

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

Till death do us part? The assign of the tenancy upon the residential tenant's death. Some reflections on the Portuguese case law

Maria Raquel Guimarães

Professora Auxiliar em regime de tenure da Faculdade de Direito da Universidade do Porto;
Investigadora do CIJE — Centro de Investigação Jurídico-Económica

Rua dos Bragas, 223, 4050-123 Porto, Portugal

raquel@direito.up.pt

<https://orcid.org/0000-0002-4090-7972>

Outubro 2017

RESUMO: A problemática subjacente à morte do arrendatário habitacional e à possibilidade de transmissão do direito ao arrendamento àqueles que lhe eram próximos assume uma importância grande na jurisprudência dos tribunais superiores portugueses. São frequentes os casos que chegam hoje aos nossos tribunais em que se discute a caducidade de contratos de arrendamento, celebrados ainda na primeira metade do séc. XX, em consequência da morte já não do arrendatário inicial, nem do seu cônjuge, nem dos seus filhos mas sim dos seus netos... As sucessivas intervenções do legislador ao longo dos anos que vieram mexer com a possibilidade de perpetuar o contrato por várias gerações de arrendatários bem como a consagração de diferentes regimes simultaneamente vigentes levam a que se levantem várias dúvidas de aplicação da lei no tempo, de delimitação das fronteiras das regras em vigor e de interpretação do seu sentido.

Com base na jurisprudência dos tribunais superiores portugueses propomo-nos abordar algumas das questões que mais recorrentemente têm sido objecto de litigância nos casos de transmissão por morte da posição do arrendatário habitacional.

PALAVRAS-CHAVE: arrendamento; morte do arrendatário; regime transitório; NRAU; art. 1106.º; art. 57.º.

ABSTRACT: The questions raised by the death of the tenant and the possibility of assigning the tenancy to those who were close to him are frequently discussed by the Portuguese higher courts. Often the cases that are judged today in our courts still refer to contracts celebrated in the first half of the 20th century, as a result of the death no longer of the initial tenant, nor of his spouse, nor of his children, but of his grandchildren... The successive interventions of the legislator over the years have affected the possibility of perpetuating the contract by several generations of tenants, establishing different rules depending on the year the contract was made.

With the case law of the Portuguese higher courts as a background, we want to address some of the issues that have most regularly been the subject of litigation when the residential tenant dies and the assignment of the tenancy is claimed by a spouse, a cohabiting partner or a close relative.

KEY WORDS: residential tenancy; tenant death; NRAU; Portuguese law; art. 1106.º; art. 57.

SUMÁRIO*:

1. Introdução. O NRAU
2. A problemática da transmissão por morte da posição do arrendatário no contexto das restrições à liberdade contratual impostas ao contrato de arrendamento entre o RAU e o NRAU
3. (Sequência) A morte do arrendatário na jurisprudência nacional. Delimitação dos principais problemas
4. A aplicação dos diferentes regimes no tempo e a eventual “desigualdade” de tratamento daí decorrente
5. Art. 57.º do NRAU *versus* art. 1106.º do Código Civil
6. A posição do “cônjuge com residência no locado”
7. Os residentes com o arrendatário em união de facto e em economia comum
8. O transmissário proprietário ou arrendatário de outro imóvel

Bibliografia

Jurisprudência citada

* A presente pesquisa foi realizada no quadro do *Proyecto de Investigación* DER2015-69718-R (“La influencia del tiempo en las relaciones jurídicas”), financiado pelo *Ministerio de Economía y Competitividad* espanhol, do qual é investigador principal o Prof. Doutor D. Andrés Domínguez Luelmo, Professor Catedrático da *Universidad de Valladolid*, Espanha.

1. Introdução. O NRAU¹

A Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, introduziu importantes alterações substantivas na disciplina do contrato de arrendamento urbano e voltou a reunir as regras da locação e do arrendamento num mesmo texto legal². Ao mesmo tempo, aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano — designado vulgarmente como NRAU — e estabeleceu dois regimes transitórios no que ao arrendamento urbano para habitação diz respeito: o primeiro aplicável aos contratos habitacionais celebrados na vigência do designado RAU (Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro)³ e o segundo aplicável aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do mesmo RAU⁴. O diploma de 2006 pretendeu atenuar aquilo que a doutrina tem vindo a designar como o *vinculismo*⁵ do regime do arrendamento urbano português vigente ao longo do séc. XX — com início em 1910, ano da proclamação da República, e posterior agudização no fim da 1ª Grande Guerra — e, de forma mais marcada, até à década de noventa, *vinculismo* esse apontado como responsável pela degradação do parque imobiliário do país e pelo quase desaparecimento do mercado do arrendamento nacional. Foram dados mais alguns passos no caminho iniciado, ainda que de forma tímida, pelo RAU, nomeadamente no que respeita àquele que era (e continua a ser, para muitos contratos antigos) o traço mais marcante dos regimes anteriores: a necessária prorrogação do contrato imposta de forma imperativa ao senhorio⁶, a que se somava a enumeração taxativa (e bastante restritiva) dos casos de resolução⁷ e de denúncia⁸ do contrato por parte do senhorio⁹, a “congelamento” das rendas¹⁰ e a transmissão do arrendamento por morte do arrendatário¹¹, aspectos que, em alguns casos, ainda se mantêm.

¹ Seguiremos de perto, nestas notas introdutórias, o que escrevemos em “Formação do contrato, autonomia privada e acesso à habitação: alguns aspectos de regime dos contratos de compra e venda, arrendamento e empreitada no direito português”, in *Acceso a la vivienda y contratación*, [M. Ángeles Parra Lucán (dir.)], Valencia, Tirant lo Blanch, 2015, pp. 165-167. Sobre as “marcas dos tempos no regime do arrendamento urbano”, v. MARIA OLINDA GARCIA, “Contrato de arrendamento urbano — Caracterização do seu regime e reflexão crítica”, in *Scientia Iuridica*, tomo LXIII, n.º 335, 2014, pp. 90-92, 99-101.

² O Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, conhecido como RAU — Regime do Arrendamento Urbano — revogou, através do seu art. 3.º, os arts. 1083.º a 1120.º do Código Civil, optando por regular a relação de arrendamento urbano em diploma autónomo. Este estado de coisas manteve-se até 2006, não obstante as diversas versões que este diploma conheceu.

³ Art. 26.º da Lei n.º 6/2006 (NRAU), de 27 de Fevereiro.

⁴ Arts. 27.º a 37.º da Lei n.º 6/2006 (NRAU), de 27 de Fevereiro.

⁵ Sobre o *vinculismo* do regime do arrendamento urbano português e as suas diferentes marcas, v., ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de direito civil português*, II, *Direito das Obrigações*, I, *Introdução, Sistemas e Direito europeu das obrigações, Dogmática geral*, Coimbra, Livraria Almedina, 2009, pp. 540-544, JORGE PINTO FURTADO, “Evolução e estado do vinculismo no arrendamento urbano”, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, III, *Direito do arrendamento urbano*, Coimbra, Livraria Almedina, 2002, p. 647 e ss., e FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação, Regime transitório*, Coimbra, Livraria Almedina, 2007, pp. 18-28. Para uma evolução do regime do arrendamento ao longo do séc. XX, v. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*, 8ª ed., Coimbra, Livraria Almedina, 2017, pp. 16-34.

⁶ FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação...*, cit., pp. 19-20. Cfr. o art. 68.º do RAU.

⁷ Arts. 63.º a 65.º do RAU.

⁸ Arts. 69.º a 71.º do RAU.

⁹ FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação...*, cit., pp. 20-28.

¹⁰ Também CARLOS FERREIRA DE ALMEIDA, *Contratos — Conteúdo, Contratos de troca*, II, 2ª ed., Coimbra, Livraria Almedina, 2011, pp. 187-188, salienta a continuidade do contrato e o controlo das rendas como os dois aspectos essenciais que têm marcado o regime jurídico do arrendamento e promovem a protecção do arrendatário.

¹¹ Art. 85.º e ss. do RAU. Para um comentário ao art. 85.º do RAU, v. JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA, *Arrendamento urbano, Anotado e comentado*, 7ª ed. revista e actualizada, Coimbra, Livraria Almedina, 2003, pp. 577-590.

As reformas encetadas em 2006, embora criticadas por alguns no sentido de desprotegerem a posição do arrendatário pondo em causa o direito à habitação constitucionalmente consagrado, ficaram aquém das necessidades do mercado de arrendamento habitacional¹², levando, mais tarde, à aprovação de um novo pacote de regras previstas na Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto. Estas alterações introduzidas no NRAU em 2012 foram ditadas em boa parte pela assinatura pelo Estado Português do *Memorandum Of Understanding On Specific Economic Policy Conditionality*, de 3 Maio de 2011, acordado com o FMI, o BCE e a Comissão Europeia¹³, e vieram, entre outras medidas, flexibilizar os prazos de duração do contrato¹⁴, diminuir os prazos de pré-aviso para a denúncia do contrato pelo senhorio¹⁵, facilitar a resolução do contrato por falta de pagamento da renda¹⁶, alterar as regras de actualização das rendas dos contratos sujeitos aos regimes transitórios¹⁷ e, aspecto que aqui nos importa salientar, limitar a transmissão da posição do arrendatário por morte¹⁸.

Mais recentemente foram já introduzidas modificações a este regime com uma ponderação de sentido contrário, concretamente pelas Leis n.º 42/2017 e n.º 43/2017, de 14 de Junho, tornando evidente a permeabilidade do contrato de arrendamento às sucessivas flexões e inflexões políticas.

2. A problemática da transmissão por morte da posição do arrendatário no contexto das restrições à liberdade contratual impostas ao contrato de arrendamento entre o RAU e o NRAU

O contrato de arrendamento urbano para habitação permite assegurar o direito à habitação dissociando o gozo e fruição de um imóvel (ou parte dele) do direito de propriedade¹⁹. O proprietário do arrendado, em troca de uma contraprestação pecuniária, faculta o gozo de um prédio urbano devoluto, permitindo o acesso à habitação àqueles que não podem ou não

¹² LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*, cit., pp. 36-37, qualifica a reforma de 2006 como um “enorme fracasso”, um “falhanço evidente”.

