

Índice

NOTA PRÉVIA	9
ABREVIATURAS	11
<hr/>	
ALTERAÇÕES AO NRAU	13
Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto	15
Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro	21
Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro	25
<hr/>	
LEI N.º 6/2006, DE 27 DE FEVEREIRO	31
Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro	33
TÍTULO I Novo Regime do Arrendamento Urbano	33
CAPÍTULO I Alterações legislativas	34
CAPÍTULO II Disposições gerais	35
SECÇÃO I Comunicações	35
SECÇÃO II Associações	43
SECÇÃO III Assédio no arrendamento	44
SECÇÃO IV Resolução de litígios	45
Subsecção I Ações judiciais	45
Subsecção II Procedimento especial de despejo	56
Subsecção III Injunção	82
SECÇÃO V Justo impedimento	84
SECÇÃO VI Consignação em depósito	85
SECÇÃO VII Determinação da renda	89
TÍTULO II Normas transitórias	91
CAPÍTULO I Contratos habitacionais celebrados na vigência do Regime do Arrendamento Urbano e contratos não habitacionais celebrados depois do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro	91
CAPÍTULO II Contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro	98
SECÇÃO I Disposições gerais	98
SECÇÃO II Arrendamento para habitação	103
SECÇÃO III Arrendamento para fim não habitacional	123
SECÇÃO IV Transmissão	132
TÍTULO III Normas finais	143

CÓDIGO CIVIL – ARTIGOS SELECIONADOS	155
Código Civil – Artigos selecionados	157
LIVRO II Direito das obrigações	157
CAPÍTULO IV Locação	157
SECÇÃO I Disposições gerais	157
SECÇÃO II Obrigações do locador	163
SECÇÃO III Obrigações do locatário	169
Subsecção I Disposição geral	169
Subsecção II Pagamento da renda ou aluguer	170
Subsecção III Restituição da coisa locada	175
SECÇÃO IV Resolução e caducidade do contrato	179
Subsecção I Resolução	179
Subsecção II Caducidade	184
SECÇÃO V Transmissão da posição contratual	191
SECÇÃO VI Sublocação	192
SECÇÃO VII Arrendamento de prédios urbanos	193
Subsecção I Disposições gerais	193
Subsecção II Celebração	198
Subsecção III Direitos e obrigações das partes	202
Subsecção IV Cessação	233
Subsecção V Subarrendamento	274
Subsecção VI Direito de preferência	276
Subsecção VII Disposições especiais do arrendamento para habitação	280
Subsecção VIII Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais	304
LIVRO III Direito das coisas	323
CAPÍTULO VI Propriedade horizontal	323
LIVRO IV Direito da família	323
CAPÍTULO IX Efeitos do casamento quanto às pessoas e aos bens dos cônjuges	323

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – ARTIGOS SELECIONADOS	325
Código de Processo Civil – Artigos selecionados	327
TÍTULO V Dos recursos	327
CAPÍTULO I Disposições gerais	327
TÍTULO IV Da execução para entrega de coisa certa	328

CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – ARTIGOS**SELECIONADOS** 333**Código do Imposto Municipal sobre Imóveis – Artigos selecionados** 335**CAPÍTULO X** Taxas 335

LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR 339**Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 agosto** 341

SECÇÃO I Disposições comuns 342

SECÇÃO II Regime geral 344

Subsecção I Iniciativa do senhorio 344

Subsecção II Iniciativa do município ou da entidade gestora da operação de
reabilitação urbana 350

Subsecção III Execução de obras pelo arrendatário 354

SECÇÃO III Regime especial transitório 356

Subsecção I Disposições gerais 356

Subsecção II Iniciativa do senhorio 356

Subsecção III Iniciativa do município 358

Subsecção IV Iniciativa do arrendatário 358

SECÇÃO IV Disposições sancionatórias 360

SECÇÃO V Disposições finais e transitórias 360

Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto 362**Lei n.º 42/2017, de 14 de junho** 366**Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto** 373**CAPÍTULO I** Rendimento anual bruto corrigido 377**CAPÍTULO II** Subsídio de renda 378

SECÇÃO I Disposições gerais 378

SECÇÃO II Subsídio para arrendamento em vigor 382

SECÇÃO III Subsídio para novo arrendamento 384

SECÇÃO IV Regime de arrendamento apoiado 385

SECÇÃO V Incumprimento e fiscalização 386

CAPÍTULO III Disposições finais e transitórias 387**Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro** 390**Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro** 392**CAPÍTULO I** Disposições gerais 392**CAPÍTULO II** Acesso e atribuição das habitações em regime de
arrendamento apoiado 395

SECÇÃO I Acesso 395

SECÇÃO II Atribuição das habitações 396

Subsecção I	Procedimentos de atribuição	396
Subsecção II	Disposições especiais	398
CAPÍTULO III	Contrato de arrendamento apoiado	399
SECÇÃO I	Condições contratuais	399
SECÇÃO II	Cessação do contrato de arrendamento apoiado	404
CAPÍTULO IV	Disposições complementares, transitórias e finais	407
Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro		415
Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto		422
Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro		426
Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 janeiro		429
CAPÍTULO I	Disposição geral	431
CAPÍTULO II	Balcão Nacional do Arrendamento	432
CAPÍTULO III	Procedimento especial de despejo	432
SECÇÃO I	Requerimento de despejo	432
SECÇÃO II	Oposição e outras peças processuais	434
SECÇÃO III	Título para desocupação do locado e pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas	435
SECÇÃO IV	Efetivação da desocupação e entrega do imóvel	436
SECÇÃO V	Tramitação, comunicações, notificações e consulta do procedimento	438
SECÇÃO VI	Agentes de execução e notários	438
CAPÍTULO IV	Disposições complementares e finais	439
Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro		442
CAPÍTULO I	Disposições gerais	443
CAPÍTULO II	Procedimento especial de despejo	444
SECÇÃO I	Requerimento de despejo	444
SECÇÃO II	Oposição	447
SECÇÃO III	Outras peças processuais	448
SECÇÃO IV	Requerimento de autorização judicial para entrada imediata em domicílio	449
SECÇÃO VI	Consulta eletrónica do processo e disponibilização do título para desocupação do locado	451
SECÇÃO VII	Agente de execução e notário	452
Subsecção I	Designação, substituição e destituição	452
Subsecção II	Remuneração	456
CAPÍTULO III	Ação de despejo	459
CAPÍTULO IV	Disposições finais	461

NOTA PRÉVIA

Tendo em consideração as inúmeras alterações legais verificadas desde a edição anterior, designadamente pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, pelas Leis n.ºs 42/2017 e 43/2017, ambas de 14 de junho, pela Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro, pela Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, e, sobretudo, pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, tornou-se imperativa a publicação desta nova edição, devidamente atualizada, onde os autores procuraram dar o seu contributo para o esclarecimento do expressivo impacto das alterações no Regime do Arrendamento Urbano, cada vez mais complexo.

