



ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

Q&A

casamento, união de facto e o **ARRENDAMENTO URBANO**

ORADORA

Elisabete Assunção

Juiz de Direito e
Docente do CEJ





ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA



conferência on-line

casamento, união de facto e o **ARRENDAMENTO URBANO**

23.NOV | 15h00

CONFERÊNCIA
GRATUITA

ORADORA

Elisabete Assunção

Juiz de Direito e
Docente do CEJ

DESTINATÁRIOS

**Advogados
Advogados Estagiários**
(a nível nacional)

INSCRIÇÕES

crlisboa.org

conferência on-line

CASAMENTO, UNIÃO DE FACTO E ARRENDAMENTO URBANO



VEJA NO YOUTUBE

<https://www.youtube.com/watch?v=28Wxzpma110>

DIPLOMAS*

DECRETO-LEI N.º 47344

Diário do Governo n.º 274/1966, Série I de 1966-11-25

Código Civil

<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34509075/view>

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA PORTUGUESA

Diário da República n.º 86/1976, Série I de 1976-04-10

Decreto de aprovação da Constituição

<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34520775/view>

LEI N.º 7/2001

Diário da República n.º 109/2001, Série I-A de 2001-05-11

Medidas de protecção das uniões de facto

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/34471975/view?p_p_state=maximized

DECRETO-LEI N.º 53/2004

Diário da República n.º 66/2004, Série I-A de 2004-03-18

Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas

<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34529075/view>

LEI N.º 6/2006

Diário da República n.º 41/2006, Série I-A de 2006-02-27

Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)

<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34578375/view>

DECRETO-LEI N.º 1/2013

Diário da República n.º 4/2013, Série I de 2013-01-07

Procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo

https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/588827/details/normal?p_p_auth=Z8DINrnP

* A presente compilação não pretende ser exaustiva e não prescinde a consulta destes e de outros textos legais publicados em Diário da República, disponíveis em <https://dre.pt>.

LEI N.º 41/2013

Diário da República n.º 121/2013, Série I de 2013-06-26

Código de Processo Civil

<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34580575/view>

LEI N.º 83/2019

Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03

Lei de bases da habitação

https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/124392055/details/normal?p_p_auth=Z8DINrnP

Casamento, união de facto e o arrendamento urbano

Arrendamento habitacional



Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados

23 de novembro de 2020

Elisabete Assunção

Casamento e união de facto

Casamento

Art.º 1577º C.C. – O casamento é um contrato celebrado entre duas pessoas, independentemente do seu sexo, que pretendem constituir família mediante uma plena comunhão de vida.

Casamentos celebrados em 2019 – 33.272, sendo 32.595 entre pessoas de sexo oposto e 677 entre pessoas do mesmo sexo.

(Fontes/Entidades: INE, PORDATA, Última atualização: 2020-04-27)

Casamento e união de facto

Comunhão de vida – exclusiva – art.º 1601º al. c) C.C.;

Previsão de vários deveres entre os cônjuges, entre os quais, o dever de coabitação – art.º 1672º C.C.

Residência da família – previsão do art.º 1673º C.C.

O que é a residência da família, casa de morada de família ou casa de morada da família?

Casamento e união de facto

Extrato do acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 03.12.2009, Processo n.º 4738/03.2TBVCT.G1

“ (...) A residência ou morada da família é a sua sede: o lugar onde a família cumpre as suas funções relativamente aos cônjuges e aos filhos e que constitui a residência habitual ou principal do agregado familiar, sendo o centro principal da maioria dos interesses, das tradições e das aspirações familiares.”

Extrato do acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 01.03.2005, Processo n.º 4220/04

“Como resulta da expressão “ casa de morada de família “ , uma qualquer casa só poderá ter essa dita qualificação quando for nela que habitualmente more ou habite a família, designadamente com os filhos, menores ou maiores, do casamento ou da união de facto, formando todos uma economia comum .”