¹³ Nos termos deste *Memorandum* “The Government will present measures to amend the New Urban Lease Act Law 6/2006 (...). In particular, the reform plan will introduce measures to: i) broaden the conditions under which renegotiation of open-ended residential leases can take place, including to limit the possibility of transmitting the contract to first degree relatives; ii) introduce a framework to improve households’ access to housing by phasing out rent control mechanisms, considering the socially vulnerable; iii) reduce the prior notice for termination of leases for landlords; iv) provide for an extrajudicial eviction procedure for breach of contract, aiming at shortening the eviction time to three months; and v) strengthen the use of the existing extrajudicial procedures for cases of division of inherited property”(6.1.). Sobre esta “originalidade histórica” em que se traduziu a imposição de alterações ao regime do arrendamento por instituições internacionais, v. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento urbano anotado, Regime substancial e processual (alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012)*, 3ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2014, pp. 10-12.

¹⁴ Arts. 1094.º e 1095.º do Código Civil.

¹⁵ Arts. 1095.º e ss. e 1099.º e ss. do Código Civil.

¹⁶ Arts. 1083.º e 1084.º do Código Civil.

¹⁷ Art. 30.º e ss. do NRAU.

¹⁸ Art. 57.º do NRAU e art. 1106.º do Código Civil.

¹⁹ Chama a atenção para esta particularidade do arrendamento, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Direito das obrigações (Parte especial), Contratos — Compra e venda, Locação, Empreitada*, Coimbra, Livraria Almedina, 2000, p. 145.

querem adquirir habitação própria²⁰. Compreende-se, deste modo, a importante função social e económica assumida por este instituto²¹ e a preocupação do legislador ao longo do último século em proteger a posição do arrendatário, ainda que o tenha feito à custa da autonomia privada e do património do proprietário. Concretamente, o direito à habitação dos não proprietários — *rectius*, dos arrendatários — foi garantido pelo Estado durante décadas através da manipulação legal daquela que é uma característica essencial da locação: o carácter *temporário* do contrato.

Os contratos de arrendamento habitacionais celebrados até à década de noventa do último século renovavam-se automaticamente no fim do prazo sem que os senhorios os pudessem denunciar, salvo hipóteses muito apertadas, e não caducavam com a morte do arrendatário quando a este sobrevivessem as pessoas que a lei elencava de uma forma bastante ampla, o que conferia à relação um carácter tendencialmente perpétuo. Significando a decisão de contratar a submissão a uma relação que com grande probabilidade ultrapassaria a vida do senhorio e do arrendatário e estando subtraída às partes a previsão de critérios de actualização de rendas, facilmente se percebe que o contrato tenha deixado de ser popular e o mercado do arrendamento praticamente tenha desaparecido.

Hoje, a liberdade de modelação do conteúdo contratual foi devolvida às partes, prevendo a lei a possibilidade de os contraentes fixarem o prazo de duração do contrato ou ainda a celebração de um contrato sem prazo²², ao mesmo tempo que permite a livre convenção dos mecanismos de actualização das rendas²³. Prevê-se, também, na lei, a possibilidade de denúncia imotivada pelo senhorio dos contratos com prazo certo e de duração

²⁰ Celebrado o contrato por um determinado período de tempo, é conferido ao arrendatário um direito de natureza obrigacional relativamente a um imóvel, traduzido no direito de uso e fruição do arrendado: assim, FRANCISCO MANUEL PEREIRA COELHO, *Arrendamento, Direito substantivo e processual (Lições ao curso do 5.º ano de Ciências Jurídicas no ano lectivo de 1988-89)*, 2ª ed., Porto, CIJE/FDUP, 2016, in <<http://www.cije.up.pt/publications/arrendamento---direito-substantivo-e-processual>> (9.06.2017), p. 18. A caracterização do direito do arrendatário como um direito real de gozo era defendida essencialmente por JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito civil, Reais*, 5ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1993, pp. 536-538, e, numa primeira fase, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Da natureza real do direito do locatário*, Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Lisboa, 1980, p. 13 e ss., em especial, pp. 138-144. Em sentido contrário v. FRANCISCO MANUEL PEREIRA COELHO, *Arrendamento, Direito substantivo e processual*, cit., pp. 23-25. Sobre esta temática e no sentido de que as alterações entretanto sofridas pelo regime do arrendamento urbano restituem a característica da *temporalidade* ao contrato, “aproximando-o de novo das situações creditícias”, v. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Direito das obrigações*, cit., pp. 148-149, bem como os argumentos explanados pelo Autor neste sentido nas pp. 150-152. Este é, porém, um direito de crédito com características especiais, como tem vindo a ser assinalado pela doutrina (ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de direito civil português*, II, cit., p. 537 e ss., e TIAGO AZEVEDO RAMALHO, *O princípio da relatividade contratual e o contrato a favor de terceiro*, *Da titularidade do direito à prestação por parte do beneficiário*, Coimbra, Coimbra Editora, 2013, p. 37.) na medida em que se traduz num direito de fruição exclusiva de um bem. Se nas relações *inter partes* a flexibilização dos regimes da denúncia e da resolução do contrato e as limitações introduzidas à transmissão da posição do arrendatário *mortis causa* parecem afastar definitivamente as posições daqueles que defendiam a natureza real do direito do arrendatário, não se pode deixar de aceitar que nas relações com terceiros a protecção do arrendatário é muito forte, podendo este opor o seu direito ao adquirente do imóvel, titular, portanto, de um direito real. Assim, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Da natureza real do direito do locatário*, cit., p. 119, e TIAGO AZEVEDO RAMALHO, *O princípio da relatividade contratual e o contrato a favor de terceiro*, cit., pp. 36-37. O contrato de arrendamento acompanha os destinos do imóvel e o arrendatário — sempre que tenha adquirido o seu direito do proprietário de raiz — impõe-se àquele que subingressa na posição de proprietário. O alcance e o significado económico desta *limitação* do direito de propriedade dependem, no entanto, da duração do contrato de arrendamento, do nível de estabilidade conferido pela lei à relação de locação.

²¹ PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Direito das obrigações*, cit., p. 145. No mesmo sentido, LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*, cit., p. 11.

²² Art. 1094.º, n.º 1, do Código Civil.

²³ Art. 1077.º, n.º 1, do Código Civil.

indeterminada²⁴ e abriu-se também ao senhorio a possibilidade de resolução do contrato em caso de incumprimento da outra parte para além dos casos tipificados na lei²⁵. Assim, a liberdade de desvinculação do contrato, ainda que submetida à necessidade de respeitar os prazos de pré-aviso previstos, própria dos contratos que se prolongam no tempo, foi restabelecida.

Ao lado deste novo regime do contrato de arrendamento urbano persiste, como foi assinalado, um outro regime que mantém, ainda de forma marcada, as notas do *vinculismo* das leis anteriores, concretamente no que respeita às limitações impostas à denúncia do contrato. Com a entrada em vigor do NRAU em 2006 e a revogação do RAU até então vigente, o legislador nacional aprovou, como dissemos, um regime intermédio, transitório, profundamente alterado em 2012, traduzido no estabelecimento de limites às novas regras²⁶. Assim, como já tivemos a oportunidade de apontar noutra local²⁷, relativamente aos contratos sem duração limitada celebrados no domínio do RAU — de 15 de Novembro de 1990 até 27 de Junho de 2006 —, é vedada a denúncia do contrato para habitação própria do senhorio ou descendentes ou mediante pré-aviso de dois anos — prevista no art. 1101.º do Código Civil — sempre que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos²⁸. Em contrapartida, estabelecem-se regras especiais de transmissão da posição do primitivo arrendatário por morte, em termos mais restritivos do que aqueles previstos no regime geral²⁹, comuns também aos contratos mais antigos, concluídos até 1990. Em relação a estes últimos, independentemente da idade do arrendatário, não é permitida a denúncia imotivada; não é permitida a denúncia para habitação do senhorio ou descendentes, tendo o arrendatário 65 anos ou idade superior; e a denúncia para demolição ou obras profundas obriga ao realojamento em condições análogas, quando o arrendatário tenha, também, 65 ou mais anos³⁰. Para estes contratos mais antigos estabelece-se, por outro lado, um regime complexo de transição para o NRAU e de actualização da renda, que tem em conta o valor do imóvel e os rendimentos do agregado familiar, podendo o arrendatário obstar à transição para o NRAU (que significa, em termos práticos, a estipulação de um prazo certo para o contrato e a possibilidade de denúncia imotivada) apenas nas situações em que comprove ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%³¹.

²⁴ Referimo-nos aqui à possibilidade de *denúncia* dos contratos com e sem prazo de duração, num sentido amplo, sentido que era acolhido pelo legislador no art. 68.º ss. do RAU. Hoje a lei distingue a denúncia dos contratos com duração indeterminada (art. 1099.º ss. do Código Civil; mas também art. 1098.º, n.º 3, do mesmo diploma) da *oposição à renovação* dos contratos com prazo certo (arts. 1097.º-1098.º do Código Civil).

²⁵ Art. 1083.º do Código Civil: a enumeração dos fundamentos de resolução do contrato pelo senhorio passou a ser meramente exemplificativa e não taxativa como acontecia no domínio do RAU.

²⁶ Para uma análise aprofundada deste regime transitório e das alterações que lhe foram introduzidas em 2012, v. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento urbano anotado...*, cit., p. 127 e ss., e LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*, cit., p. 173 e ss. V., também, FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação...*, p. 39 e ss., ainda que para uma análise do regime transitório anterior às alterações de 2012.

²⁷ MARIA RAQUEL GUIMARÃES, "Formação do contrato, autonomia privada e acesso à habitação", cit., p. 171.

²⁸ Cfr. art. 26.º, n.º 4, alíneas a) e c), do NRAU, e art. 107.º, n.º 1, alínea a), do RAU, ainda em vigor por força deste normativo.

²⁹ Arts. 26.º, n.º 2, e 57.º do NRAU e art. 1106.º do Código Civil.

³⁰ Art. 28.º do NRAU.

³¹ Arts. 30.º a 37.º do NRAU. Embora a transição dos contratos antigos para o NRAU tenha ficado assegurada pelo legislador, ainda que não de uma forma imediata nos casos dos contratos mais antigos, com excepção,

3. (Sequência) A morte do arrendatário na jurisprudência nacional. Delimitação dos principais problemas

Em face do exposto, percebe-se que a problemática subjacente à morte do arrendatário habitacional e à possibilidade de transmissão do direito ao arrendamento àqueles que lhe eram próximos assumam uma importância grande na jurisprudência dos tribunais superiores portugueses³². São frequentes os casos que chegam hoje aos nossos tribunais em que se discute a caducidade de contratos de arrendamento, celebrados ainda na primeira metade do séc. XX, em consequência da morte já não do arrendatário inicial, nem do seu cônjuge, nem dos seus filhos mas sim dos seus netos³³.