Assim, os autores reuniram nesta obra o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, devidamente atualizado, e os principais diplomas relativos a esta temática, incluindo **notas práticas** à referida lei e aos artigos do Código Civil, explicando o seu conteúdo e chamando a atenção para as recentes alterações e para as questões que se afiguram mais pertinentes.

Tal como na anterior edição, também na presente é incluída uma seleção da **jurisprudência** que tem vindo a ser proferida no âmbito do NRAU, de forma a proporcionar um maior esclarecimento quanto à interpretação e aplicabilidade das normas.

Aproveita-se a oportunidade para informar o leitor de que as referências normativas constantes das notas à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e ao Código Civil, quando não façam expressa referência ao diploma legal a que pertencem, consideram-se efetuadas para o diploma que é objeto de anotação.

Porto, março de 2019
Os autores

Oposição

1 – O requerido pode opor-se à pretensão no prazo de 15 dias a contar da sua notificação.

2 – A oposição não carece de forma articulada, devendo ser apresentada no BNA apenas por via eletrónica, com menção da existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário, sob pena de pagamento imediato de uma multa no valor de 2 unidades de conta processuais.

3 – Com a oposição, deve o requerido proceder à junção do documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida e, nos casos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1083.º do Código Civil, ao pagamento de uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a seis rendas, salvo nos casos de apoio judiciário, em que está isento, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça.

4 – Não se mostrando paga a taxa ou a caução previstas no número anterior, a oposição tem-se por não deduzida.

5 – A oposição tem-se igualmente por não deduzida quando o requerido não efetue o pagamento da taxa devida no prazo de cinco dias a contar da data da notificação da decisão definitiva de indeferimento do pedido de apoio judiciário, na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado da taxa e dos demais encargos com o processo.

NOTAS

1 – Este artigo foi aditado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, na sequência da introdução de um novo **procedimento especial de despejo**, com o objetivo de agilizar o procedimento de despejo e obter-se uma célere desocupação dos locados.

Ver, a este propósito, o Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, e a Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro, que definem as regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo.

2 – Efetuada a notificação pelo BNA, nos termos do artigo 15.º-D, do procedimento especial de despejo desencadeado, o requerido, de acordo com este normativo, pode deduzir oposição dentro do prazo de 15 dias, necessitando, para o efeito, de constituir mandatário judicial, sob pena de pagamento de multa.

3 – Para deduzir oposição validamente, tem o requerido de constituir mandatário judicial (ver artigo 15.º-S, n.º 3), proceder ao pagamento da taxa de justiça devida e ao pagamento de uma caução nos casos previstos nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1083.º do CC, salvo nos casos de apoio judiciário, tudo de modo a evitar oposições meramente dilatórias.

4 – No caso de se tratar de imóvel para habitação, dentro do prazo de 15 dias previsto para a oposição, poderá o arrendatário, ao abrigo do disposto no artigo 15.º-N, solicitar ao juiz o diferimento da desocupação do locado, desde que tenha razões sociais imperiosas que o justifiquem, devendo apresentar, de imediato, as provas e indicar as testemunhas. Ver artigo 15.º-N e respetivas notas.

5 – Sobre os prazos ver artigo 15.º-S, n.º 5.

6 – Sobre a aplicabilidade e especificidades do regime de apoio judiciário, ver artigo 15.º-S, n.ºs 1 e 2.

JURISPRUDÊNCIA

1. I – No procedimento especial de despejo do local arrendado, criado pela revisão operada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, ao NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, se o arrendatário, devidamente notificado pelo BNA, não deduzir oposição ao pedido de despejo, o BNA emite título de desocupação do locado, convertendo o requerimento de despejo em título de desocupação, podendo o senhorio promover a efetivação do mesmo. II – Se o arrendatário deduzir oposição, o BNA apresenta os autos à distribuição, convolvando-se o procedimento em processo declarativo especial, prestada que seja caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a seis rendas e paga a taxa de justiça. III – Na oposição deduzida pelo arrendatário deverá ser concentrada toda a defesa, podendo defender-se por impugnação e por exceção, admitindo-se também que o arrendatário possa valer o seu direito a benfeitorias, consoante as possibilidades dadas pelo direito substantivo, mediante pedido reconvenicional, obviando-se à violação da tutela jurisdicional efetiva. (...) (Ac. do TRL de 2014-03-06, *in* www.dgsi.pt)
2. Em incidente de oposição ao despejo por falta do pagamento de rendas, a concessão do apoio judiciário ao arrendatário apenas o isenta do pagamento da taxa de justiça devida e não também do depósito da caução no valor das rendas em atraso, pelo que se o não fizer, a oposição tem-se por não deduzida. (Ac. do TRE de 2014-09-25, *in* www.dgsi.pt)
3. I – Preceitua o art. 15.º-F, n.º 3, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU), que com a oposição deve o(a) requerido(a) proceder à junção do documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida e, nos casos previstos nos n.ºs 3 e 4 do art. 1083.º do C. Civil, ou seja quando o fundamento consista na falta de pagamento de rendas, o(a) requerido(a) deve ainda proceder ao pagamento de uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a seis rendas, salvo no caso de apoio judiciário, em que está isento, nos termos a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área da justiça. II – A falta de cumprimento do disposto no n.º 3 é cominada com a desconsideração da oposição, a lei diz: "... a oposição tem-se por não deduzida" (cfr. n.º 4 do cit. art. 15.º-F). III – O art. 1083.º, n.ºs 3 e 4, do C. Civil prevê como fundamento de resolução do contrato de arrendamento a mora, superior a dois meses, no pagamento de rendas e encargos, e a superior a oito dias, por mais de 4 vezes seguidas ou interpoladas, num período de doze meses. IV – Da leitura do n.º 3 do art. 15.º-F da Lei n.º 6/2006 resulta que o legislador utilizou o termo 'deve' e não o termo 'pode', o que implica que o(a) demandado(a) tem no momento da apresentação da oposição de efetuar o pagamento da taxa de justiça e respetiva caução, ou caso tenha pedido apoio judiciário referi-lo, comprovando-o, ainda que aguarde decisão sobre o mesmo (sendo que quanto à caução existem duas correntes jurisprudenciais: uma corrente que defende que beneficiando de apoio judiciário na modalidade de dispensa da taxa de justiça e demais encargos com o processo, o arrendatário está isento de demonstrar o pagamento da caução a que alude o referido art. 15.º-F do NRAU, exigida como condição de admissibilidade da oposição ao pedido de despejo; outra no sentido de que a concessão do apoio judiciário ao arrendatário apenas o isenta do pagamento da taxa de justiça devida e não também do depósito da caução no valor das rendas em atraso. V – O termo "deve" utilizado no art. 15.º-F, n.º 3, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU), só pode significar que o demandado(a), no prazo dos 15 dias aludidos no n.º 1 do preceito, tem de apresentar a oposição, pagar a taxa de justiça ou comprovar que já solicitou o pedido de apoio judiciário, e no caso dos n.ºs 3 e 4 do art. 1083.º do C. Civil depositar a caução, aqui consoante a posição defendida a respeito da concessão de apoio judiciário. VI – Os n.ºs 3 e 4 do art. 15.º-F do NRAU são incompatíveis com o art. 570.º do CPC, tanto mais que o PED não é uma ação de despejo, mas sim um procedimento especial de despejo como o próprio nome indica. (Ac. do TRC de 2017-09-12, *in* www.dgsi.pt)