Casamento e união de facto

União de facto

Art.º 1º, n.º 2, da Lei 7/2001, de 11 de maio – A união de facto é a situação jurídica de duas pessoas que, independentemente do sexo, vivam em condições análogas às dos cônjuges há mais de dois anos (comunhão de leito, mesa e habitação).

População residente em Portugal em união de facto, com 15 e mais anos, em 2011 – 729.832.

Casamento e união de facto

Lei 7/2001 – medidas de proteção das uniões de facto – proteção da casa de morada de família – art.º 3º, al. a) da referida Lei.

Lei de Bases da Habitação (Lei 83/2019, de 3 de setembro) - art.º 10º, n.ºs 3 e 4;

Constituição da República Portuguesa – art.º 65º, n.º 1.

Casamento e união de facto

Proteção particular à casa de morada de família

Art.º 1682º A C.C. – Distinção: arrendamento respeitante à casa de morada de família e de outros imóveis próprios ou comuns.

1º Carece sempre do consentimento de ambos os cônjuges, independentemente do regime de bens do casamento;

2º Carece do consentimento de ambos os cônjuges, salvo se entre eles vigorar o regime de separação de bens.

Casamento e união de facto

Proteção particular à casa de morada de família

Art.º 1682º B C.C. – Disposição do direito ao arrendamento – casa de morada de família.

Carecem do consentimento de ambos os cônjuges:

- A resolução – art.º 1083º C.C.;
- A oposição à renovação ou a denúncia do contrato de arrendamento pelo arrendatário – art.ºs 1098º e 1100º C.C.;
- A revogação do arrendamento por mútuo consentimento – art.º 1082º C.C.;
- A cessão da posição do arrendatário – art.ºs 1059º, n.º 2 e 1083º, n.º 2 al. e) C.C.;
- O subarrendamento ou o empréstimo total ou parcial – art.ºs 1060º, 1088º e 1129º C.C.

Casamento e união de facto

- Pressuposto de que não existe comunicabilidade – art.º 1068º C.C.

Art.º 1684º C.C. – Forma do consentimento conjugal e o seu suprimento.

n.º 1 – consentimento deve ser especial;

n.º 2 – deve ser dado por escrito (art.ºs 262º, n.º 2 e 1069º, n.º 1 C.C.);

n.º 3 – pode ser judicialmente suprido, através dos processos especiais previstos nos art.ºs 1000º e 1001º CPC

Casamento e união de facto

Art.º 1687º, n.º 1 C.C. - Atos praticados contra o disposto nos art.ºs 1682º A e B do C.C.

- São anuláveis a requerimento do cônjuge que não deu o seu consentimento ou dos herdeiros do mesmo.

Legitimidade para anulabilidade – cf. art.º 287º C.C.

Questão de validade do negócio jurídico.

Casamento e união de facto

Art.º 34º CPC – ações que têm que ser propostas por ambos ou contra ambos os cônjuges – pressuposto processual legitimidade (n.ºs 1 e 3).

Falta de acordo – tribunal decide sobre o suprimento do consentimento, tendo em consideração o interesse da família (n.º 2).

Casos de litisconsórcio necessário – art.º 33º CPC.

Casamento e união de facto

Art.º 1068º do C.C. – Situação de comunicabilidade do direito do arrendatário ao cônjuge.

Imposição ao senhorio de uma contraparte.

Previsão de comunicabilidade abrangente: casa de morada de família, casa de férias, locado de utilização de apenas um dos cônjuges, garagem, etc.

Casamento e união de facto

Aplicação do art.º 1068º C.C. aos contratos celebrados antes do NRAU:

Existem posições divergentes relativamente a esta questão, tanto na doutrina como na jurisprudência.