As sucessivas intervenções do legislador ao longo dos anos que vieram mexer com a possibilidade de perpetuar o contrato por várias gerações de arrendatários bem como a consagração de diferentes regimes simultaneamente vigentes levantou várias dúvidas de aplicação da lei no tempo, de delimitação das fronteiras das regras em vigor e de interpretação do seu sentido³⁴. A definição de regras distintas para o regime comum do contrato de arrendamento celebrado pós 2006 e para o regime transitório, também estas diferentes do que o legislador previa no RAU, causou alguma perplexidade entre os destinatários das previsões, questionando-se nos nossos tribunais, alínea a alínea, beneficiário a beneficiário, a razão de ser da diversidade das soluções legais.

relativamente a estes últimos, das hipóteses em que o arrendatário tem 65 ou mais anos ou uma deficiência relevante — não ficando estes contratos sujeitos ao novo regime —, não se pode perder de vista que na grande maioria dos casos dos contratos do pretérito os arrendatários são, precisamente, pessoas de idade avançada, contra quem a denúncia imotivada está vedada (no caso dos contratos pós-1990) ou a passagem ao NRAU, e consequente possibilidade de denúncia imotivada, exige mútuo acordo (no caso dos contratos pré-1990). Volvidas mais de duas décadas sobre os últimos contratos nascidos antes da lei conferir a possibilidade de estipular um prazo de duração efectiva do contrato — com o RAU —, poucos seriam os arrendatários que em 2012 não estariam já cobertos pela protecção conferida em função da idade e, com os passar dos anos, este grupo será cada vez menor, ficando todos os arrendatários antigos tendencialmente a coberto do regime transitório do arrendamento, transformado, para estes arrendatários, em regime definitivo, até à sua morte. Sobre estes regimes, v. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento urbano anotado*, cit., pp. 140-163.

³² A doutrina nacional tem também dedicado ao tema alguns estudos de carácter monográfico: v. MARIA OLINDA GARCIA, "Transmissão do direito ao arrendamento habitacional por morte do arrendatário (alterações introduzidas pelas Leis n.ºs 6/2001 e 7/2001, ambas de 11 de Maio)", in *BFD*, n.º 78, 2002, pp. 629-637; JOÃO MENEZES LEITÃO, "Morte do arrendatário habitacional e sorte do contrato", in *Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles*, III, *Direito do arrendamento urbano* (coord. António Menezes Cordeiro, Luís Menezes Leitão, Janeiro da Costa Gomes), Coimbra, Livraria Almedina, 2002, pp. 275-371; JOSÉ DIÓGO FALCÃO, "A transmissão do arrendamento para habitação por morte do arrendatário no NRAU", in *Revista da Ordem dos advogados*, n.º 67, III, 2007, pp. 1163-1194; e EDUARDO LUÍS VIEIRA ESTEVES, *A transmissão da posição de arrendatário por morte no regime transitório do NRAU* (dissertação de mestrado), Porto, FDUP, 2011.

³³ Veja-se, entre outros, o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 23.09.2014 (Maria Adelaide Domingos), que negou, e muito bem, a transmissão da posição contratual por morte do neto do arrendatário (em 2010) para o seu cônjuge, tendo o contrato sido celebrado em 1949 e o arrendatário inicial morrido já em 1977; ou o acórdão do mesmo Tribunal de 9.12.2014 (Gouveia Barros), relativo a um contrato celebrado em 1940, em que o arrendatário primitivo morreu em 1969, o seu cônjuge em 1983, o seu filho em 1992, ficando uma bisneta da sua viúva a habitar o arrendado [ambos in <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016)].

³⁴ Para uma resenha das diversas alterações legislativas que a matéria da transmissão do arrendamento por morte do arrendatário vem sofrendo ao longo dos anos, v. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO (coord.), *Leis do arrendamento urbano anotadas*, Coimbra, Livraria Almedina, 2014, pp. 344-349. Ainda perante o texto da versão de 1985 do art. 1111.º do Código Civil onde a transmissão por morte do arrendatário era tratada, já FERNANDO ANDRADE PIRES DE LIMA e JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado (Artigos 762.º a 1250.º)*, II, 3ª ed. revista e actualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1986, p. 631, se lhe referiam como uma "martirizada disposição". MANUEL JANUÁRIO DA COSTA GOMES, pronunciando-se em 1996 sobre a questão, considera que o art. 85.º do RAU "bem pode ser considerado um dos mostruários das oscilações a que tem estado sujeita a legislação do arrendamento habitacional a partir do 25 de Abril de 1974" (*Arrendamentos para habitação*, 2ª ed., Coimbra, Livraria Almedina, 1996, pp. 169-170).

São algumas destas soluções legais que pretendemos abordar, tendo por “pano de fundo”, sempre que possível, as tomadas de posição dos tribunais superiores nacionais.

4. A aplicação dos diferentes regimes no tempo e a eventual “desigualdade” de tratamento daí decorrente

Uma primeira questão com que os tribunais nacionais são confrontados em matéria de transmissão do arrendamento por morte do arrendatário prende-se com a sucessão temporal dos diferentes regimes que foram vigorando ao longo dos anos. Trata-se, em suma, de resolver um problema de aplicação da lei no tempo. Sem pretendermos aqui desenvolver uma matéria que é transversal a todos os ramos do direito e que é convocada em virtude da sucessão natural das leis ao longo dos anos, sempre diremos que em cada situação haverá que aplicar a lei vigente no momento em que ocorreu o facto juridicamente relevante, no caso a morte do arrendatário inicial ou dos arrendatários transmissários³⁵. O julgador que hoje é confrontado com a morte de um arrendatário ocorrida num momento anterior à entrada em vigor da lei de 2006 deverá aplicar a solução então consagrada, reconhecendo ou não um determinado transmissário em função do direito adquirido ou não por este no momento da morte do seu transmitente. Ou, dito de outra forma, a posição do arrendatário anterior ter-se-á transmitido ou não à época nos termos do direito então vigente, cabendo ao julgador actual reconhecer a posição de arrendatário do transmissário ou a caducidade do contrato (ou ainda a superveniência de um novo contrato de arrendamento em virtude de uma situação de facto então gerada, tolerada ou consentida pelo senhorio).

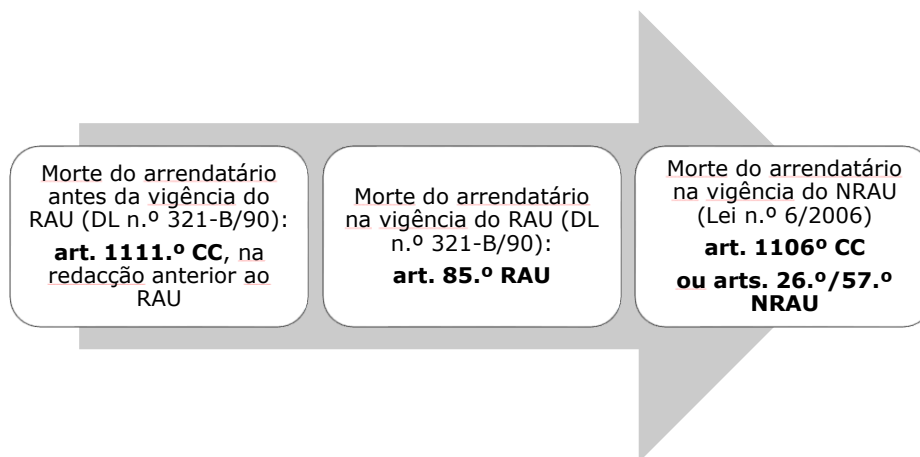
Assim, se o primitivo arrendatário morre em 1983, por força do art. 1111.º do Código Civil na época vigente (na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 328/81, de 4 de Dezembro), opera-se a transmissão do direito ao arrendamento para o seu cônjuge e, morrendo este em 1992, para o seu filho, agora conforme o art. 85.º, n.º 3, do RAU. Nestes termos julgou o Tribunal da Relação do Porto, em acórdão de 16 de Dezembro de 2015³⁶. Em caso paralelo (de morte do arrendatário em 1982 e conseqüente aplicação do art. 1111.º do Código Civil então em vigor), já se tinha pronunciado também o Supremo Tribunal de Justiça, afastando o regime do art. 57.º do NRAU, esclarecendo que “aplicável, embora, aos contratos anteriores, o regime do art. 57.º do NRAU, transmissão por morte no arrendamento para habitação, não é aplicável ao problema da caducidade no caso vertente tendo em conta a data da morte do arrendatário. (...) Tal como na decisão impugnada se considerou, é à luz da lei em vigor ao tempo em que ocorreram os factos fundamentadores

³⁵ Neste sentido, v., entre outros, os acórdãos do Tribunal da Relação de Évora de 14.05.2015 (Bernardo Domingues), do Tribunal da Relação de Lisboa de 12.11.2015 (António Martins), e do Tribunal da Relação do Porto de 16.12.2015 (Leonel Seródio), in <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016). Sobre a aplicação da lei no tempo, o art. 12.º do Código Civil e o princípio da não retroactividade, v. J. BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao direito e ao discurso legitimador*, reimp., Coimbra, Livraria Almedina, 1985, pp. 231-242. Sobre a não aplicação da lei nova a factos constitutivos de situações jurídicas, verificados antes da sua entrada em vigor, v. p. 235.

³⁶ Cfr. acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 16.12.2015 (Leonel Seródio), cit.

da caducidade, isto é, da morte do arrendatário, e, não, em face da lei vigente ao tempo da celebração do contrato, ou daquela que se mostre em vigor, quando não coincida com aquela outra, que deve ser apreciada a causa de extinção invocada³⁷.

Desta forma, se o primeiro arrendatário morre em 1983 e o seu filho, a quem se transmitiu o direito ao arrendamento, morre em 2011, terá que negar-se a transmissão da posição contratual para o cônjuge deste último, agora por força da aplicação do art. 57.º do NRAU, que, como veremos, apenas permite a transmissão para o cônjuge do *primitivo* arrendatário, não admitindo, neste caso, um segundo grau de transmissões³⁸.



