

A TRANSMISSÃO DO CONTRATO DE  
ARRENDAMENTO POR MORTE DO ARRENDATÁRIO  
Vertente habitacional e não habitacional

António Marques Baptista  
Advogado

## O Regime Transitório no NRAU

- O artigo 57º - Transmissão do contrato por morte do arrendatário habitacional.
- - Redacção da Lei nº 31 / 2012 (entrada em vigor – 12 de Novembro de 2012)
- - A alínea e) do nº 1 foi alterada pela Lei 79 / 2014 de 19 de Dezembro
- A alínea f) foi aditada pelo art. 4º da Lei nº 13 / 2019 de 12 de Fevereiro (entrada em vigor no dia 13 de Fevereiro de 2019)
- Regime que se aplica, apenas e transitoriamente, a todos os contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do NRAU ( artigos 26º, 2 e art. 28º, 1)
- Modificações profundas relativas às pessoas dos transmissários; alterações na ordem da transmissão e mudança de regime na primeira e segunda transmissão

- O art.4º da Lei 13 / 2019 de 12 de Fevereiro veio introduzir uma nova alínea na redacção do artigo 57º do NRAU (alínea f do nº 1 - nova).
- Passa a existir transmissão dos contratos de arrendamento para habitação para os filhos e enteados, que tivessem convivido há mais de cinco anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA ( actualmente € 42.000,00
- São requisitos cumulativos e por isso só se verifica a transmissão nestes casos, desde que os mesmos se encontrem reunidos.

## Pessoas com direito à transmissão do contrato – art. 57º do NRAU – Referência sempre em relação à morte do primitivo arrendatário

- A) Cônjuge com residência no locado;
- 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 primeiro grau que com ele convivesse há mais de um ano;
- D) Filho ou enteado com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo menos de 26 anos, frequente o 11º ou 12º ano de escolaridade ou 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 igual ou superior a 60 %;
- F) Filho ou enteado que com ele convivesse há mais de 5 anos, com idade igual ou superior a 65 anos, desde que o RABC do agregado seja inferior a 5 RMNA ( actualmente fixado em € 42.000,00)

- Importa notar que o alargamento da transmissibilidade às pessoas referidas na nova alínea f) deste artigo 57º, determina que as mesmas venham a ocupar o último lugar na hierarquia definida no nº 1, uma vez que a transmissão da posição de locatário ocorre respeitando a ordem estipulada naquela lista.

# Preferência na transmissão

- Nos casos do quadro anterior, a posição de arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referida, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.

## A segunda transmissão

- Possibilidade de haver uma segunda transmissão – só nos casos previstos da alínea c) do n<sup>o</sup> 1 do art. 57<sup>o</sup> - conf. o n<sup>o</sup> 4.
- As alterações aqui referidas demonstram a vontade inequívoca do legislador em terminar, gradualmente, com os contratos de arrendamento sujeitos ao regime vinculístico

# Jurisprudência

- Regime de aplicação do artigo 57º do NRAU:
- Acórdão da Relação de Coimbra de 18.06.2015 *in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- *Acórdão da Relação de Lisboa de 12 de Novembro de 2015* *in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Acórdão da Relação de Lisboa de 16 de Março de 2017 *in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- *Acórdão da Rel. de Lisboa de 12-04-18, Proc. nº 30642/16.6 T8LSB. L 1-8* *in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- *Acórdão da Rel de Lisboa de 02-07-19 Proc. nº 21543/17.1 T8LSB. L1-7* *in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

# A Comunicação do Direito

- Os transmissários têm obrigação de comunicar o seu direito (devidamente comprovado) ao senhorio, no prazo de três meses a contar da data do óbito do arrendatário – artigo 1107º, 2 do C. Civil.
- Consequências da falta desta comunicação: apenas o direito do senhorio ser indemnizado de todos os danos resultantes da omissão
- Há quem defenda que para além do direito a ser indemnizado o senhorio poderá invocar a caducidade do contrato (por virtude de omissão da lei) e ainda tendo em conta o argumento histórico, face às sucessivas alterações da lei – cremos que não será defensável esta tese, hoje em dia, já que a lei, expressamente, consagra como sanção, pela omissão da comunicação o direito á indemnização, apenas.

