



ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

Q&A

contratos de **ARRENDAMENTO** sobre a **habitação familiar** *algumas particularidades do seu regime*

ORADORA

**Maria Raquel
Guimarães**

Professora da Faculdade de
Direito da Universidade do
Porto





ORDEM DOS ADVOGADOS
CONSELHO REGIONAL DE LISBOA

CONFERÊNCIA
GRATUITA

conferência on-line

contratos de **ARRENDAMENTO** sobre a **habitação familiar**

algumas particularidades do seu regime

27.NOV | 15h00

ORADORA

**Maria Raquel
Guimarães**

Professora da Faculdade de
Direito da Universidade do
Porto

DESTINATÁRIOS

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

INSCRIÇÕES

crlisboa.org



conferência on-line

CONTRATOS DE ARRENDAMENTO SOBRE A HABITAÇÃO FAMILIAR

algumas particularidades do seu
regime



VEJA NO YOUTUBE

<https://www.youtube.com/watch?v=uKwcmIN1Lc0>

DIPLOMAS*

DECRETO-LEI N.º 47344

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

Código Civil

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

Artigo 80.º (Direito à reserva sobre a intimidade da vida privada)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73905514/diploma/indice>

Artigo 82.º, n.º 1 (Domicílio voluntário geral)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73905517/diploma/indice>

Artigo 85.º, n.º 1 (Domicílio legal dos menores e dos maiores acompanhados)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73905520/element/diploma#73905520>

Artigo 89.º e ss. (Nomeação de curador provisório)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73905526/diploma/indice>

Artigo 1051.º, al. d) (Casos de caducidade)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906691/element/diploma#73906691>

Artigo 1060.º e ss. (Noção)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906702/diploma/indice>

Artigo 1068.º (Comunicabilidade)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906713/element/diploma#66156686>

Artigo 1082.º (Revogação)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906734/element/diploma#57572200>

Artigo 1083.º (Fundamento da Resolução)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906736/element/diploma#73906736>

Artigo 1088.º e ss. (Autorização do senhorio)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906742/element/diploma#73906742>

* 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>.

Artigo 1093.º, n.º 2 (Pessoas que podem residir no local arrendado)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906750/element/diploma#73906750>

Artigo 1097.º, n.ºs 3 e 4 (Oposição à renovação deduzida pelo senhorio)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906756/element/diploma#73906756>

Artigo 1098.º (Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906757/element/diploma#73906757>

Artigo 1100.º (Denúncia pelo arrendatário)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906760/element/diploma#73906760>

Artigo 1101.º, al. a) (Denúncia pelo senhorio)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906761/element/diploma#73906761>

Artigo 1102.º (Denúncia para habitação)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906762/element/diploma#73906762>

Artigo 1103.º (Denúncia justificada)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906763/element/diploma#73906763>

Artigo 1105.º (Comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906766/element/diploma#73906766>

Artigo 1106.º (Transmissão por morte)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906767/element/diploma#73906767>

Artigo 1107.º (Comunicação)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101121749/73906768/element/diploma#73906768>

Artigo 1111.º (Obras)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73906774/element/diploma#66156746>

Artigo 1673.º (Residência da família)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73907480/element/diploma#73907480>

Artigo 1682.º-B (Disposição do direito ao arrendamento)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73907495/element/diploma#73907495>

Artigo 1722.º, n.º 1, al. a) (Bens próprios)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73907541/diploma/indice>

Artigo 1724.º, al. b) (Bens integrados na comunhão)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73907543/diploma/indice>

Artigo 1732.º (Estipulação do regime)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73907552/diploma/indice>

Artigo 1793.º (Casa de morada da família)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73907625/element/diploma#73907625>

Artigo 2103.º-A (Direito de habitação da casa de morada da família e direito de uso do recheio)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73908012/element/diploma#73908012>

Artigo 2131.º e ss. (Abertura da sucessão legítima)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/147103599/202101101222/73908048/diploma/indice>

DECRETO-LEI N.º 321-B/90

Diário da República n.º 238/1990, 1º Suplemento, Série I de 1990-10-15

Aprova o Regime do Arrendamento Urbano

https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/667147/details/normal?p_p_auth=oQ476xsu

