

“Lar, doce lar”: Os contratos sobre a habitação familiar

Algumas particularidades de regime

“Home, sweet home”: Protection of the family home and contract law

Maria Raquel Guimarães

Professora Auxiliar da Faculdade de Direito da Universidade do Porto

Investigadora do CIJE

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

rguimaraes@direito.up.pt

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

Maio de 2020

RESUMO: O lugar da residência habitual da pessoa e da sua família está longe de ser juridicamente irrelevante, conferindo-lhe a lei, directa e indirectamente, relevância jurídica em domínios diversificados. Constituindo o direito à habitação um direito fundamental, de natureza social, compreende-se o especial cuidado reservado pelo legislador na protecção da habitação familiar e a tensão que essa protecção acaba por impor na regulação das relações jurídico-privadas, afectando direitos de terceiros que a possam pôr em causa ou até a liberdade contratual dos próprios membros da família que partilham uma habitação. Este texto versa sobre algumas particularidades do regime dos contratos que têm por objecto a residência familiar, em especial do contrato de compra e venda e do arrendamento habitacional.

PALAVRAS-CHAVE: arrendamento; compra e venda; família; habitação; casa de morada da família; residência.

ABSTRACT: The place of one's residence and, in particular, the family home, is not legally irrelevant and there are several implications of adopting a certain place of residence. In the Portuguese Constitutional Law the right to housing is a fundamental right that conforms the rule make action when defining contract laws and the limits of freedom of contract. In this text we intend to focus on the main repercussions of the ties that link a family to its home on contract law, especially concerning sales and lease contracts.

KEY WORDS: lease; sales contract; family protection; family home; right to housing; tenancy.

SUMÁRIO:

1. Introdução
 2. Relevância (civil) do lugar de residência ou de habitação
 3. Particularidades dos regimes dos contratos sobre a habitação familiar
 4. Habitação familiar própria
 - 4.1. Negócios sobre a casa de morada da família
 - 4.2. Constituição judicial da relação de arrendamento da casa de morada de família em caso de divórcio ou de separação de pessoas e bens, ou em caso de extinção da união de facto
 5. Habitação familiar arrendada
 - 5.1. Comunicabilidade do direito do arrendatário ao seu cônjuge
 - 5.2. Transmissão e concentração da posição de arrendatário em caso de divórcio ou de separação de pessoas e bens, ou em caso de extinção da união de facto
 - 5.3. Cessação do contrato de arrendamento habitacional e subarrendamento
 - 5.4. Transmissão por morte da posição do arrendatário
 6. Denúncia (e oposição à renovação) do contrato de arrendamento para habitação do senhorio e descendentes em primeiro grau
 7. Reflexões conclusivas
- Bibliografia

*“Eu quero uma casa no campo
Onde eu possa compor muitos rocks rurais
E tenha somente a certeza
Dos amigos do peito e nada mais*

*Eu quero uma casa no campo
Onde eu possa ficar no tamanho da paz
E tenha somente a certeza
Dos limites do corpo e nada mais (...)*
[Zé Rodrix / Elis Regina (voz)]

1. Introdução

Em Setembro de 2019 o legislador nacional revisitou o problema da habitação aprovando a Lei de bases da habitação e proclamando que “[t]odos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde”¹. Neste diploma definem-se os princípios a que obedecem as políticas públicas de habitação, afirma-se a função social da habitação, defende-se o uso efectivo da habitação, e prevê-se as situações excepcionais em que o não uso é lícito².

Este diploma tem por base o artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa que consagra o direito à habitação como um *direito fundamental*, dispondo, no seu n.º 1, que “[t]odos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”³. Este direito à habitação é um direito de natureza *social*, que encerra duas vertentes fundamentais⁴, uma negativa e outra positiva, ou seja, comporta o direito de exigir que o Estado e terceiros se abstenham de comportamentos que impeçam o acesso à habitação (direito de defesa), bem como o direito às medidas estaduais que assegurem a obtenção de uma habitação, implicando obrigações de carácter *positivo* do Estado, previstas nos n.ºs 2, 3 e 4 da mesma disposição⁵. Ainda assim, o direito à habitação “não confere um direito imediato a uma prestação efectiva dos poderes públicos, mediante a disponibilização

¹ Cfr. o artigo 2.º, n.º 1, da Lei n.º 83/2019, de 3 de Setembro, Lei de bases da habitação.

² Cfr. os artigos 3.º, n.º 5, 4.º, n.º 1, e 5.º da Lei n.º 83/2019, de 3 de Setembro, Lei de bases da habitação.

³ Esta redacção foi reproduzida pelo artigo 7.º, n.º 1, da Lei n.º 83/2019, de 3 de Setembro, Lei de bases da habitação.

⁴ JOSÉ JOAQUIM GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, *Constituição da República Portuguesa Anotada, Artigos 1.º a 107.º*, II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2007, p. 834.

⁵ *Idem, ibidem*. Seguiremos, no que respeita a este direito fundamental, o que escrevemos em MARIA RAQUEL GUIMARÃES, “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 (dir.)], Tirant lo Blanch, Valencia, 2015, pp. 153-154.

de uma habitação⁶, mas obriga, nomeadamente, à promoção de soluções habitacionais económicas para os sectores da população com menos recursos, ao controlo da actividade de construção com vista a assegurar a segurança e a salubridade das habitações, à adopção de políticas de apoio ao pagamento de rendas e ao acesso a habitação própria⁷.

A Lei de bases da habitação prevê especialmente que a política de habitação deve ser direccionada *para as pessoas e para as famílias*, favorecendo os jovens, os cidadãos com deficiência, as pessoas idosas e as famílias com menores, monoparentais ou numerosas⁸. Acrescenta-se a necessidade de ser conferida protecção adicional *“às pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade, nomeadamente as que se encontram em situação de sem abrigo, os menores que sejam vítimas de abandono ou maus tratos, as vítimas de violência doméstica e as vítimas de discriminação ou marginalização habitacional”*⁹.

Em face deste *direito social*, compreende-se a tensão que o legislador enfrenta no momento de intervir na regulamentação das relações entre particulares, sobretudo quando o direito à habitação contende com outros direitos, como o direito à propriedade privada ou o direito à livre iniciativa económica, também merecedores de tutela constitucional.

2. Relevância (civil) do lugar de residência ou de habitação

O lugar onde cada um reside ou habita está longe de ser juridicamente irrelevante ou indiferente, associando o legislador uma infinidade de efeitos jurídicos, de natureza substantiva e de natureza processual, à ligação que se estabelece entre uma pessoa e um imóvel ou parte de imóvel onde aquele sedia o seu “lar”. Desde logo, a residência habitual num lugar determina ser este o *domicílio voluntário geral* da pessoa, ainda que não se trate do lugar da sua residência permanente¹⁰. Admite-se, também, que o domicílio corresponda a qualquer dos lugares onde a pessoa resida alternadamente ou, mesmo, ocasionalmente, na falta de residência habitual¹¹. Ainda assim, há uma “correspondência tendencial” entre domicílio e residência¹². A adopção voluntária de um determinado lugar de residência traduz-

⁶ JOSÉ JOAQUIM GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, VITAL, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, cit., p. 835.

⁷ Para uma análise do conteúdo deste artigo 65.º, v. ARMINDO RIBEIRO MENDES, “O regime do arrendamento urbano (R.A.U.) no Tribunal Constitucional”, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, III, *Direito do arrendamento urbano*, Livraria Almedina, Coimbra, 2002, p. 614 e ss.

⁸ A Lei prevê idêntica protecção à das famílias para as “*unidades de convivência*”, definidas como “*conjuntos de pessoas que, de livre vontade, partilham a habitação de forma habitual e permanente, sem economia comum e independentemente da relação existente entre si*”. Cfr. o artigo 8.º, n.ºs 2 e 3, da Lei n.º 83/2019, de 3 de Setembro.

⁹ Artigo 8.º, n.º 4, da Lei n.º 83/2019, de 3 de Setembro.

¹⁰ A Lei de bases da habitação, Lei n.º 83/2019, de 3 de Setembro, diz-nos, por sua vez, que “[a] *habitação permanente é a utilizada como residência habitual e permanente pelos indivíduos, famílias e unidades de convivência*”: artigo 10.º, n.º 1.

¹¹ Ver o artigo 82.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil, bem como a anotação de que é alvo da autoria de PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil anotado*, com a colaboração de M. HENRIQUE MESQUITA, volume I (Artigos 1.º a 761.º), 4ª edição revista e actualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1987, p. 111. Ver ainda CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO, *Teoria geral do direito civil*, 4ª edição por ANTÓNIO PINTO MONTEIRO e PAULO MOTA PINTO, Coimbra Editora, Coimbra, 2012, pp. 262-263.

¹² Neste sentido, cfr. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito civil, Teoria geral*, volume I, *Introdução, As pessoas, Os bens*, 2ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2000, pp. 156-157.

se num acto jurídico, cujos efeitos decorrem directamente da lei, fixando-se nesse lugar o domicílio da pessoa.