Não tão linear parece ser a posição assumida pela Relação de Lisboa num caso em que se discutia os direitos do cônjuge do arrendatário separado de pessoas e bens³⁹. Celebrado o contrato de arrendamento em 1968, o arrendatário morreu em 2007, considerando o Tribunal que, *nos termos do art. 85.º, n.º 1, al. a) do RAU*, o contrato caducava porque o cônjuge se encontrava separado de pessoas e bens, não se tendo provado que vivia em união de facto com o seu marido, apesar de viverem sob o mesmo tecto. Independentemente da bondade da solução final, não parece ser rigoroso o fundamento legal em que assenta a tomada de posição do Tribunal, que começou por afirmar que “ninguém questionou a aplicabilidade, ao caso, do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, atento o momento a que se reportam os factos”⁴⁰, acrescentando, mais à frente, “*en passant* sempre se dirá que [se teria chegado à mesma solução], mesmo que se considere aplicável ao caso o regime da transmissão do arrendamento constante do art. 57.º do NRAU, uma vez que a morte do arrendatário ocorreu já na vigência desse diploma (...)”⁴¹. O Tribunal parece não ter *considerado*, porém, que esse seria o regime aplicável naquele caso.

³⁷ Acórdão do STJ de 7.05.2014 (Gregório Silva Jesus), in <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016).

³⁸ Assim, acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 14.02.2014 (Roque Nogueira), in <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016).

³⁹ Referimo-nos ao acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 29.05.2014 (Maria Manuela Gomes), in <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016).

⁴⁰ O que poderia ser verdade para alguns dos factos provados mas já não para a morte do arrendatário, datada de 17.04.2007.

⁴¹ *Idem*, in fine.

Em direcção oposta, também não é claro que o Supremo Tribunal de Justiça tenha tido em conta a sucessão dos regimes legais sobre a matéria em apreço, num acórdão de Fevereiro de 2014 em que ponderou a aplicação do art. 57.º do NRAU tendo o arrendatário morrido em 1998⁴². O Tribunal acabou por afastar a aplicação deste dispositivo, que entendeu *não ser subsumível ao caso vertente*, na medida em que a ré “não vivia com o arrendatário à data da sua morte que ocorreu em 1998. E não vivia com este há mais de vinte anos. Ou seja, à data da sua morte o DD não tinha residência no locado e não vivia em união de facto com a R pelo que não é invocável, por esta, a não caducidade do arrendamento nos termos do referido art. 57.º n.º 1 b) do NRAU”⁴³. Mais uma vez, tendo o Tribunal ponderado bem sobre a não transmissibilidade do direito para a “ex-unida de facto” do arrendatário e decidido no sentido da caducidade do contrato de arrendamento, parece-nos, tanto quanto se percebe dos factos, que a solução deveria assentar no dispositivo paralelo existente no RAU, o art. 85.º, e não no art. 57.º do NRAU, tendo em atenção a data da morte do arrendatário.

Em face desta sucessão de regimes no tempo e das diferenças que estes pressupõem no que respeita à protecção do núcleo de pessoas que convivem com o arrendatário — em regra em sentido decrescente —, levantou-se também o problema de saber se o princípio da igualdade estaria a ser posto em causa pela lei. Esta questão tem sido respondida em sentido negativo pelos nossos tribunais superiores, nomeadamente, em diversas ocasiões, pelo Tribunal da Relação de Lisboa⁴⁴. A diferença de tratamento invocada é aquela que naturalmente ocorre sempre que a lei é alterada, sendo a alteração da lei o resultado normal do devir social e da evolução da ciência-jurídica, sob pena de levar à “total imobilização do processo legislativo e à inviabilização de toda a reconstrução dos institutos e sistemas”, conforma se nota no sumário do acórdão da Relação de Lisboa de 25 de Outubro de 2012⁴⁵. Alguns tribunais de 1ª instância decidiram, porém em sentido diferente, como se pode perceber pela transcrição realizada pelo acórdão da Relação de Lisboa de 2 de Maio de 2013 de um trecho da sentença do tribunal *a quo* — que reconheceu a qualidade de arrendatário ao filho maior do primitivo arrendatário (arrendatário desde 1966) falecido em 2006, já depois da entrada em vigor do NRAU:

“(…) quer face ao regime previsto no RAU, quer face ao regime previsto no artigo 1106º, do CC, à R. assistia o direito à transmissão do arrendamento, como explanado”; “Tal direito é-lhe retirado por virtude da aplicação do regime transitório a esse respeito previsto no NRAU, regime transitório, esse, que se mostra mais restritivo que o regime que o precedeu e que o regime que se lhe seguiu. E, assim sendo, entende-se, tal como a R. defende, que se mostra violado o princípio da confiança ínsito no Estado de direito democrático, consagrado no artigo 2º da Constituição da República Portuguesa, princípio que se sobrepõe ao regime transitório em causa, em conformidade com o também preceituado nos artigos 13º, 16º e 18º, da CRP”; “Tal regime transitório mostra-se, pois, em nosso entender, materialmente inconstitucional,

⁴² Referimo-nos ao acórdão do STJ de 20.02.2014 (Orlando Afonso), in <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016).

⁴³ *Idem*, in *fine*.

⁴⁴ Vejam-se, entre outros, os acórdãos deste Tribunal de 25.10.2012 (Carlos Marinho), de 2.05.2013 (Ilídio Sacarrão Martins), de 12.05.2013, in <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016).

⁴⁵ V. acórdão do TRL de 25.10.2012 (Carlos Marinho), cit., Sumário, 4.

pelo que deve ser recusada a respectiva aplicação, nos termos do disposto no artigo 277º nº 1, da CRP”.

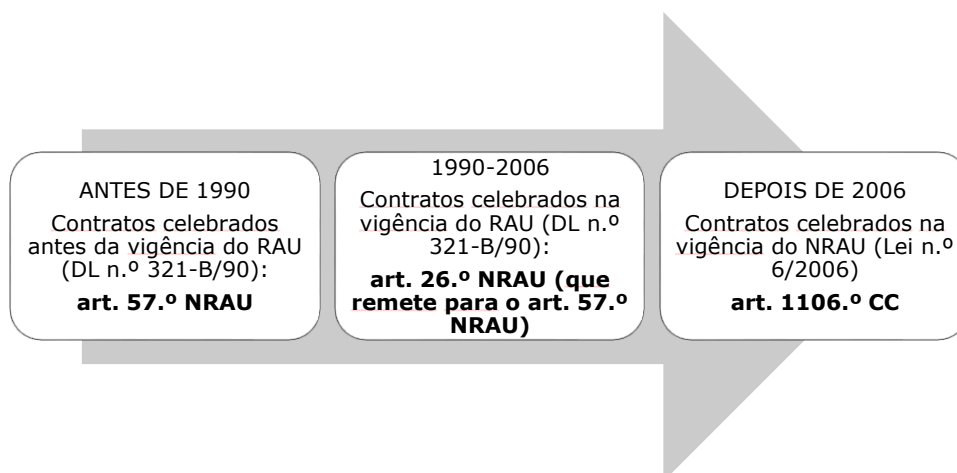
O Tribunal de recurso decidiu, no entanto, em sentido contrário, invocando o acórdão do Tribunal Constitucional n.º 196/2010, de 12 de Maio de 2010, que se pronunciou negativamente quanto à inconstitucionalidade do art. 57.º do NRAU⁴⁶ (ainda que reportando-se à violação do princípio da igualdade em face do disposto no art. 1106.º do Código Civil e à violação do princípio da confiança, atendendo às expectativas criadas pelo art. 85.º do RAU). De acordo com a Relação de Lisboa “o artigo 57º do NRAU, ao prever um regime transitório de transmissão restritivo da expectativa jurídica da ré, não consubstancia uma violação do princípio da igualdade ínsito no artº 13º da Constituição, uma vez que não se trata de duas soluções distintas para casos análogos, mas antes, uma questão de sucessão de lei no tempo”⁴⁷.

5. Art. 57.º NRAU versus art. 1106.º do Código Civil

Nos casos em que o arrendatário tenha morrido já *depois* da entrada em vigor do NRAU coloca-se um segundo problema que é o de saber se a transmissão do arrendamento por morte do arrendatário deverá ser regulada pela norma do Código Civil que agora se ocupa da questão, o art. 1106.º, ou se recai na alçada do regime transitório previsto pelo NRAU, aplicando-se o art. 57.º deste diploma. Já não está em causa um exercício de aplicação da lei no tempo mas sim a delimitação do âmbito de aplicação de duas regras simultaneamente vigentes no mesmo ordenamento jurídico. Aqui, perante a superveniência da morte do arrendatário em relação à entrada em vigor do NRAU, importa saber *em que momento foi celebrado o contrato de arrendamento*:

⁴⁶ Acórdão do TC n.º 196/2010 de 12.05.2010 (João Cura Mariano), *in* <<http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20100196.html>> (21.02.2017): “O recorrente podia depositar esperanças ou até expectativas de natureza política, de que nunca tendo o legislador limitado a transmissão do arrendamento para os descendentes que convivessem com o arrendatário no período anterior à sua morte, nomeadamente em função da idade ou do grau de incapacidade, essa orientação legislativa não viesse a ser tomada. Mas esses sentimentos ou convicções não têm relevância jurídica e não podem pesar na delimitação da área de liberdade de conformação do legislador. Daí que também não se mostre violado pela interpretação normativa sindicada o princípio da confiança”.

⁴⁷ Acórdão do TRL de 2.05.2013 (Ilídio Sacarrão Martins), *cit.* Em geral, sobre a possibilidade de introduzir disposições transitórias (“Direito transitório”) para solucionar os problemas de sucessão de leis no tempo, v. J. BAPTISTA MACHADO, *Introdução ao direito e ao discurso legitimador*, *cit.*, pp. 229-230.



Em função da data de conclusão do contrato, o regime de transmissão da posição do arrendatário por morte irá ser distinto, favorecendo a lei a transmissão nos contratos novos e restringindo-a nos contratos mais antigos. O que se compreende tendo em conta a liberdade de denúncia do contrato pelo senhorio assegurada no primeiro caso (e de actualização da renda) e o regime muito mais apertado de desvinculação imposto ao senhorio nos contratos antigos. O legislador não quis abranger na protecção reforçada conferida à posição jurídica dos arrendatários antigos outras pessoas para além daquelas que compõem um círculo familiar reduzido que, em função da plena comunhão de vida, da idade, ou deficiência, considerou merecedor da extensão do contrato.