Nas restantes situações de resolução, o senhorio continua obrigado a recorrer à via judicial para resolver o contrato, através da competente ação de despejo (artigo 1084.º, n.º 1, do CC, e artigo 14.º da Lei n.º 6/2006).

A resolução do contrato por parte do **arrendatário** é sempre efetuada extrajudicialmente (artigo 1084.º, n.º 2), através de comunicação escrita remetida por carta registada com aviso de receção, nos termos do n.º 1 do artigo 9.º da Lei n.º 6/2006.

Artigo 1048.º

Falta de pagamento da renda ou aluguer

1 – O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido judicialmente, caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da ação declarativa, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º.

2 – O locatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.

3 – O regime previsto nos números anteriores aplica-se ainda à falta de pagamento de encargos e despesas que corram por conta do locatário.

4 – Ao direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido extrajudicialmente, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1084.º.

NOTAS

1 – A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, deu nova redação aos n.ºs 1 e 2 deste artigo e aditou o n.º 4.

2 – Os n.ºs 1 a 3 do presente normativo regulam, fundamentalmente, o regime da caducidade do direito à resolução do contrato por **falta de pagamento da renda ou aluguer**, quando exercido **judicialmente**.

3 – Note-se que, conforme resulta do n.º 4 do artigo que ora se anota, quando o direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer é exercido **extrajudicialmente**, deve aplicar-se o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1084.º.

4 – Importa salientar que, com esta nova redação, foi eliminada a possibilidade de o arrendatário poder fazer caducar o direito à resolução do senhorio no âmbito de oposição à execução. Assim, o arrendatário apenas poderá fazer operar a caducidade do direito à resolução por falta de pagamento da renda ou aluguer no âmbito da ação declarativa, até ao termo do prazo de contestação. Deste modo, face ao regime anterior, restringiu-se a possibilidade de evitar a resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer.

5 – Tal como já previsto de modo inovador, aquando da redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, o locatário, em fase judicial, **só pode fazer uso desta faculdade uma única vez**. De igual modo, refira-se que, quando esta faculdade for exercida extrajudicialmente, o locatário apenas pode fazer uso dela uma vez, conforme resulta do n.º 4 do artigo 1083.º.

Assim, um locatário que deixe de pagar as rendas ou alugueres por mais de uma vez ao longo do contrato deixa de poder obstar à resolução do mesmo, caso seja essa a pretensão do locador.

6 – Este normativo mantém a referência expressa de que a falta de pagamento de encargos e despesas é equiparável à falta de pagamento da renda ou aluguer, estabelecendo que a sua omissão é fundamento de resolução do contrato (ver artigo 1083.º, n.º 3), podendo o locatário, do mesmo modo, fazer caducar esse direito, através do regime previsto neste artigo.

7 – Este artigo mantém a possibilidade do locatário, para além do pagamento ou depósito já anteriormente previstos no RAU, proceder à consignação em depósito (ver artigos 17.º a 23.º da Lei n.º 6/2006 e artigos 841.º e seguintes do CC, no que concerne ao arrendamento e estes últimos relativamente ao aluguer), para pôr fim à resolução do contrato por falta de pagamento de renda ou aluguer.

JURISPRUDÊNCIA

1. I – A alteração feita pela Lei n.º 6/2006 à redação dada pelo NRAU ao art. 1048.º, n.º 1, do CC (introduziu a referência à oposição na execução) não resulta de qualquer erro legislativo. II – Nas situações de resolução do contrato de arrendamento por via extrajudicial, a lei concede ao arrendatário a possibilidade de obstar à eficácia do ato resolutivo, quer através da purgação da mora, nos três meses subsequentes à notificação judicial avulsa, quer pelo pagamento, depósito ou consignação em depósito das quantias devidas, acrescidas da legal indemnização. (Ac. do TRP de 2010-05-24, *in* www.dgsi.pt)

2. I – As rendas que se achem vencidas há mais de um ano, antes da propositura da ação, não relevam como fundamento de resolução do contrato de arrendamento, por se verificar a caducidade do direito. II – Este facto não impede que o valor dessas rendas, acrescido da indemnização de 50%, sejam devidos desde que pedidos pelo A. (Ac. do TRE de 2011-10-20, *in* www.dgsi.pt)

3. (...) II – No caso de ser intentada ação judicial para resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas, o arrendatário pode fazer caducar o direito de resolução através do pagamento, depósito ou consignação em depósito das somas devidas e da indemnização prevista no artigo 1041.º (50% do valor da renda), até ao termo do prazo para contestação. III – Para paralisar o direito à resolução do contrato de arrendamento o arrendatário tem de pagar as rendas que se vencerem até à contestação, e não apenas as vencidas até à propositura da ação. (Ac. do TRP de 2013-07-10, *in* www.dgsi.pt)