Os menores têm o seu domicílio no lugar da *residência da família*, escolhida pelos cônjuges¹³. Na sua falta, o domicílio do menor deverá ser o do progenitor à guarda de quem se encontrar ou que exerce as responsabilidades parentais e, no caso de tutela, o do seu tutor. O domicílio do maior acompanhado determina-se nos termos gerais, sempre que a sentença que decreta o acompanhamento não disponha de modo diferente¹⁴.

A importância que o legislador confere ao lugar de residência da família encontra-se patente no artigo 1673.º do Código Civil, associando-o à salvaguarda da unidade da vida familiar. A residência da família deve ser escolhida tendo em conta as exigências da vida profissional dos cônjuges e os interesses dos filhos, impondo a lei aos cônjuges a adopção desta residência, em cumprimento do dever recíproco de coabitação, excepto se existirem “*motivos ponderosos em contrário*”¹⁵. A residência da família é, assim, nas palavras de Pereira Coelho e Guilherme de Oliveira, “o lugar do cumprimento do dever de coabitação”¹⁶. Nesta medida, a relação familiar fundada no casamento condiciona a liberdade de escolha do lugar de residência, liberdade que integra um direito especial de personalidade, e que a lei civil protege não só através da cláusula geral contida no artigo 70.º do Código Civil, como através de normas que, em concreto, atalham situações que tradicionalmente a condicionavam, como a que proíbe nos testamentos a aposição de uma condição de residir ou não residir em determinado local¹⁷.

A Lei de bases da habitação define a *casa de morada de família* como aquela “*onde, de forma permanente, estável e duradoura, se encontra sediado o centro da vida familiar dos cônjuges ou unidos de facto*”¹⁸. Assim, a residência em comum é também pressuposta na união de facto, para efeitos de aplicação da Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio, na medida em que se exige que estes “unidos de facto” *vivam* em condições análogas às dos cônjuges e, portanto, coabitem, há mais de dois anos¹⁹. Paralelamente, a relevância jurídica da economia comum, para efeitos da Lei n.º 6/2001, de 11 de Maio, depende também de uma coabitação

¹³ Artigos 85.º e 1673.º do Código Civil.

¹⁴ Artigo 85.º do Código Civil. Tendo sido instituído o regime de administração de bens do menor ou do maior acompanhado, o domicílio respectivo é o do administrador, relativamente às relações que contendem com a administração (artigo 85.º, n.º 5).

¹⁵ Para uma enumeração de alguns destes “motivos ponderosos”, vide NUNO DE SALTER CID, *A proteção da casa da morada de família no direito português*, Livraria Almedina, Coimbra, 1996, pp. 128-129.

¹⁶ FRANCISCO PEREIRA COELHO e GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, volume I, *Introdução, Direito matrimonial*, colaboração de RUI MOURA RAMOS, 5ª edição, Imprensa da Universidade de Coimbra, Coimbra, 2016, p. 414. No mesmo sentido, vide NUNO DE SALTER CID, *A proteção da casa da morada de família no direito português*, cit., p. 120.

¹⁷ Veja-se o artigo 2232.º do Código Civil, aplicável também às doações por remissão do artigo 967.º.

¹⁸ Cfr. o artigo 10.º, n.º 3, da Lei n.º 83/2019, de 3 de Setembro. Não curaremos no texto da depuração desta noção nem da sua delimitação face às noções de residência ou habitação familiar, tomando-a, apenas, como *locus* determinante de regras especiais enquanto objecto de negócios. Para mais desenvolvimentos sobre o conceito jurídico “casa de morada da família”, adoptado e amplamente utilizado pelo legislador muito antes do surgimento da sua definição legal, vide NUNO DE SALTER CID, *A proteção da casa da morada de família no direito português*, cit., pp. 21-86.

¹⁹ Cfr. o artigo 1.º, n.º 2, da Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio. Sobre esta coabitação dos unidos de facto e as alterações introduzidas na versão inicial da Lei n.º 7/2001, ver JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO, *Unidos de facto e economia comum*, 3ª edição revista e actualizada (De acordo com a Lei n.º 23/2010, de 30 de Agosto), Livraria Almedina, Coimbra, 2011, pp. 180-181.

que se estenda por mais de dois anos: em concreto a lei exige como requisito da economia comum que as pessoas *vivam em comunhão* de mesa e *de habitação* há mais de dois anos²⁰.

Esta coabitação dos cônjuges, dos unidos de facto e das pessoas que vivam em economia comum irá ter repercussões *mortis causa* no que toca à protecção da casa de morada de família. Nos casos da união de facto e da economia comum, irá surgir na esfera jurídica do companheiro sobrevivente ou da pessoa que vivia em economia comum, não proprietário ou comproprietário com o membro que morreu da casa de morada de família, um direito real de habitação sobre esta, pelo prazo de cinco anos, que no caso da união de facto pode ser superior sempre que a união tenha perdurado também por tempo superior, sendo susceptível de prorrogação²¹. Em ambas as situações, o membro sobrevivente terá igualmente um direito de preferência em caso de alienação do imóvel²². Na hipótese da união de facto, o companheiro sobrevivente, findo o direito real de habitação, terá ainda um direito ao arrendamento do mesmo imóvel, nos termos gerais do mercado. A lei confere-lhe também, paralelamente ao direito real de habitação, um direito de uso do recheio da casa²³.

No que cabe ao cônjuge sobrevivente, este terá direito a ser encabeçado, na partilha, no direito de habitação da casa de morada de família e no direito de uso do seu recheio, privilegiando a lei a especial relação que existe entre este cônjuge sobrevivente, o imóvel e os bens móveis afectos ao seu serviço e ornamentação²⁴.

No plano da tutela da pessoa e dos seus direitos de personalidade, o local da residência familiar será relevante para efeitos de delimitação da esfera privada de reserva, no âmbito do artigo 80.º do Código Civil, nomeadamente face a uma esfera pública do sujeito, onde se pode incluir a frequência ou utilização de outros imóveis. Não existe, no entanto, uma sobreposição necessária entre o local de residência e a esfera privada, nem esta esfera de reserva pode ser demarcada apenas por um critério “geográfico”. Ainda assim, a habitação familiar, o “lar”, integra em regra o círculo cada vez mais reduzido da reserva privada, no

²⁰ Cfr. o artigo 2.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2001, de 11 de Maio. Na redacção que foi dada ao artigo 1106.º, n.º 1, do Código Civil pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, para efeitos da transmissão da posição contratual por morte do arrendatário, o legislador distinguiu desnecessariamente as situações do unido de facto que com o arrendatário *vivesse no locado* em união de facto e da pessoa que com o arrendatário *residiu* em economia comum, desencadeando o debate doutrinário sobre o significado de *viver* ou *residir* em determinado local. A redacção em questão foi alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, fixando o legislador, para estes efeitos, para ambos os casos, a necessidade de que estes transmissários *vivessem* com o arrendatário, em união de facto ou economia comum. No entanto, simultaneamente, esta lei veio exigir ainda, nos dois casos, *residência* no locado há mais de um ano. Este último requisito foi revogado pela Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro. Sobre este regime, *vide* o que é dito *infra*, 5.4.

²¹ Cfr. o artigo 5.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2001, e o artigo 5.º, n.ºs 1, 2 e 3, da Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio. Sobre este direito real de habitação, cfr. FRANCISCO PEREIRA COELHO e GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, cit., p. 97 ss.; SANDRA PASSINHAS, *Propriedade e personalidade no direito civil português*, Livraria Almedina, Coimbra, 2017, pp. 250 ss., 260-262; e JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO, *União de facto e economia comum*, cit., pp. 208-214, 316.

²² Cfr. o artigo 5.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2001, e o artigo 5.º, n.º 9, da Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio. Relativamente ao exercício do direito de preferência no caso da economia comum, havendo vários preferentes, cfr. JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO, *União de facto e economia comum*, cit., pp. 316-317.

²³ Artigo 5.º, n.º 1, da Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio. Cfr. FRANCISCO PEREIRA COELHO e GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, cit., pp. 98, 100; e JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA PITÃO, *União de facto e economia comum*, cit., pp. 214-215.

²⁴ Artigo 2103.º-A, n.º 1, do Código Civil. Cfr. FRANCISCO PEREIRA COELHO e GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, cit., p. 523; SANDRA PASSINHAS, *Propriedade e personalidade no direito civil português*, cit., pp. 259-260; e NUNO DE SALTER CID, *A protecção da casa da morada de família no direito português*, cit., pp. 372-378.

sentido de um direito a um último reduto de isolamento, de paz, onde não se admitem intromissões externas, onde se exerce um derradeiro direito à solidão, ou “right to be let alone”²⁵. As informações, imagens ou outras interferências que permitam uma “penetração” não autorizada no seio da habitação de uma pessoa irão violar a sua esfera privada de reserva, desencadeando uma reacção da ordem jurídica, nos termos do artigo 70.º, n.º 2.