Artigo 85.º (Transmissão por morte)

Artigo 107.º, n.º 1, al. a) (Limitações)

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

Artigo 4.º (Protecção da casa de morada da família em caso de ruptura)

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/117352441/202101101238/73646862/element/diploma?p_p_state=maximized#73646862

Artigo 5.º (Protecção da casa de morada da família em caso de morte)

https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/117352441/202101101238/73646863/element/diploma?p_p_state=maximized#73646863

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>

Artigo 9.º (Forma da comunicação)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101239/73803835/element/diploma#73803835>

Artigo 12.º, n.º 1 (Casa de morada de família)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101239/73803838/element/diploma#73803838>

Artigo 26.º (Regime)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101239/73803887/element/diploma#73803887>

Artigo 27.º (Âmbito)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101239/73803890/diploma/indice>

Artigo 28.º, n.º 1 (Regime)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101239/73803891/element/diploma#73803891>

Artigo 35.º, n.º 2, al. b) (Arrendatário com RABC inferior a cinco RMNA)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101239/73803899/element/diploma#73803899>

Artigo 57.º (Transmissão por morte)

<https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/130791225/202101101239/73803923/element/diploma#73803923>

LEI N.º 31/2012

Diário da República n.º 157/2012, Série I de 2012-08-14

Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/175305/details/normal?p_p_auth=oQ476xsu

LEI N.º 79/2014

Diário da República n.º 245/2014, Série I de 2014-12-19

Revê o regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil e procedendo à segunda alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto

https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/65949851/details/normal?p_p_auth=oQ476xsu

LEI N.º 13/2019

Diário da República n.º 30/2019, Série I de 2019-02-12

Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade

https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/119397715/details/normal?p_p_auth=oQ476xsu

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=oQ476xsu

Artigo 2.º, n.º 1 (Âmbito)

Artigo 8.º, n.ºs 1, 2 e 3 (Pessoas e famílias)

BIBLIOGRAFIA

GUIMARÃES, Maria Raquel, “‘Lar, doce lar’: Os contratos sobre a habitação familiar Algumas particularidades de regime”, in RED — Revista Electrónica de Direito, n.º 2, FDUP/CIJE, Junho 2020, pp. 94-116,
<http://www.cije.up.pt/revistared>

GUIMARÃES, Maria Raquel, “Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual por morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores”, in RED — Revista Electrónica de Direito, n.º 3, FDUP/CIJE, Outubro 2017,
<http://www.cije.up.pt/revistared>

Contratos de arrendamento sobre a habitação familiar

Algumas particularidades do seu regime

Maria Raquel Guimarães — CIJE/FDUP

27.11.2020



Relevância (civil) do lugar de habitação/residência



Domicílio

Lugar da residência habitual
art. 82.º/1 CC



Domicílio do menor

Lugar da residência da família
art. 85.º/1 CC



Residência dos cônjuges

Os cônjuges devem adoptar a residência da família
art. 1673.º CC



Reserva da vida privada

Delimitação da esfera privada de reserva
art. 80.º CC



Ausência

Desaparecimento da residência ou do lugar onde se encontrava
art. 89.º ss. CC



Efeitos *post mortem*

Direito de habitação do cônjuge/unido de facto sobrevivente
art. 2103.º-A CC + art. 5.º Lei n.º 7/2001

Particularidades do regime dos contratos sobre a habitação familiar

Habitação familiar própria

- Alienação da casa de morada de família
- Oneração da casa de morada de família
- Arrendamento da casa de morada de família

Habitação familiar arrendada

- Comunicabilidade da posição de arrendatário
- (Constituição), transmissão e concentração da posição de arrendatário em caso de ruptura
- Cessação do contrato por iniciativa do arrendatário
- Cessão contratual da posição do arrendatário
- Subarrendamento
- Transmissão por morte da posição contratual do arrendatário
- Denúncia pelo senhorio para habitação