4. I – A exceção da caducidade do direito de resolução do contrato de arrendamento fundado na falta de pagamento de rendas só procede se o réu, em obediência ao disposto no n.º 1 do art. 1048.º, com referência ao n.º 1 do art. 1041.º, ambos do CC (aquele na redação dada pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, aplicável ao caso), tiver procedido, até ao termo do prazo para a contestação, ao depósito (ou consignação em depósito) das rendas em dívida até esse mesmo momento (termo do prazo para a contestação; e não apenas até à data da propositura da ação), acrescido de indemnização igual a 50% do valor de todas essas rendas. II – Tendo sido pedida a condenação do réu no pagamento das rendas que se vencessem na pendência da ação e não demonstrando este, até ao termo da produção da prova em julgamento, o respetivo pagamento, não pode o Tribunal, na sentença, deixar de o condenar no pagamento das mesmas. (Ac. do TRP de 2013-10-29, *in* www.dgsi.pt)

5. (...) II – Comprovando-se a mora do locatário, com base na recusa do recebimento das respetivas rendas, obsta à resolução do contrato de arrendamento, por falta do seu pagamento, o depósito em singelo dos montantes já vencidos e dos vincendos na pendência da ação. III – Com a junção com a contestação das guias comprovativas daqueles depósitos, devem ter-se por cumpridas as exigências formais prescritas no art. 19.º do NRAU. (Ac. do TRP de 2013-11-28, *in* www.dgsi.pt)

6. I – A caducidade do direito à resolução do contrato de arrendamento prevista no artigo 1048.º do Código Civil é distinta da caducidade prevista no artigo 1085.º do mesmo diploma; aquela está associada ao pagamento da indemnização pelo inquilino, esta é consequência da inércia do senhorio na instauração da ação durante determinado tempo após a verificação do fundamento da resolução. II – É controversa a questão jurídica de saber se o novel fundamento de resolução do contrato previsto no n.º 4 do artigo 1083.º, da mesma forma que exclui a aplicação do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1084.º, afasta a aplicação do disposto no artigo 1048.º, do Código Civil. (Ac. do TRP de 2018-01-11, *in* www.dgsi.pt)

Cedência do gozo da coisa

O locador não tem direito à resolução do contrato com fundamento na violação do disposto nas alíneas f) e g) do artigo 1038.º se tiver reconhecido o beneficiário da cedência como tal ou ainda, no caso da alínea g), se a comunicação lhe tiver sido feita por este.

JURISPRUDÊNCIA

1. (...) IV – O senhorio pode resolver o contrato de arrendamento se o arrendatário ceder a sua posição contratual, no caso em que este ato é ineficaz em relação ao senhorio, salvo o disposto no artigo 1049.º do CC. V – A obrigação da comunicação ao locador, nos casos de cedência do gozo da coisa, existe em qualquer caso de transmissão da posição contratual do locatário, sendo que as consequências do não cumprimento desta obrigação deixam de ter aplicação, se o locador reconhecer o cessionário como tal ou se a comunicação lhe tiver sido feita por este próprio. VI – Como a comunicação da cedência interessa para conhecimento do locador, se este reconhece o beneficiário da cedência, tal facto pressupõe que o locador teve prévio conhecimento da cedência, aceitando-a, o que impede a resolução do contrato de arrendamento. (Ac. do TRL de 2008-11-06, *in* www.dgsi.pt)

2. I – O modo de gestão e utilização do estabelecimento locado – reiteradamente utilizado há décadas pela arrendatária/cessionária da exploração, com tolerância do primitivo senhorio, como pequena galeria comercial, envolvendo um supermercado e *várias lojas de pequena dimensão, funcionando em espaços individualizados, para exercício de atividade previamente definida e complementar à do supermercado, com o fim de alargar a oferta de serviços e captar maior clientela* – tem de ser tomado em consideração quando se procede à qualificação jurídica dos contratos celebrados pela empresa arrendatária com os lojistas. II – Na verdade, não pode descontextualizar-se o ato de cedência do espaço, integrador das lojas em causa, do modelo de gestão empresarial reiterada e efetivamente seguido, como de galeria comercial, aproximando-o – ao menos por analogia – dos contratos atípicos de utilização de loja em centro comercial (como, aliás, as partes os configuraram), não sujeitos às rígidas regras, estabelecidas em sede do regime legal do arrendamento comercial, no que respeita, nomeadamente, à indispensabilidade da autorização/comunicação ao senhorio. III – Não se aplicando ainda ao caso a cláusula geral da inexigibilidade, instituída pelo NRAU e prevista no n.º 2 do art. 1083.º do CC, – em que é em torno do funcionamento, concretização e densificação deste conceito indeterminado que terão de ser colocadas as questões referentes à boa-fé, à problemática do abuso de direito e, em última análise, à atuação de um fundamental princípio de proporcionalidade entre a intensidade concreta e o grau de censurabilidade da violação contratual cometida e a gravidade objetiva do efeito que lhe corresponde – é a propósito da eficácia resolutiva concreta de cada um dos fundamentos típicos de resolução, anteriormente enumeradas na lei, que tais princípios base terão de ser densificados e atuados, de modo a apurar se certa concreta violação da disciplina contratual pelo inquilino deve configurar-se como idónea para produzir, segundo um juízo objetivo e casuístico de razoabilidade e proporcionalidade, a irremediável destruição da própria relação contratual. IV – Ao adquirir a propriedade do imóvel, sucedendo na posição jurídica do primitivo senhorio, não pode o atual senhorio considerar-se totalmente desvinculado das consequências da (não atuação) do primitivo e anterior senhorio e das fundadas expectativas que tal inércia ou tolerância prolongada pode ter consolidado justificadamente na pessoa do arrendatário, atuando com abuso de direito ao procurar fundar uma potencialidade resolutiva do contrato em factos passados, inteiramente tolerados pelo seu antecessor ao longo de décadas, gerando uma consolidada e fundada expectativa de que se estaria ao abrigo de uma pretensão de despejo com esse fundamento. (Ac. do STJ de 2015-11-19, *in* www.dgsi.pt)

