

Exame de Direito dos Contratos II

Regência: João Espírito Santo

Duração: 90 min

Por contrato escrito celebrado a 1 de janeiro de 2023, **Beatriz** arrendou a **Ana**, para aí residir com **Carlos**, seu marido, um apartamento em Lisboa por 1000€ mensais. O contrato de arrendamento apenas referia: “*Eu, Ana, acordo com Beatriz que esta passe a residir no meu apartamento em Lisboa, durante dois anos, por 1000€ mensais pagos até ao dia 2 de cada mês mediante transferência bancária para a conta por mim indicada*”.

Responda, autónoma e fundamentadamente, a cada uma das seguintes questões:

1. Em março de 2024, Ana soube que Beatriz e Carlos tinham mudado de país em fevereiro de 2023, deixando a casa entregue à irmã de Beatriz, **Daniela**. Inconformada com a situação, Ana pretende resolver o contrato por “*não uso do locado*” e “*subarrendamento não autorizado*”, mas também porque, segundo lhe disse a sua advogada, “*o contrato celebrado não respeita todas as formalidades necessárias, nem foi sujeito a registo*”. *Quid juris?* (4 valores)

- Caracterizar o bem como imóvel, nos termos do artigo 204.º, n.º 1, alínea a) e o contrato como de locação, de arrendamento urbano, para fim habitacional com duração determinada e prazo certo, nos termos dos artigos 1022.º, 1023.º, 1027.º, 1064.º, 1067.º, n.º 1, 1094.º/3 e 1095.º do Código Civil (de ora em diante, CC);

- O contrato estava sujeito à forma escrita nos termos do artigo 1069.º do CC, sob pena de nulidade do contrato (artigo 220.º do CC);

- Apreciar dos requisitos de celebração, nos termos do artigo 1070.º do CC em articulação com o fim habitacional do contrato, nos termos do artigo 1067.º, aferir dos elementos que o contrato de arrendamento urbano deve conter à luz do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, em articulação com o artigo 5.º do mesmo diploma legal;

- Verificar as consequências da omissão de elementos do conteúdo necessário do contrato, atendendo ao disposto no artigo 4.º do referido diploma legal;

- Registo como mera formalidade do negócio: apenas o arrendamento com duração superior a 6 anos é um facto sujeito a registo (artigo 2.º/1, m) CRPr).

- Discutir da cedência do gozo da coisa e do incumprimento do disposto no artigo 1038.º, alíneas f) e g), atento igualmente o regime dos artigos 1049.º e 1088.º, n.º 2, do CC por confronto com o previsto no artigo 1083.º do CC; apreciar das situações previstas no artigo 1093.º, n.º 2, como não constituindo situações de violação do artigo 1038.º, alínea f);

- Concluir pela cedência ilícita do gozo do imóvel;

- Discutir a possibilidade de não uso efetivo do locado por Beatriz há mais de um ano, atento o disposto no artigo 1072.º, n.º 1 do CC;

- Discutir da aplicabilidade do artigo 1072.º, n.º 2, do CC e se há fundamento de resolução (artigo 1083.º, n.º 2 alínea d) do CC).

2. Em abril de 2024, Beatriz despediu-se do seu emprego por querer passar mais tempo com o seu marido, Carlos. Em maio de 2024, Beatriz atrasou-se no pagamento da renda, mas conseguiu pagar no dia 7 de maio. No entanto, Beatriz não pagou a renda nos meses de junho, julho e agosto e Ana começou a ficar preocupada. Nesta senda, Ana quer saber se pode resolver o contrato em

setembro de 2024, como deve fazê-lo e se tem direito a ser indemnizada. *Quid juris?* (4 valores)

- Caracterizar a obrigação de pagamento da renda do arrendatário, nos termos do artigo 1038.º, alínea a), como obrigação de prestação periódica, nos termos do artigo 1075.º, n.º 1;
- Apreciar do regime da mora do locatário, nos termos do artigo 1041.º do CC, e dos seus efeitos no caso concreto;
- Discutir do alegado fundamento de resolução, nos termos do artigo 1083.º, n.º 3, do CC e apreciar dos requisitos do artigo 1084.º do CC e do artigo 9.º, n.º 7, do NRAU;
- Discutir da possibilidade de recorrer (i) à ação de despejo (o contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, enquanto título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas em dívida), nos termos do artigo 14.º e número 1 do 14.º-A do NRAU, e (ii) ao procedimento especial de despejo, caso se tenha frustrado a comunicação ao arrendatário nas situações previstas no n.º 2 do artigo 1084.º do CC, nos termos do número 4 do artigo 15.º e dos artigos 15.º-A e ss. do NRAU;
- Mencionar a possibilidade de oposição de Beatriz, de acordo com o artigo 15.º-F do NRAU.