Habitação familiar e arrendamento

Comunicabilidade do direito do arrendatário ao seu cônjuge

“nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente”: art. 1068.º CC

- Norma dispositiva?: pode ser afastada por vontade das partes, em convenção antenupcial
- Abrange os contratos de arrendamento já celebrados ou a celebrar depois do casamento
- Separação de bens: posição contratual do arrendatário = bem próprio
- Comunhão de adquiridos: arrendamento anterior ao casamento: a posição de arrendatário não se comunica ao cônjuge
art. 1722.º/1, a)
- Comunhão de adquiridos: arrendamento posterior ao casamento: a posição de arrendatário comunica-se ao cônjuge
art. 1724.º, b)
- Comunhão geral: todos os bens são incluídos no património comum
art. 1732.º
- Aplicação retroactiva?
- [Em qualquer dos casos, as comunicações com vista à cessação do contrato devem ser dirigidas “a cada um dos cônjuges, sob pena de ineficácia”]
arts. 9.º e 12.º/1 NRAU

Constituição, transmissão e concentração da posição de arrendatário em caso de divórcio ou de separação de pessoas e bens, ou em caso de extinção da união de facto

arts. 1105.º, 1793.º CC + art. 4.º Lei n.º 7/2001

- A casa de morada de família é propriedade de um dos cônjuges ou de um dos companheiros
- A casa de morada de família é compropriedade de ambos os cônjuges ou de ambos os unidos de facto
- A casa de morada de família é um bem comum do casal
- Um dos cônjuges ou ambos são arrendatários
- O contrato é celebrado/alterado por decisão judicial ou por acordo homologado judicialmente (ou pelo crc), dando de arrendamento a casa ao cônjuge/unido de facto não proprietário/arrendatário ou não proprietário/arrendatário exclusivo

Não se aplica o art. 1068.º

Cessação do contrato de arrendamento habitacional e subarrendamento

Consentimento necessário de ambos os cônjuges, independentemente da qualidade de arrendatário e qualquer que seja o regime de bens aplicável ao casamento

art. 1682.º-B CC



- **Resolução**

por incumprimento do senhorio
art. 1083.º CC

- **Oposição à renovação**

Contratos com prazo certo
art. 1098.º CC

- **Denúncia**

Contratos com duração indeterminada
art. 1100.º CC

- **Revogação**

por mútuo consentimento
art. 1082.º CC

- **Cessão da posição contratual**

- **Subarrendamento**

Total ou parcial
arts. 1060.º ss e 1088.º ss

- **Comodato**

Total ou parcial

Transmissão por morte da posição do arrendatário

Regimes vigentes: Código Civil e NRAU

Afastam o regime sucessório (art. 2131.º e ss)

Obviam à caducidade do contrato (art. 1051.º, d))

art. 1106.º CC

Contratos celebrados na vigência do NRAU (Lei n.º 6/2006)

REGIME ACTUAL

art. 26.º NRAU (remete para o art. 57.º)

Contratos celebrados na vigência do RAU (DL n.º 321-B/90)