3. I – De harmonia com o estatuído no art. 1049.º do CC, o locador não tem direito à resolução do contrato de arrendamento – sendo-lhe, em consequência, esse contrato oponível – se tiver

reconhecido o beneficiário da cedência da posição jurídica do locatário fora dos casos em que a lei permite ou sem a sua autorização. II – O reconhecimento relevante para os efeitos do art. 1049.º do CC pressupõe que o locador tenha consciência ou saiba que se trata de um mero cessionário não autorizado ou não permitido por lei (art. 1038.º, al. f), do CC), ou seja, que tenha conhecimento esclarecido sobre a situação concreta e real. Não pode basear-se numa mera suposição ou aparência que não encontra correspondência na realidade, sob pena de o reconhecimento estar viciado por se fundar num pressuposto erróneo. III – Resultando da matéria de facto provada que a aceitação pela primitiva locadora da ré como locatária não partiu de uma informação esclarecida, mas de um pressuposto erróneo – a existência de um contrato de trespasse formalmente válido nos termos do art. 1112.º, n.º 3, do CC – não permite concluir que, pelo facto de receber rendas da arrendatária, não se ter oposto a obras que esta realizou e ter procedido à sua notificação para o exercício da preferência numa perspetivada venda, ocorreu um reconhecimento relevante nos termos referidos em I e II. IV – Não recai sobre o locador um específico ónus legal de indagação sobre a formalização ou não do contrato de trespasse, constituindo a notificação feita pela arrendatária para o exercício do correspondente direito de preferência atitude suscetível de fazer criar, com razoabilidade, no locador a convicção de que tal formalização havia ocorrido. V – Neste contexto, a propositura da presente ação pela senhoria tendo em vista a declaração de nulidade do trespasse por falta de forma legal e de entrega do locado não traduz um comportamento contraditório violador da boa-fé suscetível de integrar uma situação de abuso de direito, à luz do art. 334.º do CC, em qualquer das suas tipologias, designadamente, com base na *supressio* ou no *venire contra factum proprium*. (Ac. do STJ de 2018-05-24, *in* www.dgsi.pt)

Artigo 1050.º

Resolução do contrato pelo locatário

O locatário pode resolver o contrato, independentemente de responsabilidade do locador:

- a) Se, por motivo estranho à sua própria pessoa ou à dos seus familiares, for privado do gozo da coisa, ainda que só temporariamente;
- b) Se na coisa locada existir ou sobrevier defeito que ponha em perigo a vida ou a saúde do locatário ou dos seus familiares.

JURISPRUDÊNCIA

1. I – A resolução do contrato com fundamento em perigo para a vida ou para a saúde do arrendatário ou dos seus familiares, prevista na al. b) do art. 1050.º do CC, é independente do regime dos vícios da coisa locada previsto nos arts. 1032.º e 1033.º do CC, sendo irrelevante que o locatário conhecesse o defeito quando celebrou o contrato ou recebeu a coisa. II – Já a indemnização do locatário pelos danos provocados pelo vício da coisa locada, encontrar-se-á dependente da verificação dos demais pressupostos da responsabilidade civil do locador, nomeadamente, do incumprimento por parte do locador do dever de entregar a coisa locada isenta de vícios e da culpa. III – A não prova de um facto por parte de quem o alega não importa, por si só, a ocorrência de litigância de má-fé. (Ac. do TRL de 2011-02-08, *in* www.dgsi.pt)

SUBSECÇÃO II

Caducidade

Artigo 1051.º

Casos de caducidade

O contrato de locação caduca:

- a) Findo o prazo estipulado ou estabelecido por lei;
- b) Verificando-se a condição a que as partes o subordinaram ou tornando-se certo que não pode verificar-se, conforme a condição seja resolutiva ou suspensiva;
- c) Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;
- d) Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa coletiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário;
- e) Pela perda da coisa locada;
- f) Pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato;
- g) Pela cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada.

NOTAS

1 – A redação dada a este preceito pelo n.º 2 do artigo 2.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o NRAU, apenas alterou o disposto nas alíneas f) e g), pois o restante manteve-se inalterado. A redação da alínea f), apesar de ser diferente, não traduz qualquer alteração substancial ao previsto anteriormente.

Já o estatuído na alínea g) constitui uma situação inovadora nos casos que determinam a caducidade do contrato de locação. Efetivamente, a situação de facto aí prevista, que agora se entende como causa de caducidade, estava anteriormente prevista como uma das causas de resolução do contrato por iniciativa do senhorio (ver artigo 64.º, n.º 1, alínea j), do RAU).

2 – Sobre a caducidade, ver artigos 328.º e seguintes do CC.

3 – A caducidade é um dos meios de cessação do contrato de locação independente da vontade das partes e sujeito ao disposto na lei. É uma forma de extinção dos contratos de arrendamento sem necessidade de qualquer declaração de vontade das partes.

4 – Relativamente à caducidade por morte do locatário, ver artigos 57.º e 58.º (*ex vi* artigos 26.º, n.º 2, e 28.º) da Lei n.º 6/2006, os quais estabelecem um regime transitório específico para a transmissão por morte nos contratos mais antigos.

5 – A expropriação por utilidade pública, salvo se compatível com a subsistência do arrendamento, implica a caducidade do contrato de arrendamento existente, ficando o expropriante obrigado a indemnizar diretamente o inquilino nos termos dos artigos 30.º a 32.º do Código das Expropriações, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 168/99, de 18 de setembro.

O RAU continha nesta matéria uma norma específica – artigo 67.º –, a qual desapareceu com o NRAU.

6 – De acordo com o Código das Expropriações, o **arrendatário habitacional** que seja obrigado a desocupar o local arrendado, em consequência da expropriação, pode optar por uma habitação com características semelhantes à que tinha, designadamente em termos de localização e renda, ou, em alternativa, por uma indemnização, que deverá ser paga de uma só vez.

Na indemnização a atribuir ao **arrendatário habitacional**, para além do valor do fogo e da relação entre as rendas pagas e as praticadas no mercado, um dos parâmetros a ter em conta é o valor das benfeitorias que o arrendatário haja realizado.

Já no que respeita à indemnização a atribuir ao **arrendatário não habitacional** (anteriormente designados arrendamentos para o comércio, indústria ou profissão liberal), o legislador manda atender às despesas relativas à nova instalação, incluindo as diferenças de renda que o arrendatário terá de pagar e aos prejuízos resultantes do período de paralisação da atividade, necessário para a transferência.