Podemos ainda apontar, entre outros aspectos, uma relevância negativa do lugar onde cada um reside, sempre que a pessoa aí não se encontre “*sem que dele se saiba parte*”²⁶. O desaparecimento da pessoa do seu domicílio ou sua residência ou, ainda, do lugar onde se encontrava, sem, num primeiro momento, ter deixado representante, permite aos interessados desencadear medidas com vista à administração dos bens do ausente, não só, inicialmente, no interesse deste e dos a quem esta administração aproveite, como sobretudo, prolongando-se a situação de ausência, no interesse dos seus herdeiros²⁷.

3. Particularidades dos regimes dos contratos sobre a habitação familiar

A lei associa aos negócios jurídicos e, especialmente, aos contratos que têm como objecto a residência ou habitação familiar, determinadas particularidades de regime. Estas particularidades, que se traduzem em regimes especiais, vão para além do disposto relativamente aos imóveis, que, já por si, nomeadamente em virtude do seu valor e da sua menor circulação, do peso que tradicionalmente representam no património dos titulares dos direitos respectivos e da publicidade que se exige relativamente à situação jurídica dos prédios, convocam regras próprias, desde logo em matéria de forma e de registo.

A liberdade contratual dos proprietários e dos arrendatários de um imóvel utilizado enquanto sua habitação familiar encontra-se limitada uma vez que o legislador entendeu dever privilegiar sobre esta liberdade a necessidade de protecção da estabilidade e segurança da família, através, precisamente, da estabilidade da “sede” familiar. Por outro lado, também a liberdade de desvinculação do senhorio num contrato de arrendamento habitacional — independentemente de a habitação em causa ser ou não a “casa de morada da família” — se encontra condicionada relativamente ao que se verifica noutros contratos de locação e mesmo de arrendamento urbano, favorecendo-se em larga medida a permanência do

²⁵ No sentido de que a “vida do lar” deve ter-se por vida privada, salvo prova em contrário, embora o *locus* não seja o único critério para determinar o âmbito da vida privada e a sua tutela se estenda a outros locais privados e também públicos, vide PAULO MOTA PINTO, *Direitos de personalidade e direitos fundamentais, Estudos*, Gestlegal, Coimbra, 2018, pp. 528-529.

²⁶ Cfr. o artigo 89.º, n.º 1, do Código Civil.

²⁷ Referimo-nos aos institutos da curadoria provisória, curadoria definitiva e morte presumida (artigos 89.º-121.º do Código Civil).

contrato, não obstante a evolução “ondulante” do novo regime do arrendamento urbano (NRAU) desde a sua introdução pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro²⁸.

Iremos analisar algumas destas particularidades do regime dos contratos, em muitos dos casos introduzidas no nosso direito civil pela Reforma de 1977, através do Decreto-Lei n.º 496/77, de 25 de Novembro, em cumprimento de um plano de tutela da casa de morada de família, e continuadas em intervenções posteriores, nomeadamente de protecção da união de facto e de reforma do arrendamento urbano, distinguindo no nosso plano consoante a habitação familiar seja própria ou se encontre instalada num imóvel arrendado. Na exposição encetada não procuraremos esgotar todas as hipóteses em que o legislador distinguiu os negócios sobre a habitação familiar e muito menos pretendemos fazer coincidir a nossa análise com a protecção da casa de morada de família, mas apenas apontar algumas limitações impostas à liberdade contratual, justificadas com base na concreta utilização dada a um imóvel.

4. Habitação familiar própria

4.1. Negócios sobre a casa de morada da família

Dispõe o artigo 1682.º-A, n.º 2, do Código Civil, que a “alienação, oneração, arrendamento ou constituição de outros direitos pessoais de gozo sobre a casa de morada da família carece sempre do consentimento de ambos os cônjuges”, independentemente do regime de bens que vigorar no casamento. O consentimento do cônjuge será, nestes termos, sempre necessário nos contratos que tenham por objecto a casa de morada da família, seja o imóvel um bem próprio de um dos cônjuges ou um bem comum, sob pena de ilegitimidade conjugal e consequente invalidade²⁹. Abrangem-se nestes actos a alienação de direitos reais limitados sobre o imóvel onde se encontra instalada a casa de morada de família, como o direito de usufruto ou o direito de superfície, a constituição de uma hipoteca ou de um direito de usufruto, o comodato, mas já não a promessa de alienação, oneração ou arrendamento, por força da excepção que é introduzida ao princípio da equiparação na última parte do n.º 1 do artigo 410.º do Código Civil³⁰.

²⁸ Referimo-nos às sucessivas alterações que foram sendo introduzidas no NRAU desde a sua entrada em vigor em 2006, nomeadamente pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro, Leis n.º 42/2017 e n.º 43/2017, de 14 de Junho, Leis n.º 12/2019 e n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, e pela Lei n.º 2/2020, de 31 de Março.

²⁹ Sobre a questão de saber se o regime aqui previsto se estende também a habitações secundárias da família, de uso regular, nomeadamente nas férias ou fins de semana, vide FRANCISCO PEREIRA COELHO e GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, cit., p. 459. Em geral, sobre os efeitos patrimoniais gerais do casamento e sobre as restrições que o casamento pressupõe na autonomia privada dos cônjuges (“estatuto imperativo de base”), vide M. RITA ARANHA DA GAMA LOBO XAVIER, *Limites à autonomia privada na disciplina das relações patrimoniais entre os cônjuges*, Livraria Almedina, Coimbra, 2000, p. 113 ss.

³⁰ Neste sentido, ainda que referindo-se ao n.º 1 do artigo 1682.º-A, vide PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil anotado*, volume IV (Artigos 1576.º a 1795.º), 2ª edição revista e actualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1992, p. 303. Vide, também, FRANCISCO PEREIRA COELHO e GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, cit., pp. 454-455, e NUNO DE SALTER CID, *A protecção da casa da morada de família no direito português*,

A omissão do consentimento acarreta a anulabilidade do contrato, que pode ser arguida pelo cônjuge que não deu o seu consentimento ou pelos seus herdeiros, ainda que no prazo reduzido dos seis meses posteriores ao conhecimento do acto³¹.

4.2. Constituição judicial da relação de arrendamento da casa de morada de família em caso de divórcio ou de separação de pessoas e bens, ou em caso de extinção da união de facto

Nas hipóteses em que a casa de morada de família é propriedade de apenas um dos cônjuges ou um dos companheiros na união de facto, ou é compropriedade de ambos ou ainda é um bem comum do casal, prevê a lei que em caso de ruptura o tribunal possa dar de arrendamento o imóvel a qualquer dos cônjuges ou dos unidos de facto. Para o efeito deverão ser tidas em consideração as necessidades de cada um dos cônjuges ou dos companheiros bem como o interesses dos eventuais filhos existentes³².

A relação de arrendamento assim gerada fica sujeita ao disposto para o arrendamento habitacional, podendo o tribunal intervir na fixação das condições do contrato, nomeadamente no que respeita à sua duração e à definição do montante da renda devida³³. O tribunal poderá também resolver o contrato de arrendamento, a requerimento do senhorio, em virtude de circunstâncias supervenientes que denotem o posterior desaparecimento das necessidades ou interesses que justificaram, no primeiro momento, a sua atribuição³⁴.

A vontade do senhorio — e o seu direito de propriedade — é, assim, desvalorizada nestas situações, *fixando* o tribunal o contrato de arrendamento independentemente desta vontade

cit., pp. 158-159 (ver, também, o elenco alargado de actos abrangidos pelas ilegitimidades conjugais efectuado pelo Autor, p. 158).

³¹ Neste sentido dispõe o artigo 1687.º, n.º 2, acrescentando que este direito de arguir a anulabilidade terá que ser exercido dentro dos três anos posteriores à celebração do contrato.

³² Cfr. os artigos 1793.º e 1794.º do Código Civil, e 4.º da Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio. Sobre esta hipótese, v. FRANCISCO M. PEREIRA COELHO, *Arrendamento, Direito substantivo e processual (Lições ao curso do 5.º ano de Ciências Jurídicas no ano lectivo de 1988-89, Coimbra — 1988)*, [Francisco M. Brito Pereira Coelho / Francisco Liberal Fernandes / Maria Raquel Guimarães / Maria Regina Redinha (Organização e Coordenação)], FDUP/CJJE, Porto, 2016, pp. 43, 48, e FRANCISCO PEREIRA COELHO e GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, cit., pp. 94, 522, 752-755, e PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil anotado*, volume IV, cit., pp. 569-571. Estes últimos Autores afirmam, relativamente a estes critérios indicados na lei que devem ser considerados na atribuição do direito ao arrendamento, que não existe uma ordem rígida de prioridade entre eles ou mesmo entre qualquer deles e outras circunstâncias eventualmente atendíveis (p. 571).

³³ Sobre esta última questão, da definição da renda devida e da sua aproximação aos valores de mercado, tendo em conta a situação económica dos cônjuges, vide FRANCISCO PEREIRA COELHO e GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, cit., pp. 753-754.