Foi neste sentido que se pronunciou o Tribunal Constitucional, no já referido acórdão de 2010:

“A diferença de regimes a operar sincronicamente tem o seu fundamento na circunstância de nos novos contratos de arrendamento habitacional já não vigorar o sistema de prorrogação forçada para o senhorio do vínculo contratual, ao contrário do que sucede na maioria dos contratos celebrados anteriormente à entrada em vigor do NRAU”; “Quando o senhorio deixa de estar sujeito à perduração indefinida do contrato, perdem sentido todos os resguardos e limitações que rodeavam o direito à transmissão com vista a atenuar o impacto negativo que ela ocasionava nos interesses do senhorio”; “Tendo sido apurado um suporte material bastante para o tratamento desigual sincrónico apontado pelo Recorrente, não se pode considerar que essa distinção viole o princípio da igualdade plasmado no artigo 13.º, da C.R.P.”⁴⁸.

Com base nesta posição assumida pelo Tribunal Constitucional decidiu o Tribunal da Relação de Évora, em acórdão de Junho de 2016, no sentido da caducidade do contrato de arrendamento por morte do cônjuge do primitivo arrendatário, e da não transmissão da posição contratual ao seu filho maior, por aplicação do art. 57.º do NRAU. Acrescentou ainda o Tribunal da Relação de Évora que “não viola o princípio da confiança ínsito ao Estado de direito democrático consagrado no artigo 2.º da C.R.P., a aplicação do regime transitório do

⁴⁸ Acórdão do TC n.º 196/2010 de 12.05.2010 (João Cura Mariano), cit.

art. 57.º do NRAU aos casos de transmissão do arrendamento por morte do arrendatário quando esta ocorreu após a sua vigência”⁴⁹.

6. A posição do “cônjuge com residência no locado”

O cônjuge do arrendatário “com residência no locado” surge como o primeiro beneficiário da transmissão da posição contratual por morte, independentemente da data da celebração do contrato de arrendamento⁵⁰. No entanto, relativamente aos contratos anteriores a 2006 e sujeitos, portanto, ao regime do art. 57.º do NRAU, a lei apenas contempla o cônjuge do *primitivo* arrendatário, diferentemente do que acontece com o disposto no art. 1106.º do Código Civil, onde a omissão da palavra “primitivo” vem abrir a possibilidade de transmissões *mortis causa* sucessivas, quer para um outro cônjuge com quem o transmissário venha a casar, a estabelecer uma união de facto ou uma relação de economia comum, quer relativamente aos demais transmissários e seus cônjuges, unidos de facto ou pessoas que com eles vivam em economia comum⁵¹.

A opção do legislador no sentido de restringir ou não a transmissão da posição contratual do arrendatário *original* tem oscilado ao longo dos anos em função da vontade política de atender aos interesses do senhorio ou do arrendatário, favorecendo a caducidade do contrato ou a sua perpetuação, nas diferentes posições legislativas que buliram na questão da transmissão por morte. Assim, atente-se em alguns dos dispositivos que trataram do assunto:

— Art. 46.º, Lei n.º 2030, 22.06.1948: “primitivo arrendatário”

— Art. 1111.º CC (1966): “primitivo arrendatário”

⁴⁹ Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 21.06.2012 (Francisco Matos), in <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016). Assim, também, já anteriormente, o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 4.01.2011 (Maria de Jesus Pereira), in <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016), entre outros.

⁵⁰ Diferentemente, considerando que o cônjuge mulher não deverá ser considerado para o efeito, no regime transitório, como verdadeiro transmissário mas ainda como *arrendatário primitivo* “que apenas não assinou o contrato”, “fruto da assunção pelo homem da chefia da casa”, v. FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação...*, cit., p. 61. O Autor argumenta que uma solução distinta impediria as transmissões subsequentes para os descendentes e ascendentes. Salvo melhor opinião, parece-nos, porém, que a intenção do legislador foi precisamente impedir essas transmissões posteriores, favorecendo unicamente os cônjuges em primeira linha, tal como os “unidos de facto”, e não permitir uma segunda transmissão. No sentido por nós defendido no texto, v. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO (coord.), *Leis do arrendamento urbano anotadas*, cit., pp. 521-522.

⁵¹ Neste sentido decidiu o Tribunal da Relação de Lisboa em 7.11.2013 (Vitor Amaral), in <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016), num caso de um contrato celebrado em 1938, em que se discutia a transmissão da posição contratual *mortis causa* para a nora do primitivo arrendatário, por morte do seu marido, transmissário em 2003: “(...) a aqui R./Apelante, sendo cônjuge, não do primitivo arrendatário, mas do filho deste, que sucedeu *mortis causa* ao seu pai no arrendamento habitacional, não pode suceder em tal arrendamento por morte do seu marido”. No mesmo sentido v., entre outros, também os acórdãos do mesmo Tribunal de 14.02.2014 (Roque Nogueira), e de 18.06.2015 (Maria Manuela Gomes), in <<http://www.dgsi.pt>> (2.10.2017), onde se diz que “não pode é permitir-se que o arrendamento se eternize, porque isso envolveria também violação de direitos dos proprietários do imóvel (...), até constitucionalmente protegidos”. Note-se, porém, a posição distinta que este Tribunal assumiu em 29.05.2012 (Maria do Rosário Gonçalves), numa situação análoga: “(...) a ora ré, na qualidade de cônjuge do [filho do primitivo arrendatário], o qual era o titular do arrendamento do imóvel dos autos aquando do seu óbito, ocorrido em 23/11/2007, beneficia da transmissão daquele arrendamento após o óbito de seu marido, por força da aplicação de uma norma transitória consagrada no NRAU”; “A solução em apreço, não resulta de qualquer comunicabilidade do arrendamento, consagrado no art. 1068.º do Código Civil (...)”, in <<http://www.dgsi.pt>> (2.02.2017).

- Art. 1111.º CC (DL n.º 293/77, 20.07): “arrendatário”
- Art. 1111.º CC (DL n.º 328/81, 4.12): “primitivo arrendatário”
- Art. 85.º RAU: “primitivo arrendatário”
- Art. 1106.º CC (Lei n.º 6/2006, 27.02): “arrendatário”
- Art. 57.º NRAU (Lei n.º 6/2006, 27.02): “primitivo arrendatário”
- Art. 1106.º CC (Proposta de Lei n.º 38/XII): “primitivo arrendatário”
- Art. 1106.º CC (Lei n.º 31/2012, 14.08): “arrendatário”
- Art. 57.º NRAU (Lei n.º 31/2012, 14.08): “primitivo arrendatário”⁵²

A posição privilegiada do cônjuge com residência no locado a quem a lei atribui o direito a ingressar na posição do anterior arrendatário, independentemente da duração do casamento, justifica-se por um especial cuidado que o legislador entendeu dever conferir à casa de morada de família *dos casados*⁵³. No entanto, diferentemente do que acontecia com o RAU, o legislador não especifica que este “privilégio” seja reservado aos casados *não separados*, de facto, ou não separados judicialmente de bens ou de pessoas e bens⁵⁴.

Por um lado, os cônjuges separados judicialmente de bens, os cônjuges separados judicialmente de pessoas e bens e os separados de facto, podem coabitar no arrendado, apesar da ausência de comunhão de vida, à morte do arrendatário. Já para não mencionar a hipótese — talvez improvável, mas, ainda assim, possível — de existirem, em simultâneo,

⁵² Cfr. as anotações ao texto original de 1966 do art. 1111.º e ao texto do mesmo normativo depois das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 293/77, 20.07, e pelo Decreto-Lei n.º 328/81, 4.12, de FERNANDO ANDRADE PIRES DE LIMA e JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado (Artigos 762.º a 1250.º)*, 3ª ed. cit., pp. 627-630. De acordo com os Autores, em comentário à versão original do artigo, “a transmissão *mortis causa* da posição jurídica do arrendatário só se verifica em relação ao *primitivo* arrendatário ou ao seu cessionário, e não em relação a qualquer outra pessoa a quem já tenha sido transmitido, por morte, o respectivo direito” (p. 627), nomeadamente ao cônjuge binubo (v., também, em anotação ao art. 85.º do RAU, dos Autores, *Código Civil Anotado (Artigos 762.º a 1250.º)*, II, 4ª ed. revista e actualizada, Coimbra, Coimbra Editora, 1997, p. 654). Sobre a sucessão no tempo dos normativos que trataram da transmissão da posição contratual do arrendatário habitacional por morte, v. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO (coord.), *Leis do arrendamento urbano anotadas*, cit., pp. 344-349, MANUEL JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Arrendamentos para habitação*, cit., pp. 169-171, e EDUARDO LUÍS VIEIRA ESTEVES, *A transmissão da posição de arrendatário por morte no regime transitório do NRAU*, cit., pp. 8-10.

⁵³ A mesma ideia levou à consagração do princípio da comunicabilidade do arrendamento ao cônjuge, no art. 1068.º do Código Civil, embora o dispositivo se refira aos contratos de arrendamento em geral e não em particular ao arrendamento para a habitação, o que não deixa de ser criticável. Sobre esta comunicabilidade v. MARIA OLINDA GARCIA, “O arrendatário invisível — A comunicabilidade do direito ao cônjuge do arrendatário no arrendamento para habitação”, in *Scientia Iuridica*, tomo LXV, n.º 342, 2016, p. 415 ss., RITA LOBO XAVIER, “O regime dos novos arrendamento urbanos e a perspectiva do direito da família”, in *O Direito*, 136, II-III, 2004, pp. 315-334, e EDUARDO LUÍS VIEIRA ESTEVES, *A transmissão da posição de arrendatário por morte no regime transitório do NRAU*, cit., pp. 10-15. Sobre o princípio da incomunicabilidade previsto no pretérito art. 1110.º do Código Civil, v. FRANCISCO MANUEL PEREIRA COELHO, *Arrendamento, Direito substantivo e processual*, cit., pp. 134-135, e MARIA OLINDA GARCIA, “O arrendatário invisível...”, cit., pp. 409-410. No sentido de que a norma se aplica apenas aos contratos celebrados após a entrada em vigor do NRAU, v. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO (coord.), *Leis do arrendamento urbano anotadas*, cit., pp. 155, 522, LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*, cit., p. 118, nota 112, e LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO, JOÃO CALDEIRA JORGE, *Arrendamento Urbano, Novo regime anotado e legislação complementar*, 3ª ed., Lisboa, Quid Iuris, 2009, pp. 300-301. Esta posição é corroborada pela jurisprudência dos nossos tribunais superiores nomeadamente nos seguintes acórdãos: acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 29.05.2012 (Maria do Rosário Gonçalves), cit., de 23.09.2014 (Maria Adelaide Domingos), cit., e de 9.12.2014 (Gouveia Barros), cit. Em sentido contrário, v., no entanto, MARIA OLINDA GARCIA, “O arrendatário invisível...”, cit., pp. 416-418. Em geral, sobre a protecção da casa de morada de família, v. FRANCISCO PEREIRA COELHO, GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, vol. I, *Introdução, Direito matrimonial*, 4ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2008, pp. 389-392, 395, bem como o estudo monográfico de NUNO DE SALTER CID, *A protecção da casa de morada da família no direito português*, Coimbra, Livraria Almedina, 1996, em especial, pp. 188-229 (protecção da casa tomada de arrendamento).