# A transmissão do contrato nos casos previstos nas alíneas c) e d) do art. 57º do NRAU

- No caso de transmissão do contrato para os ascendentes com menos de 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato passa a ficar submetido ao NRAU, sendo que na falta de acordo entre as partes, tal contrato será, sempre, de prazo certo pelo período dois anos.
- O mesmo regime se aplica no caso de haver transmissão para filhos ou enteados, logo que atinjam a maioridade, ou, caso estejam a frequentar os estabelecimentos de ensino que há pouco referi, na data em que perfizerem 26 anos. Contrato submetido ao NRAU, pelo período de dois anos, caso não haja acordo entre as partes.
- A única excepção a esta regra é o facto de tanto o enteado como o filho portadores de deficiência, com grau de incapacidade igual ou superior a 60%

# Transmissão do contrato por morte do arrendatário (contratos não habitacionais – Regime Transitório do artigo 58º do NRAU)

- O nº 1 tem a redacção da Lei nº 79 / 2014 de 19 de Dezembro
- Para que exista transmissão por morte para um sucessor (poderá ser até um herdeiro testamentário) é necessário que, ao longo de três anos últimos anos de vida do arrendatário, o transmissário tivesse exercido profissão liberal ou explorado, em comum com o arrendatário, um estabelecimento comercial instalado no local.
- Coloca-se aqui a questão de saber se a mulher do falecido arrendatário - aqui a palavra primitivo terá de ser entendida com o arrendatário que faleceu, o primitivo de todos os arrendatários face a hipotéticas sucessivas transmissões anteriores – e se o estabelecimento for um bem comum, pode parecer que existira sempre exploração em comum, sem ser necessário que o cônjuge “trabalhasse” com o arrendatário no estabelecimento.
- E pense-se no caso de dois colegas nossos que partilham o mesmo escritório, sem que exista sociedade de advogados, ou que até partilhem clientes em comum e até processos judiciais..

## Transmissão do contrato por morte do arrendatário nos contratos não habitacionais, no regime actual (art. 1113º do C. Civil)

- Nos contratos celebrados após a entrada em vigor da Lei 6 / 2006 (27 de Junho de 2006) o arrendamento não caduca por morte do arrendatário, podendo os sucessores renunciar à transmissão.
- O que significa, no fundo, que à priori haverá sempre transmissão, para qualquer sucessor (herdeiro legítimo ou legitimário, legatário ou herdeiro testamentário, desde não exista renúncia por parte deles, à transmissão.

# A comunicação

- Tal como no arrendamento habitacional o sucessor deve comunicar ao senhorio no prazo de três meses a vontade, neste caso, de querer continuar a exploração
- Art. 58º, 2 do NRAU
- Se verificarmos este é um exemplo típico de uma norma sem sanção. A não ser, como já vimos defender, que a forma da redacção deste nº 2 do art. 58º do NRAU, poderá implicar que a falta de comunicação provocará a caducidade do contrato.

# A comunicação da transmissão

- O artigo 1113<sup>o</sup>, 2 do C. Civil, remete-nos para o art. 1107<sup>o</sup> que manda impor que o transmissário do contrato deva comunicar ao senhorio, no prazo de três meses ( regime, exactamente, igual ao da transmissão na vertente habitacional).

# O regime actual da transmissão do contrato por morte do arrendatário habitacional - o artigo 1106<sup>o</sup> do C. Civil

- Aplicabilidade: contratos celebrados após o dia 28 de Junho de 2006
- Verifica-se que a transmissão em primeira linha para o cônjuge sobrevivente, residente com o arrendatário ou pessoa que com ele convivesse em união de facto há mais de um ano.
- Em segunda linha, pessoa que com ele convivesse em economia comum há mais de um ano.