³⁴ O artigo 1793.º, n.º 2, refere-se literalmente à possibilidade de o tribunal fazer *caducar* o arrendamento, embora de um modo impróprio, uma vez que estaremos perante uma hipótese técnica de resolução: assim FRANCISCO PEREIRA COELHO e GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, cit., pp. 754-755. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil anotado*, volume IV, cit., p. 571, exemplificam estas circunstâncias supervenientes que podem fazer cessar a relação de arrendamento, incluindo entre elas o desaparecimento do interesse dos filhos que justificou o arrendamento ou a aquisição, pelo cônjuge arrendatário, de um outro prédio em condições de satisfazer as suas necessidades de habitação. SANDRA PASSINHAS, *Propriedade e personalidade no direito civil português*, cit., p. 313, admite que, para além das hipóteses de *caducidade* do arrendamento motivadas pelo desaparecimento ou alteração do *status quo* que justificou a constituição da relação, existe também a possibilidade de *resolução* do contrato nos termos gerais, nomeadamente nos casos do artigo 1083.º do Código Civil.

e mesmo em oposição a uma eventual vontade em sentido distinto³⁵. Pires de Lima e Antunes Varela referem-se a esta hipótese como um preceito “em certos aspectos revolucionário”, “uma intervenção do Estado em grau mais avançado do que a subjacente à *execução específica*”, e Pereira Coelho e Guilherme de Oliveira como uma possibilidade de o tribunal “expropriar” “sem indemnização o uso da casa ao cônjuge a quem é imposto o arrendamento”³⁶, sendo a sua constitucionalidade mesmo questionada por uma parte importante da doutrina, em virtude das restrições impostas ao direito de propriedade, protegido constitucionalmente³⁷.

5. Habitação familiar arrendada

5.1. Comunicabilidade do direito do arrendatário ao seu cônjuge

O artigo 1068.º do Código Civil, na redacção que lhe foi conferida pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, veio inverter a solução vigente há várias décadas no que respeita à comunicabilidade do direito do arrendatário habitacional ao seu cônjuge. Previa-se no direito anterior, de uma forma imperativa, que o direito ao arrendamento para habitação era incomunicável, independentemente do regime matrimonial adoptado³⁸. A solução da incomunicabilidade ajustava-se ao carácter *intuitu personae* com que é constituído o direito mas foi alvo de muitas críticas pela doutrina³⁹.

Com a consagração da comunicabilidade ao cônjuge do direito do arrendatário impõe-se ao senhorio uma segunda contraparte no contrato de arrendamento — um “arrendatário invisível”⁴⁰ — sempre que essa comunicabilidade não seja contrariada pelo regime de bens do casamento. A comunicabilidade é agora prevista para o arrendamento urbano em geral, não a limitando o legislador ao arrendamento para habitação e muito menos ao direito sobre

³⁵ Neste sentido, *vide* FRANCISCO M. PEREIRA COELHO, *Arrendamento, Direito substantivo e processual...*, cit., pp. 62, 67.

³⁶ PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil anotado*, volume IV, cit., pp. 569-570, e FRANCISCO PEREIRA COELHO e GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, cit., p. 752.

³⁷ Cfr. o artigo 62.º da Constituição da República Portuguesa. Sobre o tema, ver por todos, com indicações, SANDRA PASSINHAS, *Propriedade e personalidade no direito civil português*, cit., pp. 314-339, considerando que o arrendamento forçado imposto pela lei já não pode ser justificado *pela família* [contrariamente à posição adoptada pelo Tribunal Constitucional no acórdão 127/2013, de 27.02 (Vitor Gomes), *in* <<http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/acordaos/20130127.html>> (19.06.2020)] uma vez que esta, não havendo filhos, já não subsiste, já se encontra desmembrada, quando é constituída a relação de arrendamento.

³⁸ Cfr. o art. 1110.º, n.º 1, 1ª parte, do Código Civil, na sua redacção original que vigorou até à entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, e o artigo 83.º do RAU, onde se manteve a solução de incomunicabilidade. Com esta solução de incomunicabilidade o legislador terá pretendido obviar às “dificuldades que poderiam deparar-se, se o arrendamento entrasse na comunhão, por ocasião da partilha do casal”: assim, FRANCISCO M. PEREIRA COELHO, *Arrendamento, Direito substantivo e processual...*, cit., pp. 134-135. No mesmo sentido, referindo-se às fontes que estiveram na origem do artigo 1110.º de 1966, v. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil anotado*, volume II (Artigos 762.º a 1250.º), 3ª edição revista e actualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1986, pp. 625-626.

³⁹ Assim FRANCISCO PEREIRA COELHO e GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, cit., pp. 636-637. Em sentido distinto, adoptando uma posição crítica da solução de comunicabilidade, cfr. RITA LOBO XAVIER, “O RNAU e a perspectiva do Direito da família”, *in O Direito*, 136, II-III, 2004, pp. 325-327.

⁴⁰ A expressão é utilizada por MARIA OLINDA GARCIA no seu estudo “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, em especial, p. 405.

a habitação familiar⁴¹. Ainda assim, esta nova norma parece ter um carácter dispositivo, podendo ser afastada por acordo dos nubentes em convenção antenupcial⁴².

Por outro lado, na medida em que a lei apela aos “*termos gerais*” e ao regime de bens vigente no casamento, isso significará que no regime de separação de bens a posição contratual do arrendatário corresponderá a um “bem próprio” do cônjuge⁴³. Já no regime de comunhão de adquiridos a comunicabilidade da posição do cônjuge arrendatário dependerá do facto de o contrato de arrendamento ter sido celebrado antes ou depois do casamento, transmitindo-se apenas nesta última hipótese⁴⁴. No regime de comunhão geral de bens todos os bens são, em regra, incluídos no património comum dos cônjuges, pelo que também a posição jurídica do arrendatário será comum⁴⁵. Esta regra abrange, assim, os contratos de arrendamento já celebrados anteriormente ao casamento e aqueles que venham a ser celebrados depois deste, nos termos gerais do regime de bens escolhido⁴⁶.

Questão diferente será a de saber se a norma em questão se aplica retroactivamente aos contratos de arrendamento celebrados antes da sua entrada em vigor ou se aplica apenas aos contratos celebrados já no domínio do NRAU. Relativamente a esta questão têm-se pronunciado em sentido negativo os nossos tribunais superiores bem como uma parte significativa da doutrina⁴⁷.

Em qualquer dos casos, sempre que o arrendado constitua a casa de morada de família, as comunicações com vista à transição para o NRAU e à actualização da renda da iniciativa do senhorio devem ser dirigidas a cada um dos cônjuges, individualmente, sob pena de ineficácia. O mesmo vale para as comunicações que integrem título para pagamento de rendas, para efeitos de procedimento especial de despejo⁴⁸.

⁴¹ Neste sentido, v. MARIA OLINDA GARCIA, “O arrendatário invisível...”, cit., p. 415, e RUTE TEIXEIRA PEDRO, “Da comunicabilidade da posição de arrendatário por força do regime de bens — uma reflexão crítica sobre o artigo 1068.º do Código Civil Português”, in *RED — Revista Electrónica de Direito*, n.º 3, CJJE/FDUP, Porto, Outubro, 2017, p. 6.

⁴² RUTE TEIXEIRA PEDRO, “Da comunicabilidade da posição de arrendatário...”, cit., pp. 8-9. Em sentido distinto, v. MARIA OLINDA GARCIA, “O arrendatário invisível...”, cit., p. 407.

⁴³ Cfr. o artigo 1735.º do Código Civil. Assim, MARIA OLINDA GARCIA, “O arrendatário invisível...”, cit., pp. 406, 408, e RUTE TEIXEIRA PEDRO, “Da comunicabilidade da posição de arrendatário...”, cit., pp. 8, 11.

⁴⁴ Cfr. os artigos 1722.º, n.º 1, alínea *a*) e 1724.º, alínea *b*), do Código Civil. V. MARIA OLINDA GARCIA, “O arrendatário invisível...”, cit., pp. 405, 408, e RUTE TEIXEIRA PEDRO, “Da comunicabilidade da posição de arrendatário...”, cit., pp. 8, 11-13.

⁴⁵ Cfr. os artigos 1732.º e 1733.º do Código Civil. V. MARIA OLINDA GARCIA, “O arrendatário invisível...”, cit., pp. 405, 408, e RUTE TEIXEIRA PEDRO, “Da comunicabilidade da posição de arrendatário...”, cit., p. 13.

⁴⁶ MARIA OLINDA GARCIA, “O arrendatário invisível...”, cit., p. 405, e RUTE TEIXEIRA PEDRO, “Da comunicabilidade da posição de arrendatário...”, cit., p. 7.