Entre outros:

- No sentido negativo, o decidido no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 21.05.2020, processo n.º 5958/18.0T8FNC.L-2, da mesma Relação, de 10.10.2019, processo n.º 381/16.4YLPRT.L1-2 e de 23.03.2017, processo n.º 5042/14.6.TCLRS.L1-2; do Tribunal da Relação de Coimbra, de 09.04.2013, processo 1346/11.8TBCVL-A.C1
- No sentido dessa aplicação, o decidido no Acórdão do STJ, de 01.03.2018, processo n.º 4685/14.2T8FNC.L1.S1., todos consultáveis na base de dados da DGSI.

Casamento e união de facto

Passagem do acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 21.05.2010:

“Entendemos, efectivamente, que a comunicabilidade do arrendamento ao cônjuge que não figura no contrato, prevista no art.º 1068.º do CC, quando reportada a situação em que quer o contrato de arrendamento, quer o casamento com o cônjuge contraente, tenham ocorrido em data anterior a 27-06-2006 (data da entrada em vigor do NRAU), não é admissível, pois que a situação de incomunicabilidade já se encontrava anteriormente estabelecida, não podendo ser alvo agora de alteração, salvo se tivesse existido (e tal não aconteceu) determinação legal expressa nesse sentido.

A comunicabilidade apenas poderia verificar-se, na eventualidade, que aqui se não regista, de um dos factos constitutivos - o casamento - ter ocorrido em data posterior à entrada em vigor da NRAU (e no caso daquele obedecer a um dos regime de comunhão de bens). A não ser assim, como não foi, há que concluir, repete-se, pela inexistência da comunicação do contrato à Ré.”

Casamento e união de facto

Comunicabilidade pode ser contrariada pelo próprio regime de bens do casamento – artºs 1735º e 1722º n.º 1 al. a) C.C.

Comunicabilidade originária ou superveniente.

Comunicabilidade pode ser afastada por acordo, através de uma convenção antenupcial?

Aplicação à união de facto?

Casamento e união de facto

Proteção da casa de morada de família

Art.º 12º do NRAU – comunicações.

Artºs 6º e 7 do Decreto-Lei 1/2013, de 07 de janeiro – Procedimento especial de despejo através do Balcão Nacional do Arrendamento.

Casamento e união de facto

Vicissitudes no âmbito da vigência do contrato de arrendamento Senhorio

- Transmissão do senhorio da sua posição contratual – art.º 1057º C.C.
- Venda executiva – art.º 824º, n.º 2 C.C. (Ac. STJ de 27.11.2018, processo n.º 1268/16.6T8FAR.E1.S2).
- Insolvência do senhorio – art.º 109º, nºs 1 e 3 CIRE.
- Direito de preferência do arrendatário – art.º 1091º C.C.

Casamento e união de facto

Vicissitudes no âmbito da vigência do contrato de arrendamento Senhorio

- Resolução do contrato pelo senhorio por não uso do locado – art.ºs 1083º, n.º 2 al. d), 1072º, n.º 2 al.s b) e c), 1093º, n.º 1 al. a) e 2 C.C.
- Morte do senhorio – art.º 2024º C.C.

Casamento e união de facto

Vicissitudes no âmbito da vigência do contrato de arrendamento

Arrendatários

- Divórcio – art.º 1788º C.C.
- Separação judicial de pessoas e bens – art.ºs 1794º e 1795º-A C.C.
- Art.º 1793º C.C. - Casa de morada da família.
- Possibilidade do tribunal dar de arrendamento a qualquer dos cônjuges a casa de morada de família, quer a mesma seja comum ou própria, do outro cônjuge.

Casamento e união de facto

Passagem do Acórdão de Tribunal da Relação de Évora, de 30.01.2020, Proc. n.º 7160/18.2S8STB.E1

“O artigo 1793º do Código Civil visa a protecção da casa de morada de família e do cônjuge ou ex-cônjuge que mais seria atingido pelo divórcio ou pela separação quanto à estabilidade da habitação familiar, não se destinando, pois, a sancionar o culpado pelo divórcio ou a compensar o inocente, nem a nela manter ou dela expulsar o cônjuge ou o ex-cônjuge que nela está, nem a expulsar um para nela ficar o outro.

