

I – Tópicos de correcção

1.º Sobre a forma do contrato de locação

Atento o disposto no art. 12.º/2, 1.ª parte, do CCivil, com “validade formal”, o regime do art. 3.º do DL 10/2024 só é aplicável aos contratos de locação celebrados posteriormente ao dia 5 de Março de 2024, data do início de vigência desse diploma. Assim, o negócio é válido.

2.º Sobre a estipulação do pagamento anual da renda

A estipulação referida é um dos pontuais encontros de vontade que perfazem o contrato de locação.

Assim, proibir uma estipulação é proibir parte de um contrato. É, por outras palavras, estabelecer condições de “validade substancial” do correspondente facto.

Atento o disposto no art. 12.º/2, 1.ª parte, do C. Civil, agora, em função do trecho “validade substancial”.

O novo regime (no art. 11.º/3 do DL 10/2024) só se aplica a contratos celebrados após o dia 5 de Março de 2024, data do seu início de vigência.

3.º Sobre o acréscimo de 3,5% da taxa de IRS

O acréscimo acima referido é inválido, atento o disposto no art. 3.º/3 da CRP, pois esse regime viola o disposto no art. 103.º/3 da CRP.

II Tópicos de correcção

O regime da Lei 12/2024 é interpretativo do regime do DL 5/2018, pois resolve dúvidas suscitadas por este diploma. A própria formulação da lei o indicia.

Assim, o novo regime é aplicado com o âmbito correspondente à retroactividade agravada, conforme o art. 13.º do C. Civil.

Conclui-se que se aplica aos processos pendentes, em que se discute a existência de fundamento da resolução dos contratos de concessão, não se aplicando aos processos em que houve transacção judicial homologada (independentemente de estar de acordo com a nova lei).

III Tópicos de correcção

a) A afirmação requer explicitações, pois o disposto no art. 9.º tomou partido quanto a algumas querelas (por exemplo, quanto à necessidade de o resultado interpretativo se confinar à moldura semântica das palavras da lei).

Quanto a outras querelas como a subjectivismo/objectivismo, a lei rejeitou os correspondentes excessos doutrinários; e quanto à querela historicismo/actualismo, a lei admitiu elementos de cada tese (com as referências às circunstâncias em que a lei foi feita e às condições em que a lei é aplicada). No que não seja fixado pela lei, cabe ao intérprete procurar, por critérios científicos (e não por critérios arbitrários ou casuísticos) a solução correcta.

b) A afirmação requer explicitações: se ajustar significa ultrapassar-se o campo semântico possível da palavra, então, a afirmação é incorrecta, atento o disposto no art. 9.º/2.

c) Está implícita (por igualdade ou por maioria de razão) no regime do art. 10.º/2 do C. Civil. Se a analogia pode ser estabelecida em função da teleologia de uma norma, também o pode ser em função da teleologia de um conjunto de normas que evidencie um princípio geral.

Ponderar: a analogia iuris impede a lacuna, na medida em que há um princípio que contempla o caso – pelo que não chega a haver lacuna.

d) As cláusulas gerais como conceitos indeterminados valorativos (como seja a boa fé) concitam o desenvolvimento judicial além da lei, mas as correspondentes densificações não são fonte de Direito, pois não têm força obrigatória geral. Explicita-se que conceitos indeterminados de natureza fáctica não concitam esse desenvolvimento. Além de não serem fonte do Direito.