⁴⁷ Cfr., entre outros, os acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 29.05.2012 (Maria do Rosário Gonçalves), de 23.09.2014 (Maria Adelaide Domingos), e de 9.12.2014 (Gouveia Barros), in <<http://www.dgsi.pt>> (5.05.2020). Na doutrina, 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*, Livraria Almedina, Coimbra, 2014, pp. 155, 522, LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*, 8ª ed., Livraria Almedina, Coimbra, 2017, p. 118, nota 112, e LAURINDA GEMAS, ALBERTINA PEDROSO, JOÃO CALDEIRA JORGE, *Arrendamento Urbano, Novo regime anotado e legislação complementar*, 3ª ed., Quid Iuris, Lisboa, 2009, pp. 300-301. Em sentido contrário, v., no entanto, MARIA OLINDA GARCIA, “O arrendatário invisível...”, cit., pp. 416-418. Para mais desenvolvimentos sobre a questão v. também RITA LOBO XAVIER, “O regime dos novos arrendamentos urbanos e a perspectiva do direito da família”, cit., pp. 315-334, e EDUARDO LUÍS VIEIRA ESTEVES, *A transmissão da posição de arrendatário por morte no regime transitório do NRAU*, (dissertação de mestrado), FDUP, Porto, 2011, pp. 10-15. Ver também o que dizemos *infra*, nota 58.

⁴⁸ Cfr. o artigo 12.º do NRAU.

5.2. Transmissão e concentração da posição de arrendatário em caso de divórcio ou de separação de pessoas e bens, ou em caso de extinção da união de facto

Em caso de ruptura do casamento e da união de facto a lei estabelece a possibilidade de, por acordo dos cônjuges ou dos companheiros ou mediante a intervenção do tribunal, serem impostas ao senhorio alterações subjectivas ao contrato de arrendamento. Paralelamente à solução que apontámos do artigo 1793.º do Código Civil, o artigo 1105.º estabelece o destino a dar à casa de morada de família, agora instalada em prédio arrendado, perante a cessação da convivência dos cônjuges e dos membros da união de facto, respectivamente em caso de divórcio ou separação ou em caso de ruptura⁴⁹. Nestes casos o destino da casa de morada de família é decidido por acordo dos cônjuges ou dos companheiros, podendo este acordo ir no sentido da transmissão da posição contratual para o outro ou pela sua concentração a favor de um deles, quando ambos eram titulares da qualidade de arrendatários — porque ambos outorgaram o contrato de arrendamento ou pela comunicabilidade que resulta do artigo 1068.º do Código Civil. Em qualquer dos casos, o senhorio não é chamado a consentir nesta modificação subjectiva operada na relação jurídica existente, advindo a substituição ou a concentração sem a vontade do senhorio e mesmo contra a sua vontade, afastando-se, nesta medida, a regra geral do n.º 1 do artigo 424.º do Código Civil, em matéria de cessão da posição contratual⁵⁰.

O acordo relativamente à titularidade do direito ao arrendamento terá que ser homologado pelo juiz ou pelo conservador do registo civil. Na falta de acordo o tribunal decidirá tendo em consideração, mais uma vez, entre outros factores relevantes, as necessidades de cada um e os interesses dos filhos⁵¹. Ao senhorio será notificada, nos dois casos, a decisão final, sendo este colocado nesse momento perante o facto consumado da alteração da sua contraparte no contrato e, conseqüentemente, perante a alteração do património que responde pelas obrigações decorrentes da relação arrendatícia.

5.3. Cessação do contrato de arrendamento habitacional e subarrendamento

A cessação do contrato de arrendamento da casa de morada de família, por qualquer um dos meios postos à disposição do arrendatário para o efeito, tal como o seu subarrendamento ou

⁴⁹ O regime do artigo 1105.º aplica-se à extinção da união de facto por remissão expressa do artigo 4.º da Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio.

⁵⁰ Assim, FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação, Regime transitório*, Livraria Almedina, Coimbra, 2007, p. 47.

⁵¹ Cfr. os n.ºs 2 e 3 do artigo 1105.º do Código Civil, bem como os desenvolvimentos tecidos por FRANCISCO PEREIRA COELHO e GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, cit., pp. 756-757. Em ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO (coord.), *Leis do arrendamento urbano anotadas*, cit., pp. 342-343, chama-se a atenção para o facto de o interesse dos filhos dever prevalecer sobre as necessidades dos ex-cônjuges, não obstante a ordem em que estes critérios são apresentados pelo legislador.

empréstimo, total ou parcial, exigem sempre, nos termos do artigo 1682.º-B, do Código Civil, o consentimento de ambos os cônjuges, mais uma vez independentemente do regime de bens que vigorar no casamento e da qualificação que o direito ao arrendamento mereça à luz do regime adoptado⁵². A doutrina tem entendido que a mesma exigência deverá ser estendida aos casos em que a casa de morada de família se encontra instalada com base num contrato de comodato⁵³.

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia, para além de outras causas especialmente previstas na lei, nomeadamente na hipótese do artigo 1090.º, n.º 1, potenciada pelo subarrendamento total⁵⁴.

Em concreto, a lei prevê a possibilidade de revogação do contrato de arrendamento por acordo entre o arrendatário e o senhorio, a todo o tempo, e mediante forma escrita sempre que o acordo não seja imediatamente cumprido (artigo 1082.º); a resolução do contrato por iniciativa do arrendatário em caso de incumprimento da outra parte, nos termos gerais (artigo 1083.º); e a oposição à renovação e denúncia dos contratos com prazo certo e denúncia dos contratos de duração indeterminada (artigos 1098.º e 1100.º); em qualquer dos casos sempre com uma grande liberdade e relativa informalidade e em flagrante contraste com as possibilidades de desvinculação conferidas ao senhorio. Liberdade que é, no entanto, por força do artigo 1682.º-B do Código Civil, limitada para os arrendatários casados, pela necessidade de consentimento do seu cônjuge para a cessação do contrato.

Quanto ao subarrendamento, necessariamente autorizado por escrito pelo senhorio ou ratificado por este, compreende-se o chamamento do cônjuge do arrendatário a consentir no negócio, tendo em consideração o propósito do legislador de protecção da sede familiar, uma vez que este subcontrato impedirá o gozo do prédio onde se encontra instalada a casa de morada de família, sempre que o subarrendamento seja total e, portanto, implicará a sua “deslocalização”, ou, pelo menos, limitará o seu gozo a uma parte do imóvel, no caso do subarrendamento parcial⁵⁵. Acresce que, como já referimos *infra*, o subarrendamento total permitirá ao senhorio resolver o contrato de arrendamento, mediante notificação judicial, e substituir-se ao seu arrendatário, passando o subarrendatário a arrendatário directo, pelo que tem idêntico potencial de cessação do contrato de arrendamento das demais hipóteses incluídas no artigo 1682.º-B⁵⁶.

⁵² Cfr. o artigo 1682.º-B do Código Civil. Em qualquer dos casos, esta norma pressupõe hoje que o direito do cônjuge arrendatário não se comunicou ao outro cônjuge, chamando-o a dar o seu consentimento para a disposição de um direito ao arrendamento que não existe na sua esfera jurídica. Cfr. FRANCISCO PEREIRA COELHO e GUILHERME DE OLIVEIRA, *Curso de direito da família*, cit., pp. 461-462.

⁵³ Assim, NUNO DE SALTER CID, *A protecção da casa da morada de família no direito português*, cit., p. 229.

⁵⁴ Cfr. os artigos 1079.º e 1080.º do Código Civil.

⁵⁵ Cfr. os artigos 1061.º e 1088.º do Código Civil.

⁵⁶ Cfr. o artigo 1090.º, n.º 1, do Código Civil.

5.4. Transmissão por morte da posição do arrendatário

A posição do arrendatário habitacional transmite-se pela sua morte a determinadas pessoas que integram o seu círculo familiar, de acordo com as regras previstas na lei e pela ordem aí determinada, obviando à caducidade do contrato prevista, em geral, para o contrato de locação em caso de morte do locatário⁵⁷.

O artigo 1106.º do Código Civil, introduzido em 2006 e já por duas vezes alterado, prevê a transmissão do direito do arrendatário, em primeira linha, ao seu cônjuge com residência no locado, na falta deste à pessoa que com o arrendatário vivesse em união de facto há mais de um ano e, em terceiro lugar, à pessoa que vivesse com ele em economia comum também há mais de um ano.

Acresce que, paralelamente, o artigo 57.º do NRAU vem estabelecer um *regime transitório* de transmissão da posição do arrendatário por morte, aplicável aos contratos celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU) — introduzido pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro —, extensível também aos contratos celebrados durante a vigência do mesmo RAU, até 2006, por remissão do artigo 26.º NRAU. Nos termos deste artigo 57.º do NRAU a posição do *primitivo* arrendatário — mas já não dos sucessivos arrendatários a quem a posição do arrendatário original se tenha transmitido *mortis causa* ao abrigo dos anteriores regimes — transfere-se também para o cônjuge com residência no locado, para o unido de facto agora há mais de dois anos e com residência no locado há mais de um ano e para algumas das pessoas que *conviviam* com o arrendatário, concretamente os seus ascendentes e os seus descendentes em primeiro grau e enteados, desde que verificados os apertados requisitos exigidos na lei⁵⁸.

