

Exame de Direito dos Contratos II

Regência: João Espírito Santo

Duração: 90 min

13 de fevereiro de 2025

Em julho de 2024, **António**, proprietário de uma moradia em Lisboa desde 2018, arrendou-a a **Bela**, durante um ano, pela renda mensal de € 7.000,00.

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

1. António descobre que Bela é maior acompanhada e não sabe se o contrato celebrado é válido. *Quid juris?* (3 valores)

Análise e discussão da capacidade e legitimidade do maior acompanhada para a celebração de contratos de arrendamento urbano na qualidade de arrendatário. Apreciação crítica da divergência doutrinária relativa à qualificação do arrendamento como ato de mera administração (ato de administração ordinária, *cf.* artigos 1098.º, n.º 3, e 1100.º do CC) ou de disposição (*cf.* artigo 145.º, n.º 3, do CC), e respetivas consequências quanto à validade da celebração do mesmo.

2. Em setembro de 2020, António casou com Catarina no regime de comunhão de adquiridos. Catarina não concorda com o arrendamento da moradia em Lisboa a Bela. *Quid juris?* (3 valores)

Análise da legitimidade de António para a celebração do contrato de arrendamento urbano e conclusão de que António precisará do consentimento de Catarina para arrendar o imóvel, mesmo que se trate de um bem próprio de António (*cf.* artigos 1722.º, n.º 1, alínea a), e 1682.º-A, n.º 1, alínea a), ambos do CC). Caso contrário, o contrato será ineficaz em relação a Catarina e António poderá vir a responder por incumprimento perante o arrendatário, podendo Catarina requerer a sua anulação (*cf.* artigos 1034.º n.º 1, alínea a), 1032.º, e 1687.º, n.º 1, todos do CC).

3. Após estar a residir no imóvel há cerca de dois meses, Bela percebe que, ao fim-de-semana, enquanto Bela visita a sua mãe, António e Catarina utilizam a piscina do exterior da moradia. O que poderá Ana fazer? (4 valores)

Análise da obrigação do senhorio de entrega da coisa locada e de assegurar ao arrendatário o gozo do imóvel para os fins a que este se destina (*cf.* artigos 1031.º, alíneas a) e b), e 1037.º do CC). O senhorio tem o dever de não entrar nas dependências locadas sem autorização. Em caso de privação do gozo do imóvel, ou perturbação no exercício dos seus direitos, o arrendatário poderá utilizar as ações possessórias (*cf.* artigo 1276.º e ss do CC).

4. Em dezembro de 2024, Bela pretende cessar o contrato de arrendamento celebrado e abandonar o imóvel imediatamente. Pode fazê-lo? (3 valores)

Discutir a aplicabilidade do artigo 1096.º n.º 1 do CC e o período de renovação do contrato no seu termo. Teria de ter comunicado ao senhorio com a antecedência mínima de 120 dias do termo pretendido do contrato (*cf.* artigo 1098.º n.º 3, alínea a)). No entanto, a inobservância da referida antecedência não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta (*cf.* artigo 1098.º n.º 3, alínea a), n.º 5 e n.º 6 do CC).

5. Em janeiro de 2025, António vendeu a moradia a Duarte pelo preço de € 1.500.000. Pode Bela fazer alguma coisa? (3 valores)

Bela não tem direito de preferência por o contrato durar há menos de 2 anos (*cf.* artigo 1091.º, número 1, alínea a) do CC), mas o arrendamento não cessa por causa da venda: há transmissão da posição do locador a favor de Duarte, que passa a deter todos os direitos e obrigações como senhorio (*cf.* artigo 1057.º do CC).

6. No termo do contrato de arrendamento, Bela considera que tem direito a ser reembolsada pelas obras que fez na moradia: (i) demoliu a parede que separava a sala e a cozinha, criando um *open space*, tendo para tal obtido o consentimento de António, e (ii) instalou um sistema de rega automática no jardim, ainda que António não tivesse concordado. Terá razão? (4 valores)

Na ausência de estipulação contratual, cabe ao senhorio realizar as obras (*cf.* artigos 1031.º, alínea b), e 1074.º, n.º 1, do CC), após aviso pelo arrendatário (*cf.* artigo 1038.º, alínea h), do CC). Bela apenas poderia executar quaisquer obras se o contrato o facultasse ou quando tal fosse autorizado, por escrito, pelo senhorio (*cf.* 1074.º, n.º 2, do CC).

Relativamente a (i), obra lícita, pelo que Bela terá direito, no termo do contrato de arrendamento, a compensação nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas por possuidor de boa-fé (*cf.* artigos 216.º, 1074.º, n.º 5, e 1273.º, n.º1, do CC). Tratando-se de uma benfeitoria útil, para evitar o detrimento da coisa, não haverá lugar ao levantamento da mesma, tendo Bela direito ao valor delas, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa (*cf.* artigo 1273.º, n.º 2, do CC).

Em relação a (ii), trata-se de uma obra ilícita (*cf.* artigos 1074.º, n.º 2 e 1036.º, ambos a contrário, do CC). Fora dos casos previstos no artigo 1036.º, e salvo estipulação em contrário, o locatário é equiparado ao possuidor de má-fé, quanto a benfeitorias que haja feito na coisa locada (*cf.* artigo 1046.º, n.º 1 do CC). Tratando-se de uma benfeitoria útil, Bela terá direito a levantar a mesma, desde que o possa fazer sem detrimento (*cf.* 1273.º, n.º1, do CC).