoria da Constituição*. Coimbra: 7^a Ed. Almedina, 2003.
- CARNELUTTI, Francesco.; *Teoria Geral do Direito*, Coimbra, 1942.
- NABAIS, J.Casalta; *Direito Fiscal*, Almedina, Coimbra, 2000.
- SÁ, Fernando Augusto Cunha de; *Arrendamento 2006 – NRAU*, 2006.
- PINHEIRO, Jorge Duarte; *O Direito da Família Contemporâneo*, 2^a Reimpressão, 3^a Ed. 2010, AAFDL
- FERNANDES, Luís A. Carvalho – *Lições de Direitos Reais*, 6^a Ed. Lisboa: Quid Juris, 2009. ISBN: 978-972-724-428-7.
- FRANCO, António L. Sousa – *Noções de Direito da Economia*. Lisboa: AAFDL, 1983.
- MORAIS, Fernando Gravato; *Arrendamento para o Exercício de Profissão Liberal*.
- GOMES, Januário; *Arrendamentos Comerciais*, 2^a Ed. Remolada, 1993.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direito das Obrigações*. 6^a Ed. Coimbra: Almedina, 2007.
- XAVIER, Rita Lobo; *O Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos* (O Direito, 136^o II- III, 2004.
- CORDEIRO, António Menezes; *Tratado de Direito Civil Português*, I. Tomo II, 2000
- CORDEIRO, António Menezes; *Direito das Obrigações*, Vols
- LEITÃO; Luís Manuel Telles Menezes; *Arrendamento Urbano*, 6^o Ed. 2013.
- MIRANDA, Jorge – *A Constituição Patrimonial Privada*, estudos sobre a Constituição, III. Lisboa, 1979.
- MOREIRA, Vital – *Economia e Constituição*, Coimbra, FDUC, 1974.
- GARCIA, Maria Olinda; *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano*, 2006, Almedina, Coimbra.
- COELHO, F. M. Pereira; *Regime do Arrendamento Urbano*, In *Rev.Leg. Jur.* 13^o

- LOURENÇO, Lúcio Augusto Pimentel; *O Conceito de Contribuinte Tributário*, Ed. Livros de Brasil, 2010.
- PINTO, Carlos Alberto da Mota, *Teoria Geral do Direito Civil*. 4ª Ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2005. ISBN: 972-32-1325-7.
- FURTADO, Pinto; *Manual do Arrendamento Urbano; II* 5ª Ed. 2011.
- MARTINEZ, Romano, *Da cessação do contrato*, 2ª Ed, Almedina, Coimbra, 2006.
- SANCHES, J.C. Saldanha; *O Conceito de Rendimento no IRS*, in Rw. Fiscalidade nº 7/8, Lisboa, 2001.
- TELLES, Inocência Galvão – *Manual dos Contratos em Geral*. Coimbra: Coimbra Editora. ISBN: 972-32-1103-3.