Assim, verifica-se que a lei estabeleceu diferentes condições de relevância da união de facto nos dois regimes vigentes de transmissão do direito ao arrendamento por morte — concretamente apenas um ano de duração da relação, independentemente do tempo de

⁵⁷ Ver o disposto nos artigos 1051.º, alínea *d*), e 1106.º do Código Civil, e nos artigos 26.º, n.º 2, e 57.º do NRAU.

⁵⁸ Claramente o legislador pretendeu restringir as possibilidades de transmissão *mortis causa* do direito ao arrendamento, relativamente ao regime geral do artigo 1106.º do Código Civil, nestes contratos anteriores a 2006. Sobre estes dois regimes, a sua articulação com as demais soluções do regime transitório e a sua constitucionalidade, ver MARIA RAQUEL GUIMARÃES, “Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual por morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores”, in *RED — Revista Electrónica de Direito*, n.º 3, FDUP/CIJE, Porto, Outubro 2017, pp. 13-14, 16-20. Compreende-se com base nesta intenção de restringir a transmissão por morte no regime transitório os requisitos mais apertados relativamente aos membros da união de facto e às pessoas que viviam em economia comum com o arrendatário, bem como a restrição da transmissão à posição do primitivo arrendatário e já não aos que lhe sucedam no seu direito. Por outro lado, esta decisão do legislador de limitar a possibilidade de os contratos antigos se perpetuarem no tempo através de sucessivas transmissões por morte, restringindo-a ao *primitivo* arrendatário e apenas prevendo uma situação de dupla transmissão — entre ascendentes, nos termos do n.º 4 do artigo 57.º NRAU — parece ser mais coerente com um entendimento de que a comunicabilidade do direito ao arrendamento prevista no artigo 1068.º não se aplica aos contratos anteriores ao NRAU, sob pena de o resultado que o legislador quis afastar com a expressa previsão de um regime especial ser subvertido em função do casamento posterior do transmissário: o cônjuge do primitivo arrendatário num contrato celebrado anteriormente à entrada em vigor do NRAU sucederia *mortis causa* na sua posição e, casando num regime de comunhão geral, o seu novo cônjuge seria arrendatário, mesmo após a sua morte, podendo voltar a casar e, sucessivamente, ser o seu segundo cônjuge arrendatário...

residência no locado⁵⁹, no regime-regra, e dois anos de duração da relação e um ano de residência no locado, no regime transitório⁶⁰ —, afastando-se, no primeiro caso, dos requisitos da união de facto estabelecidos pela Lei n.º 7/2001 e introduzindo alguma perturbação no que respeita à articulação desta última lei com a transmissão *mortis causa* do arrendamento⁶¹. O mesmo aconteceu relativamente à economia comum, distanciando-se o legislador, nas suas intervenções no artigo 1106.º do Código Civil, da Lei n.º 6/2001, bastando-se com uma economia comum com a duração de um ano e preferindo, entre as várias pessoas que possam integrar a economia comum, o parente ou afim mais próximo e, de entre estes, o mais velho, e, relativamente às demais pessoas, também a mais velha. Mas foi sobretudo nas regras transitórias do NRAU que o legislador mais se demarcou deste regime da economia comum, relevando, por um lado, a simples *convivência* com o arrendatário — sem exigir “*uma vivência em comum de entreajuda ou partilha de recursos*”, que resultaria da remissão para o instituto da economia comum⁶² — e, por outro lado, restringindo a sua protecção apenas a determinadas pessoas, parentes e afins, que com o arrendatário *convivessem*: ascendente em primeiro grau, filhos e enteados, estabelecendo requisitos adicionais em função da idade, escolaridade, grau de incapacidade e rendimentos⁶³.

Como assinalámos, o cônjuge tem sempre direito à transmissão da posição do arrendatário em caso de morte, embora nos contratos celebrados antes de 2006 este direito dependa de o *de cuius* ser ainda o primitivo arrendatário, aquele que outorgou o contrato de arrendamento no primeiro momento.

A lei não esclarece, em qualquer dos casos, se o direito ao arrendamento do cônjuge transmissário pressupõe a convivência com o arrendatário no arrendado ou se estes poderiam estar separados, diferentemente do que acontecia, de uma forma expressa, no regime anterior⁶⁴. E estes cônjuges separados judicialmente de bens, separados judicialmente de pessoas e bens ou separados de facto, podem coabitar no arrendado, apesar da ausência de comunhão de vida, à morte do arrendatário. 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, que permaneceu residente no locado, quando o arrendatário *deixou de ter aí residência*, terá direito à transmissão⁶⁵. Ainda assim, a doutrina tem entendido que o cônjuge separado de facto, que continuou a habitar no locado, estará abrangido no preceito, tal como no caso de

⁵⁹ A inexigência de residência no locado durante um determinado período resultou da revogação do n.º 2 do artigo 1106.º pelo artigo 12.º da Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, disposição que previa que o transmissário, no caso de união de facto ou economia comum, teria que residir no locado há mais de um ano.

⁶⁰ Cfr. os artigos 1106.º, n.º 1, alínea b), do Código Civil, e 57.º, n.º 1, alínea b), do NRAU. Para mais desenvolvimentos sobre estas diferenças, ainda que anteriormente às alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, v. MARIA RAQUEL GUIMARÃES, “*Até que a morte nos separe?...*”, cit., p. 16 ss.

⁶¹ MARIA RAQUEL GUIMARÃES, “*Até que a morte nos separe?...*”, cit., pp. 17-18.

⁶² Cfr. o artigo 2.º, n.º 1, da Lei n.º 6/2001, de 11 de Maio.

⁶³ Cfr. o artigo 57.º, n.º 1, alíneas c)-f), do NRAU, e os artigos 2.º, n.º 1, e 6.º da Lei n.º 6/2001, de 11 de Maio.

⁶⁴ De acordo com o artigo 85.º do RAU, a posição do arrendatário transmitia-se ao “cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto”.

⁶⁵ Sobre estas questões, cfr. MARIA RAQUEL GUIMARÃES, “*Até que a morte nos separe?...*”, cit., pp. 15-16, bem como a jurisprudência aí cit.

simples separação de bens, mas já não o cônjuge separado de pessoas e bens, uma vez que a separação de pessoas e bens tem os mesmos efeitos que o divórcio⁶⁶.

Em qualquer dos casos, prevê-se que o direito à transmissão não se verificará se o potencial titular desse direito tiver “*outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País*”, à data da morte do arrendatário, conforme foi especialmente ressalvado nas alterações introduzidas em 2012⁶⁷. O legislador adoptou aqui uma “fórmula” distinta daquela que constava no artigo 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 do arrendamento urbano: ter “*casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria (...)*”⁶⁸. Deste modo, não se esclarece se bastará ao transmissário, nomeadamente, ser proprietário de uma casa, ainda que arrendada, onerada com um usufruto ou em ruínas, para que a transmissão não opere ou se essa casa terá que ser uma alternativa viável para efeitos de habitação⁶⁹.

6. Denúncia (e oposição à renovação) do contrato de arrendamento para habitação do senhorio e descendentes em primeiro grau

A protecção do arrendatário habitacional no regime do arrendamento urbano e, em termos mais gerais, a estabilidade da residência familiar, continuam a ser, como constatamos, objectivos claros do legislador civil, que intervém de forma imperativa nos regimes dos contratos que servem de base à utilização de um imóvel para fins habitacionais ou que podem obviar a essa utilização, conforme resulta dos regimes assinalados.

Porém, no caso do arrendamento habitacional, é precisamente um propósito de protecção do direito à habitação, agora do senhorio, proprietário do imóvel, que permite introduzir alguma instabilidade na posição do arrendatário. A lei permite ao senhorio denunciar o contrato de arrendamento de duração indeterminada com fundamento na necessidade do imóvel para habitação própria ou dos seus descendentes⁷⁰. Esta possibilidade de denúncia do contrato,

⁶⁶ Ver ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO (coord.), *Leis do arrendamento urbano anotadas*, cit., p. 522, bem como FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação, Regime transitório*, 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 no regime anterior mesmo em face da exclusão expressa dos cônjuges separados de facto do artigo 85.º do RAU por FRANCISCO PEREIRA COELHO, “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, p. 142, nota 21, e MANUEL JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Arrendamentos para habitação*, 2ª ed., Livraria Almedina, Coimbra, 1996, pp. 173-174, advogando uma interpretação restritiva do preceito.

⁶⁷ Cfr. o artigo 1106.º, n.º 4, do Código Civil e o artigo 57.º, n.º 3, do NRAU. MARIA OLINDA GARCIA, “Contrato de arrendamento urbano — Caracterização do seu regime e reflexão crítica”, in *Scientia Iuridica*, tomo LXIII, n.º 335, 2014, 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.

⁶⁸ Cfr. o art. 1102.º, n.º 1, alínea b), do Código Civil.