⁵⁴ De acordo com o art. 85.º do RAU, a posição do arrendatário transmitia-se ao “cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto”.

cônjuge separado de pessoas e bens e pessoa unida de facto a residir no locado, uma vez que a união de facto é compatível com a manutenção do casamento⁵⁵...

Por outro lado, a lei também não exige a convivência do cônjuge com o arrendatário, podendo questionar-se se, na constância do casamento e perante a morte do arrendatário, o cônjuge separado de facto do art. 1782.º do Código Civil, que permaneceu *residente no locado*, quando o arrendatário deixou de o ser, terá direito à transmissão.

O Tribunal da Relação de Lisboa, em acórdão de 29 de Maio de 2014 veio, no entanto, afirmar que apesar da redacção adoptada pelo legislador — no caso no art. 57.º do NRAU, por oposição ao art. 85.º do RAU — este “teve ínsito ao conceito de cônjuge aquele que mantém com o arrendatário a plenitude dos direitos e deveres inerente ao casamento e não as situações em que estejam, legalmente ou de facto, excluídos esses deveres e, em particular, o dever de coabitação (...)”⁵⁶.

As alterações entretanto introduzidas no NRAU não vieram tocar neste ponto, podendo-se legitimamente questionar se o silêncio do legislador em face da anterior redacção prevista no RAU não deverá ser considerado significativo, tanto mais que a própria redacção do art. 85.º dava lugar a interpretações doutrinárias distintas⁵⁷.

7. Os residentes com o arrendatário em união de facto e em economia comum

O contrato de arrendamento para habitação também não caduca sempre que ao arrendatário sobreviva unido de facto ou pessoa que com ele vivesse em economia comum, verificados determinados condicionalismos⁵⁸. Porém, as dúvidas que se colocavam relativamente aos requisitos exigidos em 2006 para a transmissão da posição contratual para os unidos de

⁵⁵ Cfr. a al. c) do art. 2.º, da Lei n.º 7/2001, de 11.05.

⁵⁶ Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 29.05.2014 (Maria Manuela Gomes), cit., 3.1., *in fine*, bem como Sumário, n.º 4. Em sentido distinto, v. a posição adoptada por FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação...*, cit., pp. 63-64.

⁵⁷ Considerando que o cônjuge separado de facto, que continuou a habitar no locado, estará abrangido no preceito (e também em caso de simples separação de bens) mas já não o cônjuge separado de pessoas e bens, uma vez que a separação judicial de pessoas e bens tem os mesmos efeitos que o divórcio, v. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO (coord.), *Leis do arrendamento urbano anotadas*, cit., p. 522, bem como FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação...*, cit., pp. 63-64. Esta posição de protecção do cônjuge separado de facto que continuou a viver no imóvel depois do abandono do arrendatário era já defendida mesmo em face da exclusão expressa dos cônjuges separados de facto do art. 85.º do RAU por FRANCISCO PEREIRA COELHO, “[Anotação ao] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 2 de Abril de 1987”, *in Revista de Legislação e de Jurisprudência*, n.º 3782, ano 122.º, Coimbra, 1 de Setembro de 1989, p. 142, nota 21, e MANUEL JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Arrendamentos para habitação*, cit., pp. 173-174, advogando uma interpretação restritiva do preceito.

⁵⁸ Concretamente, nos termos do art. 1106.º, na redacção original, que lhe foi dada pela Lei n.º 6/2006, exigia-se que ao arrendatário sobrevivesse pessoa que com ele vivesse no locado em união de facto e há mais de um ano ou pessoa que com ele residisse em economia comum e há mais de um ano. Quanto ao regime transitório, dizia que o arrendamento transmitia-se a pessoa que vivesse com o arrendatário em união de facto, e que tivesse residência no locado.

facto e para os conviventes em economia comum não foram totalmente dissipadas pelas intervenções posteriores do legislador, não obstante as alterações introduzidas⁵⁹.

Relativamente aos contratos celebrados já na vigência da Lei n.º 6/2006, exige-se hoje que ao arrendatário sobreviva pessoa que com ele vivesse em união de facto *há mais de um ano* ou pessoa que com ele vivesse em economia comum *há mais de um ano*, em qualquer dos casos *com residência no locado há mais de um ano*⁶⁰. No que respeita ao regime transitório, o legislador optou por estabelecer requisitos diferentes da relevância da união de facto, concretamente que a união de facto durasse *há mais de dois anos*, tendo o unido de facto *residência no locado há mais de um ano*⁶¹.

A redacção que foi introduzida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, no art. 57.º para a união de facto é idêntica à inicialmente prevista na Proposta de Lei n.º 38/XII também para o art. 1106.º do Código Civil. No entanto, esta redacção foi abandonada para este artigo — passando de 2 anos de duração da união de facto para 1 — mas manteve-se para o art. 57.º do NRAU. As diferenças de redacção entre os dois normativos não podem deixar de significar durações também distintas para as uniões de facto relevantes, não restando agora dúvidas quanto à intenção do legislador permitir o subingresso do unido de facto há apenas um ano — e da pessoa que vivia com o *de cujus* em economia comum também há um ano — na posição do arrendatário nos novos contratos⁶². No entanto, esta solução parece-nos criticável uma vez que se quebra desta forma a *harmonia* do regime da união de facto e da economia comum⁶³. Mas a objecção não é apenas “estética”. Se o legislador considerou que apenas deveriam ser reconhecidos efeitos jurídicos à relação de facto análoga à dos cônjuges após um período de estabilidade de dois anos, não se vê porque neste caso concreto se há-de bastar com uma permanência inferior, quando mantém os dois anos no regime transitório. A liberdade contratual devolvida às partes em termos de negociação das rendas e da sua actualização e no que respeita à denúncia do contrato, no que toca aos novos contratos, não parece justificar a relevância jurídica de uma situação de facto (“de facto unidos”⁶⁴) que a Lei da união de facto não considerou merecedora de tutela. Estamos, portanto, repete-se,

⁵⁹ Relativamente a estas dúvidas colocadas pelas anteriores redacções dos artigos que disciplinam a questão da transmissão *mortis causa* da posição do arrendatário habitacional, cfr. a súmula realizada em ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO (coord.), *Leis do arrendamento urbano anotadas*, cit., pp. 348-349, bem com a doutrina aí referida, bem como por LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO, JOÃO CALDEIRA JORGE, *Arrendamento Urbano...*, cit., p. 491.

⁶⁰ Cfr. o art. 1106.º do Código Civil. Numa perspectiva crítica, defendendo que as exigências temporais previstas na lei para a união de facto e para a economia comum, para efeitos de transmissão da posição contratual, deviam ser eliminadas uma vez que estas pessoas têm no arrendado, desde o primeiro momento, o centro de organização da sua vida pessoal e familiar, v. MARIA OLINDA GARCIA, “Contrato de arrendamento urbano...”, cit., pp. 113-114.

⁶¹ Cfr. o art. 57.º, n.º 1, al. b), do NRAU.

⁶² Assim, v. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento urbano anotado...* cit., pp. 81-82.

⁶³ No mesmo sentido, entre outros, JORGE DUARTE PINHEIRO, “O arrendamento e a família”, in *Temas de direito do arrendamento*, *Cadernos O Direito*, n.º 7, Coimbra, Livraria Almedina, 2013, pp. 106-107. FRANCISCO PEREIRA COELHO, GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, cit., pp. 86-87, pronunciando-se em 2008 sobre o art. 1106.º do Código Civil, na sua redacção original, portanto, que exigia para a transmissão da posição contratual do arrendatário “união de facto e há mais de um ano”, defendia, perante as diferentes soluções propostas pela doutrina, que se deveria considerar que o legislador exigia os dois anos de duração da união de facto, sendo o ano de “vivência” no locado consumido nos dois de união de facto, argumentando que “a nova lei do arrendamento urbano não terá querido derrogar o disposto na Lei n.º 7/2001, que exige que a união de facto dure há mais de dois anos para que se produzam os efeitos jurídicos atribuídos à relação”. A actual redacção da lei denota que o legislador, pelo menos em 2012, não terá sido sensível à derrogação da Lei da união de facto que o regime de transmissão por morte da posição do arrendatário provocou.

⁶⁴ A expressão é de MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento urbano anotado...* cit., p. 81.

perante uma *situação de facto* que apenas tem que se ter mantida durante um ano e que, assim, não é a união de facto da Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio, não tendo, portanto, que estar sujeita aos demais requisitos previstos para a sua protecção e que se prendem, nomeadamente, com a idade, a situação de casado, o grau de parentesco ou a afinidade⁶⁵. Tendo o próprio legislador abdicado dos requisitos que veio exigir para a protecção da união de facto, quebrando a unidade do regime e protegendo, neste caso, uma situação que não é, em regra, considerada pela lei como digna de protecção, deixamos de nos reportar à lei de 2001 para a aplicação do regime da transmissão por morte do arrendamento, não se vendo como se pode considerar afastada a protecção daqueles, nomeadamente casados ou menores, que vivem de facto unidos por mais de um ano... ainda que esse não tenha sido eventualmente o propósito do legislador.

O mesmo se diga, *mutatis mutandis*, em relação à economia comum, para a relevância da qual a Lei n.º 6/2001, de 11 de Maio, exige também uma duração de dois anos. Na medida em que o art. 1106.º do Código Civil vem proteger as pessoas que viviam em economia comum com o arrendatário à data da sua morte *há mais de um ano*, já não estamos perante o mesmo instituto da economia comum que desencadeou a acção do legislador em 2001. A remissão para a Lei n.º 6/2001 e para os seus pressupostos de aplicação deixa de fazer sentido, tanto mais que o próprio regime do arrendamento urbano prevê uma noção de “economia comum” distinta, no art. 1093º, n.º 2, bem mais abrangente do que aquela que decorre da aplicação da lei respectiva⁶⁶.