JURISPRUDÊNCIA

1. I – Em caso de dissolução ou extinção da pessoa coletiva arrendatária, e ressalvada a possibilidade de transmissão do estabelecimento por trespasse, o arrendamento caduca, por força da al. d) do art. 1051.º do CC. II – Porém a dissolução não extingue imediata e formalmente a sociedade, dando lugar a uma fase de transição, para operações de liquidação e partilha, que só no seu termo culmina com a extinção da sociedade. III – Durante o processo de liquidação pode haver transmissão do estabelecimento comercial instalado no local arrendado por adjudicação a um dos sócios na respetiva escritura de dissolução, liquidação e partilha da sociedade arrendatária. IV – Se tal acontecer essa adjudicação traduziu-se num verdadeiro trespasse, na medida em que configura uma transmissão entre vivos, definitiva e unitária de estabelecimento comercial, celebrada por escritura pública e sem que seja necessária para tal transmissão autorização do senhorio, em conformidade com o disposto no art. 1118.º do CC e consequentemente, tendo operado validamente aquela transmissão, não poderá ser declarada a caducidade do contrato de arrendamento. (Ac. do TRE de 2007-10-04, *in* www.dgsi.pt)

2. I – Em situação de usufruto, o direito – enquanto direito real menor – não se extingue pelo falecimento de um dos usufrutuários; II – Tal falecimento apenas faz cessar a situação de cotitularidade, operando-se uma mera modificação subjetiva do direito, que não se extingue, continuando a onerar o direito de propriedade. Consequentemente, o arrendamento celebrado pelo usufrutuário não caduca por morte deste. (Ac. do TRL de 2008-04-10, *in* www.dgsi.pt)

3. I – O contrato de arrendamento celebrado no âmbito de ação executiva, tendo em vista a consignação dos rendimentos do prédio ao pagamento da quantia exequenda, caduca com a extinção da execução pelo pagamento, nos termos do art. 1051.º, als. b) e c), do CC. II – Atento o disposto no art. 819.º do CC, a celebração de um contrato de arrendamento, depois de efetuada e registada a penhora sobre um prédio, é ineficaz em relação à venda que venha a ser realizada no âmbito da ação executiva. III – Já em face do disposto no art. 824.º, n.º 2, do CC, o simples facto de o bem vendido na ação executiva estar onerado com hipoteca não determina a caducidade do arrendamento que tenha sido celebrado depois do registo da hipoteca e antes do registo da penhora. (Ac. do TRL de 2008-09-16, *in* www.dgsi.pt)

4. I – O contrato de arrendamento extingue-se, *ope legis*, por caducidade, no caso de perda total, entendida em termos funcionais, do prédio arrendado. II – A caducidade por perda total do prédio arrendado opera ainda que o facto determinante dessa perda seja imputável ao senhorio, sem prejuízo, porém, da constituição dessa parte no dever de reparar os danos suportados pelo arrendatário com a extinção do contrato. III – No caso de alienação do prédio arrendado, o adquirente só fica constituído no dever de reparar aqueles danos, demonstrando-se que a caducidade ocorreu posteriormente ao ato de transmissão. (Ac. do TRL de 2011-05-26, *in* www.dgsi.pt)

5. I – Uma Sentença nula não contém tudo o que devia, ou contém mais do que devia. II – A Sentença padece de nulidade quando não declara a caducidade do contrato de arrendamento dado à ação, quando tal foi expressamente pedido. III – A morte do usufrutuário, que outorgou o contrato de arrendamento do prédio urbano como senhorio, determina a caducidade daquele contrato, nos termos do art. 1051.º, al. c), do CC. IV – Essa caducidade opera “*ope legis*”, não necessitando, para produzir efeitos, de qualquer declaração. (Ac. do TRL de 2011-06-07, *in* www.dgsi.pt)

6. I – O alegado facto de o titular da nua propriedade ter vindo a receber rendas em vida do usufrutuário/locador e a intitular-se como senhorio, seria, por si só, insuficiente para se ter por verificada uma renúncia ao usufruto. II – Do facto de, na qualidade de administradora dos bens

do pai, usufrutuário, reconhecer a Ré como arrendatária, não se pode inferir que, uma vez falecido este, não iria invocar a caducidade do arrendamento com fundamento na al. c) do art. 1051.º do CC, inexistindo qualquer comportamento contraditório no pedido de restituição do locado. (Ac. do TRL de 2011-12-15, *in* www.dgsi.pt)

7. (...) II – O disposto no art. 1051.º, al. c), do CC, nomeadamente onde estabelece que o contrato de locação caduca quando cesse o direito com base no qual foi celebrado, aplica-se ao contrato de cessão de estabelecimento. III – Assim resulta, além do mais, da inserção sistemática do art. 1109.º do CC, que prevê este tipo de contratos, e da sua própria epígrafe, que os menciona genericamente como sendo uma “*locação de estabelecimento*”. (Ac. do TRE de 2012-11-15, *in* www.dgsi.pt)

8. I – A caducidade do arrendamento, como consequência da perda da coisa locada (impossibilidade objetiva da prestação), não ocorre apenas quando a coisa deixa de existir, no plano naturalístico; também ocorre quando, não sendo total a destruição, a coisa perde totalmente a aptidão necessária à sua utilização para o fim contratualmente previsto, e desde que essa aptidão não possa ser reposta com a realização de obras, exigíveis ao senhorio. II – Não é exigível ao senhorio que reponha o locado, situado no rés-do-chão de um imóvel, na situação anterior à ocorrência de um incêndio, quando não é tecnicamente aconselhável a recuperação do edifício, que ficou, por causa desse incêndio, sem cobertura, sem telhado e com o 1.º andar completamente destruído. (Ac. do TRC de 2012-12-05, *in* CJ, Tomo V, 2012, p. 16)

9. I – O arrendamento consubstancia uma forma de ónus que incide sobre imóvel, limitador do direito de propriedade. II – Existindo hipoteca, constituída em momento anterior à celebração do contrato de arrendamento, a venda judicial do imóvel faz operar a caducidade desse contrato de arrendamento. III – O elenco das causas de caducidade do contrato de locação constante no art. 1051.º do CC não tem carácter taxativo. (Ac. do TRC de 2013-02-26, *in* CJ, Tomo I, 2013, p. 304)