⁶⁹ Sobre esta questão, ver MARIA RAQUEL GUIMARÃES, “Até que a morte nos separe?...”, cit., pp. 20-21.

⁷⁰ Artigo 1101.º, alínea a), do Código Civil.

por iniciativa do senhorio, era já reconhecida no direito anterior, ainda que sujeita a uma série de requisitos e de limitações importantes⁷¹. O direito de denúncia para habitação depende hoje de a qualidade de proprietário, comproprietário ou usufrutuário do imóvel ter sido adquirida pelo senhorio há mais de dois anos, ou, em alternativa, ter sido adquirida por sucessão⁷². Neste último caso, a denúncia por parte do senhorio não pode levar a uma duração do contrato de arrendamento inferior a dois anos, pelo que se o senhorio adquiriu essa sua qualidade por sucessão e se o contrato de arrendamento tiver sido celebrado pelo anterior senhorio há menos de dois anos, ele terá que esperar pelo decurso de dois anos a contar da celebração do contrato para fazer cessar o contrato, ainda que possa comunicar a sua intenção de exercer este direito de denúncia, com o pré-aviso de seis meses exigido na lei, antes do término dos dois anos⁷³.

Para o exercício deste direito de denúncia, o senhorio, como já apontamos *supra*, não pode ter há mais de um ano, na mesma área, casa própria que satisfaça as suas necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes. Por outro lado, caberá ainda ao senhorio indemnizar o arrendatário no valor correspondente a um ano de renda⁷⁴. Acresce que este “direito de habitação”, que a lei reconhece ao senhorio e que justifica a denúncia do contrato de arrendamento nesta hipótese, tem que ser efectivamente exercido, prevendo a lei a necessidade de a casa ser habitada no prazo máximo de três meses e por um período mínimo de dois anos, o que poderá ser difícil de compatibilizar com a necessidade de obras significativas, sempre que o arrendado se encontre bastante degradado⁷⁵. E a não habitação da casa no prazo indicado impõe ao senhorio o pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda⁷⁶.

Relativamente aos contratos celebrados no domínio do RAU — de 15 de Novembro de 1990 até 2006 —, bem como no que toca aos contratos celebrados antes da vigência do RAU, por remissão para o primeiro regime transitório, é vedada a denúncia do contrato para habitação própria do senhorio ou descendentes — prevista no artigo 1101.º do Código Civil — sempre que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos⁷⁷. Por outro lado, nos casos em

⁷¹ Veja-se, só no domínio do RAU, os requisitos do artigo 71.º relativos ao senhorio — que passaram para o artigo 1102.º actual, com excepção do n.º 2 do artigo 71.º do RAU, que foi incluído na versão de 2006 do artigo 1102.º mas que foi entretanto revogado pelo artigo 13.º, alínea a), da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto —, as limitações à denúncia estabelecidas pelo artigo 107.º, e atenuadas pelas “excepções às limitações” do artigo 108.º, e a exclusão do direito de denúncia do artigo 109.º, todos do RAU. Sobre estes preceitos, cfr. os comentários de ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO e FRANCISCO CASTRO FRAGA, *Novo regime do arrendamento urbano anotado*, Livraria Almedina, Coimbra, 1990, pp. 116, 146-147.

⁷² Cfr. os n.ºs 1 e 3 do artigo 1102.º, do Código Civil.

⁷³ Cfr. o n.º 1 e o n.º 10 do artigo 1103.º do Código Civil.

⁷⁴ Cfr. o artigo 1102.º do Código Civil.

⁷⁵ Cfr. o n.º 5 do artigo 1103.º do Código Civil. Podemos, no entanto, argumentar que a realização de obras de reabilitação para a posterior habitação já preenche o uso habitacional que serve de fundamento à denúncia, pelo que bastaria ao senhorio dar início à obras no prazo de três meses: no mesmo sentido, vide FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Arrendamento para habitação, Regime transitório*, cit., p. 54, ainda que reportando-se a uma versão anterior deste normativo, que fixava um prazo distinto para a habitação do senhorio. Já não se poderá defender, porém, que se as obras perdurarem durante os dois anos previstos neste n.º 5 do artigo 1103.º, se preencheria o prazo mínimo de habitação que a lei impõe ao senhorio (podendo este arrendá-lo a um terceiro de seguida)... A realização de obras de maior envergadura levar-nos-ia já para um outro fundamento de denúncia do contrato, previsto na alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil.

⁷⁶ Cfr. o n.º 10 do artigo 1103.º do Código Civil.

⁷⁷ Cfr. a alínea a) do artigo 26.º, n.º 4, do NRAU, que repristinou o artigo 107.º, n.º 1, alínea a), do RAU. Idêntica limitação aplica-se sempre que o arrendatário “se encontre na situação de reforma por invalidez absoluta, ou, não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho”. Sobre estas

que a denúncia é admitida, o montante da indemnização devida pela denúncia apura-se recorrendo ao valor da renda calculada nos termos do artigo 35.º, n.º 2, do NRAU, com base no valor da avaliação do locado e tendo por limite máximo anual 1/15 do valor do locado⁷⁸.

Com as alterações introduzidas no arrendamento urbano pela Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, o legislador veio *flexibilizar* a distinção entre contratos de arrendamento urbano para habitação com prazo e com duração indeterminada, permitindo também a denúncia em determinadas situações dos contratos com prazo certo como forma de compensar as fortes restrições à oposição à renovação que estes sofreram⁷⁹. Assim, ao mesmo tempo que veio decretar que a oposição à primeira renovação do contrato com prazo certo, por iniciativa do senhorio, só poderá produzir efeitos decorridos três anos sobre a celebração do contrato, veio também permitir que o senhorio denuncie o contrato antes de terminados esses três anos, invocando a necessidade da habitação, para si ou para os seus filhos⁸⁰. Mas este senhorio também tem que ser proprietário há mais de dois anos ou ter adquirido o prédio por sucessão, pelo que, excluindo esta última hipótese, já ela muito particular — de o senhorio ter adquirido o locado por sucessão pouco tempo depois de o anterior senhorio ter celebrado o contrato com prazo certo inferior a três anos — esta denúncia terá um interesse prático muito reduzido, cobrindo apenas as hipóteses em que o senhorio, proprietário há mais de dois anos, celebra um contrato de arrendamento com prazo certo inferior a três anos — representando mal as suas necessidades de habitação futuras (ou confiando no quadro legal anterior a estas alterações) — e quase sucessivamente se vê privado de habitação ou surge uma nova necessidade para um seu filho. De todo o modo, com a necessidade de um pré-aviso de seis meses e o pagamento de uma indemnização correspondente a um ano de renda dificilmente esta faculdade se tornará uma alternativa apelativa em face de uma oposição à renovação com efeitos ao fim de três anos.

7. Reflexões conclusivas

Realizado este breve excursus por algumas das soluções legais do direito dos contratos que contendem com a residência familiar, é evidente a intenção do legislador de protecção da

limitações ao direito de denúncia que decorrem, ainda, do artigo 107.º do RAU, e sobre o seu alcance, *vide* RUI PAULO COUTINHO DE MASCARENHAS ATAÍDE, “Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano”, in *I Congresso de Direito do arrendamento*, [Luís Manuel Teles de Menezes Leitão (coord.)], Livraria Almedina, Coimbra, 2019, pp. 111-112. Estas limitações à denúncia para habitação do senhorio cessam se, já na vigência do NRAU, houver transmissão por morte do arrendatário para filho ou enteado: artigo 26.º, n.º 5, NRAU. Relativamente aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU, cfr. os artigos 27.º e 28.º, n.º 1, do NRAU. Acresce que nestes contratos mais antigos, concluídos até 1990, independentemente da idade do arrendatário, não é permitida a denúncia imotivada: artigo 28.º, n.º 2, NRAU.

⁷⁸ Cfr. os artigos 26.º, n.º 4, alínea *b*), e 35.º, n.º 2, alíneas *a*) e *b*), do NRAU.

⁷⁹ Referimo-nos ao disposto no artigo 1097.º, n.º 3 e n.º 4, do Código Civil, no artigo 36.º, n.º 10, do NRAU, e à disposição transitória do n.º 3 do artigo 14.º da Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro, aplicável aos contratos previstos no artigo 26.º, n.º 1, do NRAU.

⁸⁰ Cfr. o artigo 1097.º, n.º 3 e n.º 4, do Código Civil. As limitações introduzidas à oposição à renovação e aos seus efeitos não obstam, no entanto, a que no contrato de arrendamento se preveja, sem mais, que o contrato não se renova automaticamente findo o prazo estipulado — sendo que o prazo mínimo é de um ano e, portanto, pode ser inferior a três anos. Assim resulta do artigo 1096.º, n.º 1, e da fórmula “*salvo estipulação em contrário*”, aí utilizada pelo legislador.

habitação familiar e, em particular, da casa de morada da família, com o propósito mais amplo de assegurar a estabilidade e a segurança familiar e tendo por base a concepção da família enquanto núcleo fundamental da organização social. Compreendem-se, deste modo, as limitações introduzidas à liberdade contratual do titular do direito de propriedade sobre este imóvel, *casado*, relativamente aos negócios que o tenham como objecto e que sempre necessitarão do consentimento do outro cônjuge. Também o arrendatário, *casado*, da casa de morada da família terá que obter o consentimento do seu cônjuge para a cessação do contrato de arrendamento habitacional e para o subarrendamento do locado.