E, definitivamente, não nos parece defensável que se possa interpretar este art. 1106.º do Código Civil no sentido de que ao requisito de dois anos exigido pelas Leis n.º 6/2001 e n.º 7/2001 se venha somar mais um ano de união de facto ou de economia comum (2+1), nem tão-pouco que o ano de residência no locado acresça aos anos anteriores (2+1+1 ou 1+1).

Já quanto ao regime transitório, poder-se-ia questionar se a redução dos beneficiários da transmissão *mortis causa* aos ascendentes em primeiro grau que com o arrendatário convivessem há mais de um ano e aos filhos ou enteados menores de um ano ou que com ele convivessem há mais de um ano — menores ou maiores até 26 anos, verificados os requisitos indicados na lei, ou portadores de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% —, não contrariaria os comandos legais dos arts. 4.º, n.º 1, al. e), e 6.º da Lei n.º 6/2001, que prevêem a transmissão do arrendamento por morte como um direito daqueles que vivem em economia comum. Ora, no regime transitório apenas algumas das pessoas que vivem com o arrendatário em economia comum serão

⁶⁵ Cfr. o art. 2.º da Lei n.º 7/2001. Em sentido distinto, considerando que o único desvio que se verifica em relação à lei da união de facto é o que diz respeito ao prazo para a sua relevância, mantendo-se os demais requisitos gerais da lei, v. JORGE DUARTE PINHEIRO, “O arrendamento e a família”, cit., p. 107.

⁶⁶ Obviamente que esta não foi eventualmente a solução pretendida pelo legislador, fazendo mais sentido, em abstracto, a remissão para o diploma próprio da economia comum, na medida em que esta transmissão por morte surge no desenvolvimento do direito consagrado na al. e), do n.º 1 do art. 4.º da Lei n.º 6/2001. No entanto, tendo o legislador abdicado dos termos definidos anteriormente para a protecção daqueles que vivem em economia comum, alargando o leque dos beneficiários do direito ao arrendamento, deixa de ser coerente a aplicação do art. 1106.º do Código Civil por referência à Lei de 2001.

contempladas com o direito a suceder na posição jurídica do *de cujus*⁶⁷. Como foi realçado recentemente pela Relação de Lisboa, em acórdão de 16 de Março de 2017:

“Da comparação do artigo 57º da lei 6/2006 com o artigo 85º do RAU, se evidencia a eliminação dos beneficiários a que alude o nº1 do artigo 85º, isto é, precisamente aquela classe de beneficiários constituída pelas pessoas que com o arrendatário vivessem em economia comum há mais de dois anos alínea f) do nº 1 do artigo 85º do RAU”; “A eliminação desta classe de beneficiários não pode ter-se por accidental. O que se compadece com o espírito do legislador de então, que era o de aliviar o vinculismo da relação locatícia”; “Certamente que, se enquadra nessa ‘mens legis’ a não transmissão deste direito aos beneficiários que em concreto se pudessem encontrar na situação prevista na lei 6/2001”⁶⁸.

Na verdade, os beneficiários a que a lei se refere no art. 57.º, n.º 1, als. c), d) e e), do NRAU, poderão *inclusive* não viver com o arrendatário em economia comum, na medida em que a lei apenas lhes exige uma *convivência* de um ano e nada diz quanto à necessidade de existir “uma vivência em comum de entreatada ou partilha de recursos”⁶⁹, própria da economia comum.

Relativamente aos filhos, a referência àqueles “com menos de um ano” não abrangerá os nascituros não obstante alguma doutrina entender diferentemente⁷⁰. Poder-se-ia pensar que com a eliminação do n.º 4 da redacção original do art. 57.º do NRAU em 2012 e, portanto, com a eliminação das duplas transmissões o problema estaria resolvido. Porém, subsistiria sempre a hipótese de estes nascituros serem transmissários em primeira linha, numa situação de união de facto dos progenitores irrelevante para estes efeitos, com duração inferior a dois anos. Parece-nos, ainda assim, que o contrato de arrendamento neste caso caducará, não sendo defensável uma situação de quiescência da posição do arrendatário. Faltaria sempre o sujeito que encabeçaria a posição jurídica do arrendatário, não sendo defensável *para além da lei*, à custa do senhorio e ao arrepió do espírito que presidiu à composição dos interesses em causa no art. 57.º do NRAU, impor até 26 anos mais de um contrato subtraído ao regime comum do arrendamento⁷¹.

Acresce ainda que a transmissão da posição do arrendatário transfere-se pela ordem das alíneas dos art. 1106.º do Código Civil e 57.º do NRAU, encabeçadas pelo cônjuge e pelo unido de facto, prevendo-se critérios de preferência em função do grau de parentesco e afinidade e da idade das pessoas que com o arrendatário residia⁷². Na enumeração dos

⁶⁷ Os nossos tribunais superiores têm decidido correctamente os problemas levantados nos contratos antigos no que toca a esta questão da economia comum, com base no art. 57.º do NRAU, limitando a sua relevância aos casos previstos na lei: v., entre outros, os acórdãos do Tribunal da Relação de Guimarães de 4.05.2010 (Pereira da Rocha), in <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016); do Tribunal da Relação do Porto de 4.01.2011 (Maria de Jesus Pereira), cit.; do Tribunal da Relação de Lisboa de 2.05.2013 (Ilídio Sacarrão Martins), cit., de 12.05.2013 (Vitor Amaral), cit., de 18.06.2015 (Maria Manuela Gomes), cit., de 12.11.2015 (António Martins), cit., de 19.11.2015 (Ondina Alves Carmo), in <<http://www.dgsi.pt>> (2.10.2017), de 26.11.2015 (Teresa Albuquerque), in <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016), e de 9.12.2015 (Oliveira Gerales), in <<http://www.dgsi.pt>> (2.02.2017).

⁶⁸ Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 16.03.2017 (Isoleta Almeida Costa), in <<http://www.dgsi.pt>> (2.10.2017)

⁶⁹ Cfr. o art. 2.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2001, de 11.05.

⁷⁰ Cfr. FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação...*, cit., p. 68.

⁷¹ Esta é também a posição defendida por ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO (coord.), *Leis do arrendamento urbano anotadas*, cit., p. 524.

⁷² Cfr. o n.º 3 do art. 1106.º do Código Civil e o n.º 2 do art. 57.º do NRAU.

beneficiários do direito à transmissão realizada pelo art. 57.º do NRAU o legislador não distingue entre filho e enteado, como também não distingue entre o parente e o afim do *de cuius* no n.º 3 do art. 1106.º do Código Civil, devendo entender-se que são merecedores de tratamento similar⁷³.

Transmitida a posição contratual do arrendatário, os potenciais transmissários que se seguiriam pela ordem indicada na lei vêem a sua expectativa preterida, não tendo qualquer direito ao arrendado, desfazendo-se a economia comum pré-existente. A enumeração da lei é, como dissemos, sucessiva e não conjunta. A transmissão opera *ipso iure*, diferentemente do que é estipulado em matéria sucessória no art. 2055.º do Código Civil⁷⁴, não ficando dependente de um comportamento activo do beneficiário. Os sucessores podem, no entanto, renunciar à transmissão, transferindo-se, nesse caso, o direito ao arrendamento para o beneficiário seguinte, ainda de acordo com a ordem indicada na lei⁷⁵. Obviamente que está aqui em causa a renúncia ao direito no momento em que o seu titular é chamado a exercê-lo e não num momento posterior. Se depois de suceder na posição do *de cuius* no contrato de arrendamento o arrendatário pretende fazer cessar o contrato, deverá recorrer aos meios postos à sua disposição para o efeito, nomeadamente a denúncia. Mas, nesta hipótese, já ficam prejudicadas quaisquer pretensões dos demais candidatos à transmissão do arrendamento, que a lei não protege⁷⁶.

A falta de referência expressa à possibilidade de renúncia, diferentemente do que acontecia no art. 1111.º do Código Civil até 1990, não pode ser vista como a imposição de uma posição contratual contra a vontade do transmissário, posição essa complexa, que acarreta encargos que poderão ser, *inclusive*, significativos nos novos contratos, não sendo a possibilidade de posterior denúncia do contrato — sujeita a prazos — uma resposta satisfatória para uma transmissão não desejada.

8. O transmissário proprietário ou arrendatário de outro imóvel

Por último, 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

⁷³ Não obstante o provérbio muito antigo “De uns fazeis filhos, de outros enteados” (v. *Adagios, proverbios, rifões e anexins da lingua portuguesa*, FRANCISCO ROLLAND, Lisboa, 1780, ed. fac., Valladolid, Editorial Maxtor, 2009, p. 113). FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação...*, cit., pp. 70, 72, defende a prioridade do filho com base no “argumento racional que se baseia na relação biológica”, considerando também relevante a ordem utilizada pelo legislador na enumeração “filho ou enteado”; em sentido próximo, LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*, cit., p. 177, LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO, JOÃO CALDEIRA JORGE, *Arrendamento Urbano...*, cit., p. 132, e JOSÉ DIOGO FALCÃO, “A transmissão do arrendamento para habitação por morte do arrendatário no NRAU”, cit., IV, *in fine*. Apesar de se compreender o peso que a relação biológica tem, não nos parece poder defender-se uma tomada de posição do legislador no sentido de dar prioridade ao primeiro em face do segundo. Assim, também, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO (coord.), *Leis do arrendamento urbano anotadas*, cit., p. 524.

⁷⁴ Neste sentido, ainda que à luz do pretérito art. 1111.º do Código Civil, v. FRANCISCO MANUEL PEREIRA COELHO, *Arrendamento, Direito substantivo e processual*, cit., p. 132.

⁷⁵ Defendendo ser esta a melhor solução “de jure condendo” mas não a apoiando por não encontrar na lei a sua expressão, v. JOSÉ DIOGO FALCÃO, “A transmissão do arrendamento para habitação por morte do arrendatário no NRAU”, cit., V.