# A questão do tempo da união de facto

- Conjugação da alínea b) do nº1 do art. 1106º do C.C. com a Lei 7 / 2001(art. 1º, 2) que dispõe que só existe protecção legal da união de facto quando duas pessoas vivem juntas durante, pelo menos dois anos.
- O que parece entender que a transmissão do contrato de arrendamento por morte do arrendatário só se verifica se houver, pelo menos três anos de convivência.
- Não se exige, pois, três anos de convivência no locado, mas sim um ano de união de facto, mas para que esta tenha reconhecimento legal, é preciso que, antes tenha durado dois ou mais anos.

- O nº 3 deste preceito permite que a transmissão do contrato por morte do arrendatário possa ocorrer a qualquer parente ou afim daquele, que com ele convivessem, preferindo o de grau mais próximo e entre estes, o mais velho.

- Finalmente, tenhamos em atenção que se o óbito do arrendatário ocorrer dentro dos últimos seis meses anteriores à cessação do contrato, o transmissário tem o direito de ver o contrato prorrogado por um período não inferior a seis meses a contar da morte daquele.
- É uma forma de permitir ao transmissário poder solucionar o problema habitacional, atempadamente.

# A novidade do artigo 57º- A do NRAU

- Deixamos para o fim uma breve alusão a esta norma, aditada pelo art. 2º da Lei nº 43 / 2017 de 14 de Junho
- Preceito, este, que prevê a protecção das pessoas que vivessem com o arrendatário realojado, nos casos de obras ou demolição do anterior locado, tal como está previsto na alínea b) do art. 1101º do C.C., caso este venha a falecer
- Mantêm-se, neste caso de realojamento por motivo de obras de remodelação ou restauro profundo ou demolição, todos os direitos de transmissão do contrato.

# A via substantiva e processual

- É necessário ter em mente que o meio próprio para exigir a entrega do imóvel, quando estamos perante a caducidade do contrato de arrendamento, como é no presente caso é a chamada “acção de reivindicação”, ( dado que não podemos, já, falar na existência do contrato de arrendamento), tendo como objectivo a entrega do imóvel e, eventualmente, um pedido de indemnização por parte do autor, abrangendo, possíveis prejuízos pela ocupação ilegítima do imóvel. Veja-se o art. 1311º do C. Civil e as normas relativas à responsabilidade civil.

- Por outro lado é bom lembrar que a lei impõe nos casos de caducidade do contrato de arrendamento ( art. 1053º do C.C.), que a restituição do imóvel só pode ser exigida decorridos seis meses sobre a verificação do facto que a originou.
- Durante este período de tempo, o senhorio pode continuar a receber a renda do imóvel, mas a titulo de indemnização.
- Mas logo que decorram os seis meses, que esse referiu acima, a indemnização é logo elevada ao dobro – Art. 1045º do C. Civil.
- Sem prejuízo de serem valorados outros danos de natureza civil, tendo em conta prejuízos sofridos pelo proprietário com o atraso na restituição da coisa ( por exemplo: prejuízos sofridos com o facto de ficar privado de arrendar de novo, em tempo útil, ou perda de valor se, eventualmente, o proprietário querer vender a coisa.

# O que pode ser alterado

- Está prevista uma alteração a este regime (quer no transitório, quer no actual), que passa por eliminar o requisito de obrigar o transmissário a permanecer no andar após a morte do arrendatário durante um ano. Veja-se, por exemplo, o caso do art. 57º, 1 b), c) e d) e do art. 1.106º do C.C. 1 b) e c) e 2.
- No que concerne à transmissão para filhos e enteados, passa a ser permitida a transmissão do contrato para esta categoria de pessoas, desde que tenham, mais de 65 anos de idade e que com ele (primitivo arrendatário) tivessem convivido há mais de um ano à data da sua morte.

Agradeço a vossa atenção.  
Muito Obrigado