3. Em junho de 2024, Edgar, filho de Ana, concluiu o ensino secundário e comunicou-lhe que iria deixar de viver com os pais, na moradia de que eram proprietários no Porto, para ir estudar para a Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. Ana não teve dúvidas, era tempo de comunicar a Beatriz que tinha de desocupar o imóvel em setembro do mesmo ano. Pode fazê-lo? (4 valores)

- Contrato com prazo certo (artigo 1094.º/1 do CC) e com renovação automática por períodos sucessivos de três anos (artigo 1096.º/1 do CC);
- Mencionar a divergência doutrinária e jurisprudencial sobre a imperatividade do artigo 1096.º/1 do CC quanto ao prazo mínimo de renovação. O STJ tem entendido que, na sequência da alteração introduzida ao n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil pela Lei n.º 13/2019, de 12.02, os contratos de arrendamento habitacionais, com prazo certo, quando renováveis, estão sujeitos à renovação pelo prazo mínimo de três anos;
- Discutir da possibilidade de oposição à renovação deduzida pelo senhorio, nos termos da alínea b) do número 1 e dos números 3 e 4 do artigo 1097.º, e ainda da aplicação do artigo 1102.º, em particular da alínea b) do número 1, e dos n.os 1, 5 e 9 do artigo 1103, todos do CC.

4. Em novembro de 2024, Beatriz, sem o consentimento de Ana e por Carlos ser do clube “Águias”, pintou as paredes do apartamento de vermelho fluorescente, e, para criar mais espaço para Carlos receber os seus amigos nos dias dos jogos, alterou a disposição das divisões, deitando duas paredes abaixo. Beatriz considera que, com as obras efetuadas, aumentou a valorização do imóvel e liga a Ana a solicitar o valor das despesas incorridas. *Quid juris?* (4 valores)

- Discutir da violação dos artigos 1038.º d) e 1043.º do CC;
- Cabe ao senhorio executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário (número 1 do artigo 1074.º do CC);
- O arrendatário apenas pode executar quaisquer obras quando o contrato o faculte ou quando seja autorizado, por escrito, pelo senhorio (número 2 do artigo 1074.º do CC), com exceção das situações previstas no artigo 1036.º do CC (número 3 do artigo 1074.º do CC);

- Concluir pela realização de obras ilícitas (por inaplicabilidade do artigo 1036.º do CC) e equiparação ao possuidor de má-fé (1046.º n.º 1 do CC);
- Discutir da qualificação das benfeitorias como úteis ou voluptuárias (artigo 216.º do CC) e da aplicabilidade do artigo 1273.º, n.º 2, 1274.º e 1275.º, n.º 2, do CC;
- Concluir pela inaplicabilidade do direito de retenção, nos termos da alínea b) do artigo 756.º.

5. Beatriz vem a falecer no dia em que decorriam 2 (dois) anos desde a celebração do contrato e Ana pretende denunciá-lo. *Quid juris?* (4 valores)

- Discutir da possibilidade de transmissão da posição de arrendatário e respetivos requisitos, atento o disposto nos artigos 1059.º e 424.º do CC;
- Contrato com prazo certo (artigo 1094.º/1 do CC) e com renovação automática por períodos sucessivos de três anos (artigo 1096.º/1 do CC);
- Mencionar a divergência doutrinária e jurisprudencial sobre a imperatividade do artigo 1096.º/1 do CC quanto ao prazo mínimo de renovação. O STJ tem entendido que, na sequência da alteração introduzida ao n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil pela Lei n.º 13/2019, de 12.02, os contratos de arrendamento habitacionais, com prazo certo, quando renováveis, estão sujeitos à renovação pelo prazo mínimo de três anos;
- Ana não tem direito de denúncia num contrato com termo certo, apenas pode opor-se à renovação, que deverá comunicar com antecedência de 120 dias face à primeira renovação do contrato que ocorrerá a 1 de janeiro de 2026, sob pena de ineficácia (artigo 1097.º/1, b) CC).