⁷⁶ Parece defender posição distinta FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação...*, cit., pp. 74-75.

respectivo concelho quanto ao resto do País, à data da morte do arrendatário, conforme foi especialmente ressalvado em 2012⁷⁷. O legislador introduziu aqui uma “fórmula” distinta daquela que constava no art. 86.º do RAU — aludia-se aí à hipótese de o titular do direito à transmissão *mortis causa* ter outra “residência” — mas também diversa daquela que fez constar em sede de denúncia para habitação do senhorio no actual regime: ter “casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria (...)”⁷⁸.

Em face do disposto nos artigos que regulam hoje a transmissão *mortis causa* do arrendatário habitacional, levanta-se a dúvida de saber se está aqui em causa *qualquer* casa própria, nomeadamente se essa casa própria estiver arrendada, ou onerada por um usufruto, ou em ruínas. Ou, tratando-se de casa arrendada, se estiver sub-arrendada ou, também, sem condições de habitabilidade. Ou, ainda, se a titularidade de um direito de usufruto relativamente a um imóvel para habitação deverá ser equipada às hipóteses mencionadas na lei. Em suma, o legislador não esclarece se o que está aqui em causa é a existência de uma alternativa imediata de alojamento ou se a ressalva deve ser interpretada literalmente, parecendo, no entanto, que deverá prevalecer a primeira interpretação do preceito⁷⁹.

Tanto quanto pudemos averiguar, os nosso tribunais superiores ainda não tomaram partido sobre esta limitação à transmissão *mortis causa* da posição do arrendatário.

Bibliografia

ALMEIDA, CARLOS FERREIRA DE, *Contratos — Conteúdo, Contratos de troca*, II, 2ª ed., Livraria Almedina, Coimbra, 2011

ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA, *Direito civil, Reais*, 5ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1993

CID, NUNO DE SALTER, *A protecção da casa de morada da família no direito português*, Coimbra, Livraria Almedina, 1996

COELHO, FRANCISCO MANUEL PEREIRA, *Arrendamento, Direito substantivo e processual (Lições ao curso do 5.º ano de Ciências Jurídicas no ano lectivo de 1988-89)*, 2ª ed., (coord. Francisco M. Brito Pereira Coelho, Francisco Liberal Fernandes, Maria Raquel Guimarães, Maria Regina Redinha), Porto, CIJE/FDUP, 2016, in <<http://www.cije.up.pt/publications/arrendamento---direito-substantivo-e-processual>> (9.06.2017)

COELHO, FRANCISCO PEREIRA / OLIVEIRA, GUILHERME DE, *Curso de direito da família*, vol. I, *Introdução, Direito matrimonial*, 4ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2008

⁷⁷ Cfr. o art. 1106.º, n.º 4, do Código Civil e o art. 57.º, n.º 3, do NRAU. MARIA OLINDA GARCIA, “Contrato de arrendamento urbano...”, cit., pp. 114-115, defende que esta limitação deveria ser eliminada uma vez que não caberia ao legislador obrigar alguém a voltar para uma casa da qual esse alguém voluntariamente saiu, no sentido de que essa outra casa não será, aos olhos do transmissário, uma alternativa satisfatória de habitação.

⁷⁸ Cfr. o art. 1102.º, n.º 1, al. b), do Código Civil.

⁷⁹ Assim, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO (coord.), *Leis do arrendamento urbano anotadas*, cit., p. 525, e MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento urbano anotado...* cit., p. 83, que afirma ser este o “único sentido minimamente razoável da interpretação desta norma (...)”; v., também, p. 174.

COELHO, FRANCISCO PEREIRA, "Supremo Tribunal de Justiça, [Anotação ao] Acórdão de 2 de Abril de 1987 (*Continuado do n.º 3781, pág. 121*)", in *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, n.º 3782, ano 122.º, Coimbra, 1 de Setembro de 1989, pp. 135-143

CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES, *Tratado de direito civil português, II, Direito das Obrigações, I, Introdução, Sistemas e Direito europeu das obrigações. Dogmática geral*, Coimbra, Livraria Almedina, 2009

CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES, *Da natureza do direito do locatário*, Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Lisboa, 1980

CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES (coord.), *Leis do arrendamento urbano anotadas*, Coimbra, Livraria Almedina, 2014

ESTEVES, EDUARDO LUÍS VIEIRA, *A transmissão da posição de arrendatário por morte no regime transitório do NRAU* (dissertação de mestrado), Porto, FDUP, 2011

FALCÃO, JOSÉ DIOGO, "A transmissão do arrendamento para habitação por morte do arrendatário no NRAU", in *Revista da Ordem dos advogados*, n.º 67, III, 2007, pp. 1163-1194, <
http://www.oa.pt/Conteudos/Artigos/detalhe_artigo.aspx?idc=1&idsc=65580&ida=65528>
 (1.08.2017)

FURTADO, JORGE PINTO, "Evolução e estado do vinculismo no arrendamento urbano", in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, III, *Direito do arrendamento urbano*, Coimbra, Livraria Almedina, 2002, pp. 647-680

GARCIA, MARIA OLINDA, *Arrendamento urbano anotado, Regime substancial e processual (alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012)*, 3ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2014

GARCIA, MARIA OLINDA, "O arrendatário invisível — A comunicabilidade do direito ao cônjuge do arrendatário no arrendamento para habitação", in *Scientia Iuridica*, tomo LXV, n.º 342, 2016, pp. 403-433

GARCIA, MARIA OLINDA, "Contrato de arrendamento urbano — Caracterização do seu regime e reflexão crítica", in *Scientia Iuridica*, tomo LXIII, n.º 335, 2014, pp. 89-118

GARCIA, MARIA OLINDA, "Transmissão do direito ao arrendamento habitacional por morte do arrendatário (alterações introduzidas pelas Leis n.ºs 6/2001 e 7/2001, ambas de 11 de Maio)", in *BFD*, n.º 78, 2002, pp. 629-637

GEMAS, LAURINDA / PEDROSO, ALBERTINA / JORGE, JOÃO CALDEIRA, *Arrendamento Urbano, Novo regime anotado e legislação complementar*, 3ª ed., Lisboa, Quid Iuris, 2009

GOMES, MANUEL JANUÁRIO DA COSTA, *Arrendamentos para habitação*, 2ª ed., Coimbra, Livraria Almedina, 1996

GUIMARÃES, MARIA RAQUEL, "Formação do contrato, autonomia privada e acesso à habitação: alguns aspectos de regime dos contratos de compra e venda, arrendamento e empreitada no

direito português”, in *Acceso a la vivienda y contratación*, [M. Ángeles Parra Lucán (dir.)], Valencia, Tirant lo Blanch, 2015, pp. 154-180

LEITÃO, JOÃO MENEZES, “Morte do arrendatário habitacional e sorte do contrato”, in *Estudos em homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles, III, Direito do arrendamento urbano* (coord. António Menezes Cordeiro, Luís Menezes Leitão, Januário da Costa Gomes), Coimbra, Livraria Almedina, 2002, pp. 275-371

LEITÃO, LUÍS MENEZES, *Arrendamento urbano*, 8ª ed., Coimbra, Livraria Almedina, 2017

LIMA, FERNANDO ANDRADE PIRES DE / VARELA, JOÃO DE MATOS ANTUNES, *Código Civil Anotado (Artigos 762.º a 1250.º)*, II, 3ª ed. revista e actualizada, Coimbra, Coimbra Editora, 1986

LIMA, FERNANDO ANDRADE PIRES DE / VARELA, JOÃO DE MATOS ANTUNES, *Código Civil Anotado (Artigos 762.º a 1250.º)*, II, 4ª ed. revista e actualizada, Coimbra, Coimbra Editora, 1997

MACHADO, BAPTISTA J., *Introdução ao direito e ao discurso legitimador*, reimp., Coimbra, Livraria Almedina, 1985

MARTINEZ, PEDRO ROMANO, *Direito das obrigações (Parte especial), Contratos — Compra e venda, Locação, Empreitada*, Coimbra, Livraria Almedina, 2000

MORAIS, FERNANDO GRAVATO, *Arrendamento para habitação, Regime transitório*, Coimbra, Livraria Almedina, 2007

PINHEIRO, JORGE DUARTE, “O arrendamento e a família”, in *Temas de direito do arrendamento, Cadernos O Direito*, n.º 7, Coimbra, Livraria Almedina, 2013, pp. 99-109

RAMALHO, TIAGO AZEVEDO, *O princípio da relatividade contratual e o contrato a favor de terceiro, Da titularidade do direito à prestação por parte do beneficiário*, Coimbra, Coimbra Editora, 2013

SEIA, JORGE ALBERTO ARAGÃO, *Arrendamento urbano, Anotado e comentado*, 7ª ed. revista e actualizada, Coimbra, Livraria Almedina, 2003

XAVIER, RITA LOBO, “O regime dos novos arrendamento urbanos e a perspectiva do direito da família”, in *O Direito*, 136, II-III, 2004, pp. 315-334

Jurisprudência citada (por ordem cronológica crescente)

Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 196/2010 de 12.05.2010 (João Cura Mariano), in <<http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20100196.html>> (21.02.2017)

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 4.05.2010 (Pereira da Rocha), in <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016).

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 4.01.2011 (Maria de Jesus Pereira), in <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 29.05.2012 (Maria do Rosário Gonçalves), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (2.02.2017)

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 21.06.2012 (Francisco Matos), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25.10.2012 (Carlos Marinho), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 2.05.2013 (Ilídio Sacarrão Martins), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 12.05.2013 (Vitor Amaral), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 7.11.2013 (Vitor Amaral), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 14.02.2014 (Roque Nogueira), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016).

Acórdão do STJ de 20.02.2014 (Orlando Afonso), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016).

Acórdão do STJ de 7.05.2014 (Gregório Silva Jesus), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 29.05.2014 (Maria Manuela Gomes), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 23.09.2014 (Maria Adelaide Domingos), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 9.12.2014 (Gouveia Barros), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016)

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 14.05.2015 (Bernardo Domingues), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 18.06.2015 (Maria Manuela Gomes), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (2.10.2017)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 12.11.2015 (António Martins), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 19.11.2015 (Ondina Alves Carmo), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (2.10.2017)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 26.11.2015 (Teresa Albuquerque), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 9.12.2015 (Olindo Geraldes), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (2.02.2017).

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 16.12.2015 (Leonel Serôdio), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (11.04.2016).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 16.03.2017 (Isoleta Almeida Costa), *in* <<http://www.dgsi.pt>> (2.10.2017)

(texto submetido a 4.10.2017 e aceite para publicação a 16.10.2017)