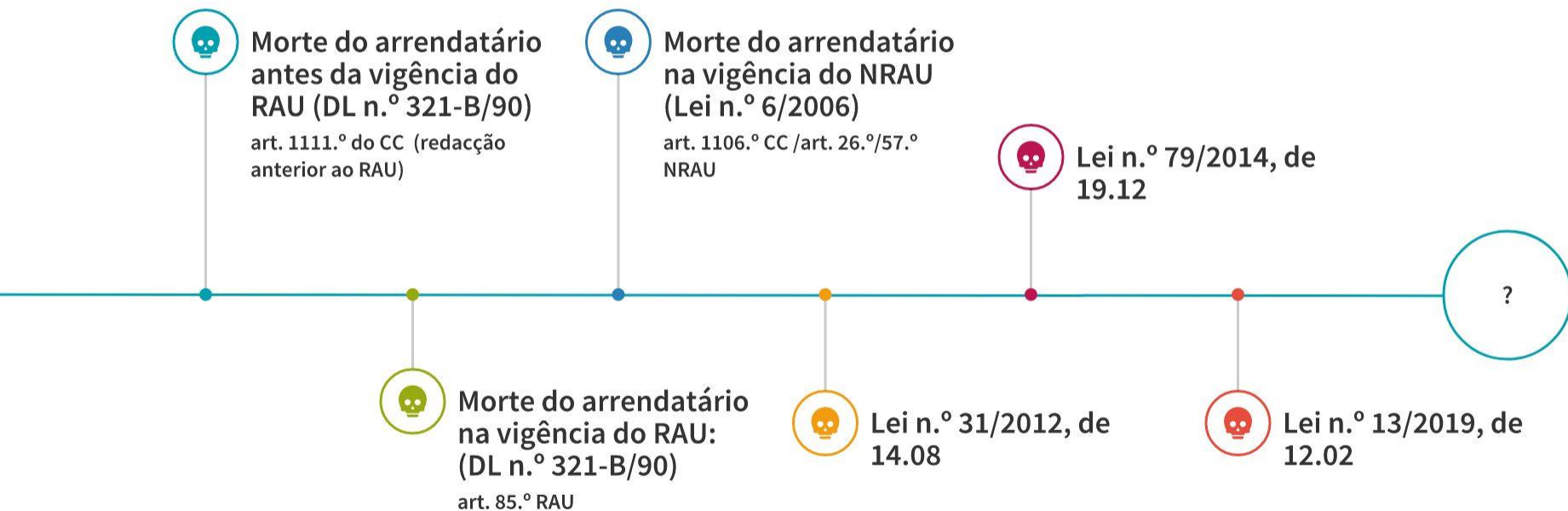
REGIME TRANSITÓRIO I

art. 57.º NRAU

Contratos celebrados antes da vigência do RAU (DL n.º 321-B/90)

REGIME TRANSITÓRIO II

Aplicação da lei no tempo



Transmissão por morte da posição do arrendatário

Regime-regra: art. 1106.ºCC



Cônjuge

- com residência no locado
- pressupõe a convivência com o arrendatário?
- separado de facto?
- separado de pessoas e bens?
- articulação com o art. 1068.º



“Unido de facto”/“De facto unido”

- há mais de um ano
- não se exige período mínimo de residência no locado



“Economia comum”

- há mais de um ano
- não se exige período mínimo de residência no locado
- prefere o parente ou afim mais próximo e, entre estes, o mais velho
- noção de economia comum do art. 1093.º, n.º 2, CC?

Transmissão por morte da posição do **primitivo** arrendatário

Regime transitório (contratos anteriores a 2006): art. 57.º + art. 26.º/2 NRAU



Cônjuge

- com residência no locado
- articulação com o art. 1068.º?



Unido de facto

- há mais de dois anos
- com residência no locado há mais de um ano
- $2+1=3 / 2$ (1 no locado)=2 ?

Transmissão por morte da posição do **primitivo** arrendatário

Regime transitório (contratos anteriores a 2006): art. 57.º + art. 26.º/2 NRAU



Ascendentes em 1.º grau

- convivência há mais de um ano
- prefere o ascendente mais velho
- há transmissão por morte entre ascendentes (dupla transmissão)
- ascendentes com menos de 65 anos: NRAU (contrato com prazo certo de 2 anos)

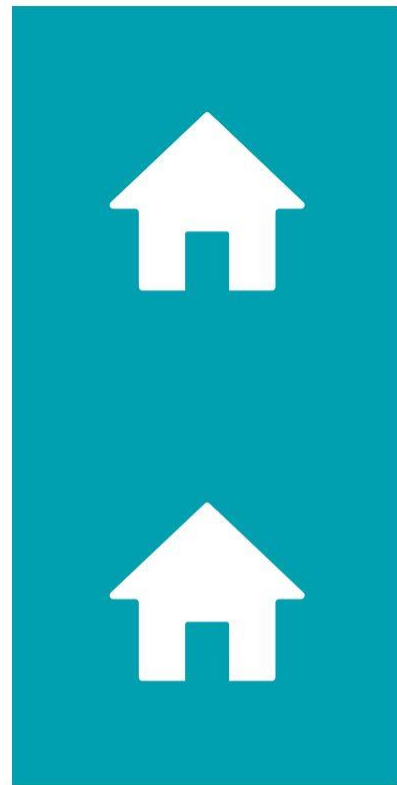


Filhos e enteados

- menores de um ano
- maiores de um ano e menores de 18/26 que convivessem há mais de um ano
- portadores de deficiência com grau de incapacidade = ou > a 60%
- maiores de 65 anos, que convivessem há mais de 5 anos e RABC do agregado < a 5 RMNA
- prefere o mais velho