10. I – A caducidade do contrato de locação, nos termos do art. 1051.º, al. e), do CC, ocorrendo no caso de perda da coisa locada, verifica-se mormente em casos de impossibilidade superveniente quanto ao próprio objeto do contrato que pura e simplesmente deixou de existir, não em casos em que o Município impõe ao senhorio a realização de obras face ao estado de degradação do imóvel, mas cujo gozo o locatário ainda mantém. II – Nestes termos, a perda da coisa locada difere da simples privação temporária do locado que determina a simples suspensão da vida do contrato e difere, precisamente porque no segundo caso, o espaço físico do arrendado continua a existir, mas por alguma ponderosa razão não é possível temporariamente exercer nesse mesmo espaço a finalidade contratada, enquanto que na primeira situação (a perda da coisa) é o próprio espaço físico do arrendamento que desaparece. III – No atual quadro legislativo (NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, aplicável ao caso vertente por força do art. 59.º do mesmo) é obrigação do senhorio proceder a todas e quaisquer obras (art. 1111.º do CC no que respeita aos arrendamentos para fins não habitacionais e no art. 1074.º para os demais), sendo certo que numa e noutra das disposições tem sempre em princípio o senhorio que efetuar as obras de conservação ordinárias ou extraordinárias necessárias para assegurar o gozo do locado pelo arrendatário. IV – Complementando o regime desse diploma, foi na sequência publicado o DL n.º 157/2006, de 8 de agosto, igualmente aplicável aos contratos de arrendamento anteriores ao RAU (para fins habitacionais) ou ao DL n.º 257/95 (para fins não habitacionais) o qual prevê os diversos tipos de intervenção em caso de recusa ou impossibilidade de realização pelo senhorio, a cargo quer dos Municípios quer do próprio arrendatário. V – Por força deste aplicável quadro normativo, o senhorio tem duas possibilidades em face da notificação que recebeu do Município para realizar obras: ou denuncia o contrato (com direito a indemnização do arrendatário), ou suspende o mesmo, atribuindo ao inquilino um espaço transitório enquanto durarem as obras de remodelação/restauro profundo (cf. arts. 4.º a 10.º e 26.º do citado DL n.º 157/2006). (Ac. do TRC de 2013-03-05, *in* www.dgsi.pt)

11. I – Pode ocorrer extinção do contrato de locação, por caducidade, para além das hipóteses elencadas no art. 1051.º do CC, quando a base negocial que presidiu às estipulações contratuais

das partes tenha assentado em pressupostos que deixaram de existir, designadamente nos casos de impossibilidade superveniente da prestação suscetíveis de conduzirem à extinção do vínculo contratual, nos termos previstos no art. 795.º do mesmo Código. II – Para tanto, em contrato de arrendamento, há de verificar-se um evento ou circunstância, subtraído à vontade das partes, que tenha tornado inviável, por inexigível, atento o fim contratual, a utilização do imóvel arrendado pelo locatário. (Ac. do STJ de 2013-05-08, *in* www.dgsi.pt)

12. I – Alguma jurisprudência tem considerado que integra abuso do direito a conduta do locador que não realiza obras necessárias a assegurar o exercício da atividade comercial no arrendado, permitindo a degradação do prédio que levou à cessação da atividade e, não obstante, pede a resolução do contrato com fundamento em encerramento do prédio. II – Em todo o caso, sendo sinalagmático o contrato de arrendamento, a obrigação de realização de obras pelos senhorios tem de ser aferida de harmonia com o princípio da equivalência das atribuições patrimoniais, de que há manifestação no art. 237.º do CC de consagrar um princípio geral de direito. III – Deve atender-se à relação entre o custo das obras pretendidas e a renda paga pelo arrendatário, dado que, não sendo assim, se estaria a violar o mais elementar princípio de justiça e a proibição do abuso do direito (art. 334.º do CC). IV – Provado que as obras necessárias são no valor de € 200 000 a € 250 000 e que a locatária deposita a título de renda o valor de € 130,24, sendo precisos mais de 100 anos para os locadores obterem o retorno do valor da reparação do locado, é indubitável que esta desproporção entre o valor das obras e o das rendas se mostra excessiva, pelo que a exigência aos senhorios da realização de obras no locado naquele montante viola o mais elementar princípio de justiça, caindo na previsão do abuso do direito constante do art. 334.º do CC. V – Considerando que a autora encerrou o locado, onde funcionava um estabelecimento comercial, devido ao estado avançado de degradação do prédio, a colocar em perigo a sua segurança física e saúde, em virtude deste ter deixado de possuir as adequadas condições de utilização, verifica-se que não cumpriu o locador a sua obrigação primária e fundamental de assegurar ao locatário o gozo da coisa locada (art. 1031.º, al. b), do CC), o que retira a eficácia resolutiva do contrato de arrendamento, dado que tal resolução, a operar-se, representaria também ela uma situação imoral. VI – Repugna aceitar que os locadores, a quem incumbiria a realização das obras que determinaram o encerramento do estabelecimento por parte da locatária, apesar de não lhes ser exigível que as façam, possam aproveitar-se desse encerramento para obter a resolução do contrato, o que integraria um caso de abuso do direito. VII – Haja ou não culpa do senhorio, designadamente por omissão de obras de conservação, basta a verificação objetiva da perda do locado para ocorrer, *ope legis*, a caducidade do contrato de arrendamento, nos termos do art. 1051.º, al. e), do CC. VIII – Como critério distintivo para aferir do carácter total ou parcial da perda da coisa, deve atender-se ao fim que era dado ao locado, podendo dizer-se que existe perda total quando o mesmo deixa de poder ser usado para o fim convencionado, não sendo de exigir a sua destruição total. IX – A culpa do senhorio pela omissão de obras de conservação releva, apenas, para a eventual indemnização do arrendatário, nos termos do art. 798.º do CC. X – Provado que o imóvel locado está de tal modo degradado que põe em perigo a segurança física e a saúde das pessoas, que não é recuperável, nem reparável, sem que seja totalmente destruído e posteriormente reconstruído, com exceção das paredes que constituem a estrutura do edifício, que o seu interior corre o risco de ruir, verifica-se, dado o estado de ruína irrecuperável a que chegou, que o prédio na sua funcionalidade está perdido, só podendo ser utilizado se reconstruído, pelo que a sua perda é total, assim não pode ter-se por subsistente o arrendamento, verificando-se a caducidade do contrato por perda da coisa locada (art. 1051.º, al. e), do CC). (Ac. do STJ de 2013-12-11, *in* www.dgsi.pt)