Nos termos da legislação vigente cabe ao Tribunal decidir tendo em conta a situação patrimonial dos cônjuges, as circunstâncias de facto relativas à ocupação da casa, o interesse dos filhos e quaisquer outras razões atendíveis (...).

A lei não estabelece qualquer hierarquia entre os factores ou elementos contidos na enunciação legal, mas isso não significa que uma certa diferenciação hierárquica não haja de ser estabelecida pelo Tribunal, em cada caso concreto e segundo aquilo que o bom senso indicar como solução mais justa.”

Casamento e união de facto

Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 1221/96, de 04.12.1996:

Julgou inconstitucional, por violação do disposto no n.º 4 do artigo 36.º da Constituição da República, a norma do n.º 1 do artigo 1793.º do Código Civil, na interpretação segundo a qual o regime nela previsto não é aplicável às situações de cessação de união de facto, se constituída esta more uxorio, havendo filhos menores nascidos dessa união.

Casamento e união de facto

- Aplicação do disposto no artigo, “com as necessárias adaptações”, no caso da união de facto – art.º 4º da Lei 7/2001.
- O art.º 1793º do C.C. aplica-se no caso de separação de facto dos cônjuges?

Casamento e união de facto

Vicissitudes no âmbito da vigência do contrato de arrendamento Arrendatários

- Art.º 1105º C.C. – Casa de morada de família já instalada em local arrendado.
- Acordo dos cônjuges;
- Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir.

Casamento e união de facto

Extrato do sumário do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 17.12.2019, Proc. n.º 4630/17.3T8FNC-A.L1.S1

“II – A redação da norma do art. 1105.º, n.º 2, do CC (“Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a necessidade de cada um, os interesses dos filhos **e outros fatores relevantes**”), encontra-se, atualmente, muito próxima daquela do art. 1793.º, n.º 1, do mesmo corpo de normas

III - O art. 1105.º, n.º 2, procura, mediante uma enumeração meramente exemplificativa, indicar os critérios a ter em conta na transmissão ou concentração a favor de um dos cônjuges do direito ao arrendamento da casa de morada de família.

IV - No caso de paridade da necessidade de cada um dos cônjuges – circunstâncias patrimoniais e económicas semelhantes - e na ausência de filhos cujo interesse haja assim que proteger, deve atender-se a “outros fatores relevantes.

Casamento e união de facto

V - São, *inter alia*, atendíveis, a idade, a possibilidade de trabalho e a (im)possibilidade de um dos cônjuges dispor de outra casa em que possa residir sem beneficiar da mera tolerância de terceiros.

VI - Deve também levar-se em consideração o comportamento pretérito de cada um dos cônjuges em relação ao outro, designadamente a conduta que se consubstancie na causa da rutura definitiva do casamento, que constitua fundamento do divórcio sem o consentimento de um dos cônjuges. A ponderação do elemento sistemático da interpretação da lei (contexto da lei: art. 2016.º, n.º 3), nos termos do art. 9.º, n.º 1, conduz a este resultado.” (Ac. STJ de 17.12 2019, Proc. n.º 4630/17.3T8FNC-A.L1.S1)

Casamento e união de facto

- Art.º 1105º, n.º 3 C.C. – notificação oficiosa ao senhorio

O senhorio terá de dar o seu consentimento ou poderá opor-se a esta transmissão ou concentração?

- Aplicação do disposto no artigo, “com as necessárias adaptações”, no caso de rutura da união de facto – art.º 4º da Lei 7/2001.
- Não aplicação do art.º 1105º , no caso de separação de facto dos cônjuges.

Casamento e união de facto

- Art.ºs 1793º e 1105º C.C. – quem pretenda a atribuição da casa de morada de família ou quem pretenda a transmissão do direito ao arrendamento, deve recorrer ao processo previsto no art.º 990º do CPC (processo de jurisdição voluntária).