- O direito à transmissão não se verifica se o titular desse direito **tiver outra casa, própria ou arrendada** na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País, à data da morte do arrendatário

- Lei n.º 31/2012
- casa própria arrendada?
- casa própria dada em usufruto?
- em ruínas?
- titularidade de um direito de usufruto?
- arrendada para fins não habitacionais?
- = **alternativa imediata de alojamento** ou deve ser interpretado **literalmente?** v. art. 1102.º CC



Transmissão por morte da posição do arrendatário: outras questões



A transmissão da posição do arrendatário transfere-se pela ordem das alíneas dos art. 1106.º CC e 57.º NRAU



Em caso de morte do transmissário não haverá 2ª transmissão por morte na hipótese do art. 57.º (com exceção da transmissão entre ascendentes)



Transmitida a posição contratual, os potenciais transmissários que se seguiriam pela ordem indicada não têm direito a viver no arrendado



Na hipótese do art. 1106.º, funcionará novamente o normativo, agora na pessoa do transmissário



Em caso de denúncia do contrato pelo transmissário o contrato cessa



Dever de comunicação, em qualquer regime: art. 1107.º, no prazo de 3 meses (forma: art. 9.º/1 NRAU)

A necessidade de habitação do senhorio e dos seus descendentes

Denúncia para habitação do senhorio e descendentes em 1.º grau (contratos de duração indeterminada)

Regime-regra: arts. 1101.º, a), 1102.º, 1103.º CC

- O senhorio tem que ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de dois anos ou ter adquirido o prédio por sucessão
- Não pode ter casa própria, há mais de um ano, que satisfaça as suas necessidades de habitação
- Pagamento do montante equivalente a um ano de renda
- Pré-aviso mínimo de 6 meses
- Deverá habitar no prazo de 3 meses e pelo período mínimo de 2 anos
- O contrato de arrendamento não pode ter uma duração total inferior a 2 anos

Denúncia para habitação do senhorio e descendentes em 1.º grau (contratos de duração indeterminada)

Regime transitório (contratos celebrados antes de 2006): art. 26.º/1/4, 27.º, 28.º/1 + art 35.º/2a), b) NRAU

- Aplica-se o limite do art. 107.º/1a) do RAU: “(Não) ter o arrendatário 65 ou mais anos de idade ou, independentemente desta, se encontre na situação de reforma por invalidez absoluta, ou, não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho”
- A indemnização é calculada com base no valor anual da renda = a 1/15 do valor do locado resultante da sua avaliação

Denúncia para habitação do senhorio e descendentes em 1.º grau (contratos com prazo certo)

art. 1097.º/3/4 CC + art. 1102.º, 1103.º/1/5/9 CC

- A oposição à 1.ª renovação do contrato de arrendamento com prazo certo só produz efeitos decorridos 3 anos da celebração
- Mas o senhorio pode denunciar o contrato em caso de necessidade de habitação própria ou dos descendentes em 1.º grau
- Aplicam-se os requisitos gerais da denúncia para habitação
- A lei não exige que o contrato de arrendamento tenha duração total de pelo menos 2 anos (?)
- E se o prazo certo inicial é superior a 3 anos? Mantém-se a possibilidade de denúncia?

Lei de bases da habitação: Lei n.º 83/2019, 3.09

- “Todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde”

art. 2.º/1

- “A política de habitação é direcionada para as pessoas e famílias”

art. 8.º/1

- “Para os efeitos da presente lei, as 'unidades de convivência', entendidas como conjuntos de pessoas que, de livre vontade, partilham a habitação de forma habitual e permanente, sem economia comum e independentemente da relação existente entre si, gozam de proteção equivalente à das famílias”

art. 8.º/2

- A política de habitação integra medidas de proteção especial dirigidas a: jovens, cidadãos com deficiência, pessoas idosas, famílias com menores, monoparentais ou numerosas

art. 8.º/3

FICHA TÉCNICA

Título

Contratos de Arrendamento sobre a
Habitação Familiar

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