13. (...) II – O arrendamento caduca com a perda da coisa locada, nos termos do art. 1051.º, al. e), do CC, desde que essa perda seja completa e irreversível e impossibilite, por razões de segurança de pessoas e bens, que os locatários continuem a habitar o imóvel sobre que incidia o contrato de arrendamento. III – Há perda absoluta e irreversível se a autoridade camarária, após vistoria na sequência de derrocada parcial do imóvel, impõe o despejo administrativo. IV – O desaparecimento físico do imóvel locado, por motivo de força maior, ou por causa não imputável ao locador, implica

extinção por caducidade do contrato de arrendamento; todavia, se a ruína se deveu a omissão de prestações a cargo do senhorio, no que respeita à conservação do imóvel, a caducidade, implicando a extinção do contrato de arrendamento, não exclui o seu dever de indemnizar os danos patrimoniais e não patrimoniais sofridos, verificados que estejam os requisitos da responsabilidade civil contratual. V – O dever de indemnizar pelos prejuízos causados por ato ilícito, assenta na culpa do lesante e só excepcionalmente na responsabilidade objetiva quando prevista – art. 483.º, n.º 2, do CC – pelo que, por falta do requisito culpa, não impende sobre os réus locadores o dever de indemnizar os prejuízos sofridos pelos locatários, por se ter provado que a derrocada do edifício, causa da caducidade dos contratos de arrendamento, não resultou de ação culposa dos réus, tanto quanto as provas recolhidas no processo evidenciam, mas por causas estruturais. (Ac. do STJ de 2015-07-02, *in* www.dgsi.pt)

14. (...) III – Tendo um contrato de arrendamento sido celebrado na vigência do RAU, a sua caducidade, por alegada perda da coisa locada, rege-se pelo disposto no art. 1051.º, al. e), do CC (na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 6/2006, de 27-02), que constitui um afloramento do princípio geral sobre a impossibilidade superveniente da prestação consignado no art. 790.º e ss. do CC. IV – Em matéria de locação, o critério aconselhável sobre a impossibilidade total ou parcial da prestação por parte do locador tem de depreender-se do grau de destruição do prédio, pelo que, tendo deflagrado num prédio um incêndio que não atingiu o rés-do-chão arrendado, deixando a inquilina em condições de continuar a exercer a sua atividade comercial (ainda que com determinadas limitações de cômodos, dadas as danificações ocorridas nos andares superiores desse prédio), não pode dizer-se que tenha havido perda da coisa locada. V – A tal conclusão não obsta o facto de a arrendatária ter deixado de poder exercer aí, temporariamente, o seu comércio em razão de obras levadas a cabo no prédio por imposição da entidade camarária. VI – Obrigando as obras de remodelação ou de restauro profundos – que, no âmbito do NRAU, constituem obrigação do senhorio – à desocupação do locado, este, quando notificado para as realizar, tem duas possibilidades: a denúncia do contrato de arrendamento com indemnização do inquilino ou a suspensão do contrato com realojamento daquele num local transitório enquanto durarem as obras – arts. 4.º, 5.º, 10.º e 26.º do DL n.º 157/2006 de 08-08. VII – Não tendo o senhorio optado por nenhuma das referidas hipóteses e não tendo havido perda total do locado não pode operar a caducidade do arrendamento. VIII – Tendo as benfeitorias levadas a cabo, pela inquilina, no arrendado sido destruídas, em parte, por efeito da intervenção dos bombeiros no combate ao incêndio que deflagrou nos andares superiores do prédio e, em parte também, por imposição camarária de realização de obras no prédio sinistrado, mostra-se ilidida a presunção de culpa, a que se refere o art. 799.º do CC, que recairia sobre o senhorio, não existindo, em consequência, por parte deste, atenta a inexistência de incumprimento contratual, qualquer obrigação de indemnizar a inquilina a esse título – arts. 798.º e 1031.º, al. b), do CC. (Ac. do STJ de 2015-10-29, *in* www.dgsi.pt)

Artigo 1052.º

Exceções

O contrato de locação não caduca:

- a) Se for celebrado pelo usufrutuário e a propriedade se consolidar na sua mão;
- b) Se o usufrutuário alienar o seu direito ou renunciar a ele, pois nestes casos o contrato só caduca pelo termo normal do usufruto;
- c) Se for celebrado pelo cônjuge administrador.

Artigo 1053.º

Despejo do prédio

Em qualquer dos casos de caducidade previstos nas alíneas b) e seguintes do artigo 1051.º, a restituição do prédio, tratando-se de arrendamento, só pode ser exigida passados seis meses sobre a verificação do facto que determina a caducidade ou, sendo o arrendamento rural, no fim do ano agrícola em curso no termo do referido prazo.

NOTAS

1 – A redação dada a este preceito pelo n.º 2 do artigo 2.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o NRAU, limitou-se a alargar o prazo de restituição do imóvel, passando de 3 para 6 meses.

2 – No que respeita ao prazo de desocupação do imóvel em caso de resolução, ver artigo 1087.º, o qual fixa um prazo supletivo de um mês.

Artigo 1054.º

Renovação do contrato

1 – Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei.

2 – O prazo da renovação é igual ao do contrato; mas é apenas de um ano, se o prazo do contrato for mais longo.

NOTAS

1 – A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, afirma proceder a uma alteração ao n.º 1 deste artigo. Contudo, analisando a alegada nova redação deste número, verifica-se que a mesma coincide totalmente com a redação anterior, que foi introduzida pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro. Trata-se, na verdade, de um lapso do legislador, que se ficou a dever ao facto de, no anteprojeto de lei, estar prevista, efetivamente, uma alteração a este número, que depois não veio a ser adotada.

2 – A nova redação dada ao n.º 1 deste artigo pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprovou o NRAU, limita-se a uma alteração terminológica. Assim, enquanto na redação anterior se falava em “denúncia”, agora tal termo foi substituído por “oposição à renovação”.

Continua a ser consagrado, tal como no RAU, o princípio da renovação automática dos contratos de arrendamento, caso nenhuma das partes se oponha a essa renovação.

Artigo 1055.º

Oposição à renovação

1 – A oposição à renovação tem de ser comunicada ao outro contraente com a antecedência mínima seguinte:

- a) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- b) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;
- c) 30 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a três meses e inferior a um ano;