Mas mais constrangedora da liberdade do proprietário da casa de morada de família, e de constitucionalidade duvidosa, será, porventura, a intervenção heterónoma, judicial, no sentido de lhe impor o seu ex-cônjuge ou o seu ex-companheiro como arrendatário em caso de ruptura do casamento ou da união de facto, sobretudo quando este ex-cônjuge ou ex-companheiro não é comproprietário do imóvel ou este não é, no caso do casamento, um bem comum do casal, e não existam filhos comuns. O mesmo se diga relativamente à transmissão e à concentração da posição do arrendatário em caso de ruptura do casamento ou da união de facto, que pode ser imposta não só ao cônjuge ou companheiro anteriormente arrendatário ou coarrendatário como também ao senhorio, que vê assim alterado ou diminuído o património que respondia pelas obrigações da contraparte, com a modificação subjectiva operada no contrato. Também a regra da comunicabilidade do direito do arrendatário ao seu cônjuge, adoptada pelo legislador em 2006 com um carácter geral, tem este efeito de impor ao senhorio um arrendatário eventualmente desconhecido, “invisível”, mas agora sem importar uma diminuição do património que responde pelas obrigações impostas pelo contrato, uma vez que a pessoa com quem o senhorio celebrou o contrato mantém a qualidade de arrendatário.

A posição do cônjuge do arrendatário habitacional é também salvaguardada em caso de morte do arrendatário, tal como a dos membros da união de facto e da economia comum, verificadas determinadas condições, impondo-se à contraparte a manutenção do contrato, o que pode ser especialmente constrangedor da liberdade do senhorio — e oneroso — no caso de contratos antigos, com vocação de perpetuidade.

No caso do arrendamento habitacional, o legislador privilegiou o direito à habitação do arrendatário relativamente ao direito de propriedade e à liberdade contratual do senhorio, e até mesmo, em muitos casos, em face do direito à habitação do senhorio. No entanto, precisamente a protecção do direito à habitação do senhorio e dos seus filhos é fundamento de denúncia do contrato de arrendamento, ainda que com importantes restrições nos contratos mais antigos, decorrentes do regime transitório do NRAU. Ainda assim, sem descuidar completamente aqueles que podem ser os interesses legítimos do senhorio, no caso do arrendamento a protecção que o Estado confere ao direito à habitação do arrendatário tem vindo a ser feita à custa da autonomia privada e do património do proprietário do

imóvel⁸¹, “internalizando” o legislador num sistema negocial de “justiça comutativa”, como é o do direito civil, exigências próprias de “justiça distributiva”, como é a garantia de acesso à habitação⁸².

Bibliografia

ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA, *Direito civil, Teoria geral*, volume I, *Introdução, As pessoas, Os bens*, 2ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2000

ATAÍDE, RUI PAULO COUTINHO DE MASCARENHAS, “Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano”, in *I Congresso de Direito do arrendamento*, [Luís Manuel Teles de Menezes Leitão (coord.)], Livraria Almedina, Coimbra, 2019, pp. 99-114

CANOTILHO, JOSÉ JOAQUIM GOMES / MOREIRA, VITAL, *Constituição da República Portuguesa Anotada, Artigos 1.º a 107.º*, II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2007

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

COELHO, FRANCISCO PEREIRA / OLIVEIRA, GUILHERME DE, *Curso de direito da família*, volume I, *Introdução, Direito matrimonial*, colaboração de RUI MOURA RAMOS, 5ª edição, Imprensa da Universidade de Coimbra, Coimbra, 2016 [disponível em <https://www.centrodedireitodafamilia.org/sites/cdb-dru7-ph5.dd/files/eBook_-_Curso_de_Direito.pdf> (5.05.2020)]

COELHO, FRANCISCO M. PEREIRA, *Arrendamento, Direito substantivo e processual (Lições ao curso do 5.º ano de Ciências Jurídicas no ano lectivo de 1988-89, Coimbra — 1988)*, [Francisco M. Brito Pereira Coelho / Francisco Liberal Fernandes / Maria Raquel Guimarães / Maria Regina Redinha (Organização e Coordenação)], FDUP/CIJE, Porto, 2016 [disponível em <https://cije.up.pt/client/files/0000000001/pereira-coelho-arrendamento_545.pdf> (5.05.2020)]

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

⁸¹ Neste sentido, v. MARIA RAQUEL GUIMARÃES, “Formação do contrato, autonomia privada e acesso à habitação...”, cit., p. 169: “o direito à habitação dos não proprietários — *rectius*, dos arrendatários — foi garantido pelo Estado durante décadas através da manipulação daquela que é uma característica essencial da locação: o carácter *temporário* do contrato”.

⁸² As expressões são de TIAGO AZEVEDO RAMALHO, “Editorial — Arrendamento, Justiça Distributiva e Direito Civil”, in *RED — Revista Electrónica de Direito*, n.º 3, FDUP/CIJE, Porto, Outubro 2019, pp. 2-4, que sustenta que os problemas que se têm levantado na regulação do contrato de arrendamento decorrem, essencialmente, da tensão “existente entre fundamentais exigências da justiça distributiva e os possíveis resultados do funcionamento de um sistema negocial assente na justiça comutativa”.

CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES / FRAGA, FRANCISCO CASTRO, *Novo regime do arrendamento urbano anotado*, Livraria Almedina, Coimbra, 1990

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

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

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

GOMES, MANUEL JANUÁRIO DA COSTA, *Arrendamentos para habitação*, 2ª ed., Livraria Almedina, Coimbra, 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 (dir.)], Tirant lo Blanch, Valencia, 2015, pp. 153-180

GUIMARÃES, MARIA RAQUEL, “Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual por morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores”, in *RED — Revista Electrónica de Direito*, n.º 3, FDUP/CIJE, Porto, Outubro 2017, pp. 1-25 [disponível em <https://cije.up.pt/client/files/0000000001/9_631.pdf> (5.05.2020)]

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

LIMA, PIRES DE / VARELA, ANTUNES, *Código Civil anotado*, com a colaboração de M. HENRIQUE MESQUITA, volume I (Artigos 1.º a 761.º), 4ª edição revista e actualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1987

LIMA, PIRES DE / VARELA, ANTUNES, *Código Civil anotado*, volume II (Artigos 762.º a 1250.º), 3ª edição revista e actualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1986

LIMA, PIRES DE / VARELA, ANTUNES, *Código Civil anotado*, volume IV (Artigos 1576.º a 1795.º), 2ª edição revista e actualizada, Coimbra Editora, Coimbra, 1992

MENDES, ARMINDO RIBEIRO, “O regime do arrendamento urbano (R.A.U.) no Tribunal Constitucional”, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, III, *Direito do arrendamento urbano*, Livraria Almedina, Coimbra, 2002, pp. 615-646

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

PASSINHAS, SANDRA, *Propriedade e personalidade no direito civil português*, Livraria Almedina, Coimbra, 2017

PEDRO, RUTE TEIXEIRA, “Da comunicabilidade da posição de arrendatário por força do regime de bens — uma reflexão crítica sobre o artigo 1068.º do Código Civil Português”, in *RED — Revista Electrónica de Direito*, n.º 3, , CIJE/FDUP, Porto, Outubro, 2017, pp. 1-23, [disponível em <https://cije.up.pt/client/files/0000000001/11_629.pdf> (5.05.2020)]

PINTO, CARLOS ALBERTO DA MOTA, *Teoria geral do direito civil*, 4ª edição por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra Editora, Coimbra, 2012

PINTO, PAULO MOTA, *Direitos de personalidade e direitos fundamentais, Estudos*, Gestlegal, Coimbra, 2018

PITÃO, JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA, *Uniões de facto e economia comum*, 3ª edição revista e actualizada (De acordo com a Lei n.º 23/2010, de 30 de Agosto), Livraria Almedina, Coimbra, 2011

RAMALHO, TIAGO AZEVEDO, “Editorial — Arrendamento, Justiça Distributiva e Direito Civil”, in *RED — Revista Electrónica de Direito*, n.º 3, FDUP/CIJE, Porto, Outubro 2019, pp. 2-4 [disponível em <https://cije.up.pt/client/files/0000000001/1-editorial_1210.pdf> (1.06.2020)]

XAVIER, M. RITA ARANHA DA GAMA LOBO, *Limites à autonomia privada na disciplina das relações patrimoniais entre os cônjuges*, Livraria Almedina, Coimbra, 2000

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

(texto submetido a 20.05.2020 e aceite para publicação a 19.06.2020)