No caso de ação de divórcio ou separação o pedido é deduzido por apenso – art.º 990º n.º 4 CPC.

Casamento e união de facto

Vicissitudes no âmbito da vigência do contrato de arrendamento Arrendatários

- Morte de um dos cônjuges – art.º 1051º al. d) C.C.
- Transmissão por morte – art.º 1106º C.C.
- Comunicação – art.ºs 1107º C.C. e 9º NRAU.
- Articulação do art.º 1106º C.C. com a comunicabilidade prevista no art.º 1068º do C.C.

Casamento e união de facto

Vicissitudes no âmbito da vigência do contrato de arrendamento Arrendatários

- Contratos habitacionais celebrados antes do NRAU – art.º 57º NRAU (cf. Artºs 26º, n.º 2, 27º e 28º (dupla remissão) NRAU).
- Diferença de regimes entre a previsão do art.º 57º e do art.º 1106º C.C.
- No caso de casa de morada de família arrendada – extensão da proteção conferida pelo art.º 1106º C.C.

Casamento e união de facto

Vicissitudes no âmbito da vigência do contrato de arrendamento Arrendatários

- Artºs 1682º -A, n.º 2 e 1682º - B C.C.
- Art.º 108º, n.º 2 CIRE - Insolvência do locatário.
- Art.º 150º, n.º 5 CIRE e 862º C.C. - Desocupação da casa de habitação do insolvente, execução para entrega de coisa imóvel arrendada (possibilidade de deferimento da desocupação - artºs 864º e 865º C.C.).

Casamento e união de facto

Vicissitudes no âmbito da vigência do contrato de arrendamento

Arrendatários

Situação particular da União de facto

- Art.º 1106º n.º 1 al. b) do C.C. ≠ art.º 1º, n.º 2 da Lei 7/2001, de 11.05.
- Exigência acrescida no art.º 57º do NRAU.

Casamento e união de facto

Art.º 5º da Lei 7/2001, de 11.05 – Proteção da casa de morada de família em caso de morte.

- Proteção através da titularidade de um direito real de habitação e de um direito de uso do recheio (nºs 1 a 6).
- Proteção através de um direito ao arrendamento, no caso de morte do membro da união de facto proprietário da casa de morada de família e do respetivo recheio (nºs 7 e 8).

Casamento e união de facto

Art.º 5º da Lei 7/2001, de 11.05 – Proteção da casa de morada de família em caso de morte.

- Morte do membro arrendatário da casa de morada de família – membro sobrevivente beneficia da proteção conferida no art.º 1106º do C.C.

Restrição da proteção conferida pela Lei 7/2001 à casa de morada de família: apenas em casos de rutura ou de morte de um dos membros da união.

Casamento e união de facto

Obrigada pela vossa atenção.

Elisabete Assunção

QUESTÕES**

<https://www.youtube.com/watch?v=28Wxzpma1l0&t=6s>

QUESTÃO 1

“Tendo em conta a união de facto, gostaria de saber como se processa o direito à habitação de alguém que vive em união de facto há 27 anos? E os herdeiros quais são os direitos ao imóvel? E quem paga as despesas do imóvel (obras, IMI...)”

RESPOSTA

01:09:49 a 01:14:03

<https://www.youtube.com/watch?v=28Wxzpma1l0&t=6s#t=01h09m49s>

** Na presente compilação transcrevem-se, sem revisão, as questões colocadas pelos advogados aos oradores relativamente a cada temática.

FICHA TÉCNICA

Título

Casamento, União de Facto e Arrendamento Urbano

Edição

Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados

Rua dos Anjos, 79

1050-035 Lisboa

T. 21 312 98 50

E. crlisboa@crl.oa.pt

www.oa.pt/lisboa

Coordenação

João Massano

Centro de Publicações

Ana Dias

Marlene Teixeira de Carvalho

Colaboradores

Isabel Carmo

Susana Rebelo

Sofia Galvão