

PARECER JURÍDICO N.º 2 / CCDD-LVT / 2005

Validade • Com interesse, meramente, histórico

JURISTA

ANA AZINHEIRO

ASSUNTO CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

QUESTÃO

■ Coloca-se sucintamente a questão de saber se a transmissão da posição de senhorio é fundamento para a imposição de novos contratos de arrendamento, com um prazo de 5 anos renovável, sendo que os arrendatários residem nos imóveis há 30 anos.

(Contratos de arrendamento)

PARECER

Enquadramento legal:

A) Sobre o prazo dos primitivos contratos de arrendamento

No que respeita ao prazo dos primitivos contratos de arrendamento atenda-se ao disposto no artigo 1025º do [Código Civil](#) que prescreve que a locação não pode celebrar-se por mais de 30 anos; quando estipulada por prazo superior, ou como contrato perpétuo, considera-se reduzida àquele limite. (n/sublinhado)

Assim, não há prazos mínimos para a duração dos contratos de arrendamento, o que não podem é celebrar-se por mais de 30 anos e quando estipulada por tempo superior a locação considera-se reduzida àquele limite.

no artigo 1056º do Código Civil. (in Arrendamento Urbano, 6ª edição, de Jorge Alberto Aragão Seia, pág. 193).

B) sobre o prazo dos novos contratos de arrendamento

No que respeita ao prazo dos novos contratos de arrendamento atenda-se ao previsto no artigo 10º do Regime do Arrendamento Urbano que estabelece que o prazo para o arrendamento urbano é de 6 meses se outro não for determinado por lei, convencionado pelas partes ou estabelecido pelos usos e ainda ao disposto no artigo 98º do RAU que preceitua no sentido de poderem ser celebrados contratos para habitação de duração limitada por prazo não inferior a 5 ou 3 anos, desde que a respectiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato assinado pelas partes. (meu sublinhado)

C) Ainda sobre a legalidade dos novos contratos de arrendamento

Por outro lado, o artigo 1054º do Código Civil menciona que findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se por períodos sucessivos, se nenhuma das partes o tiver denunciado no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei sendo que o prazo de renovação é igual ao do contrato, mas é apenas de 1 ano, se o prazo do contrato for mais longo.

Acresce sobre a legalidade de novos contratos de arrendamento que, se estiver em causa o arrendamento dos bens imóveis do domínio privado do Estado, deverão ainda ser observadas as regras consagradas no [Decreto-Lei n.º 139-A/79, de 24 de Dezembro](#) que estabelece condições adicionais de validade.

D) Sobre a transmissão da posição do senhorio e suas implicações na celebração de novos contratos de arrendamento

Relativamente à transmissão da posição do locador, dispõe o artigo 1057º do C Civil, que o adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato sucede nos direitos e obrigações do locador. (n/sublinhado)

É esta aliás a posição preconizada pela doutrina, vide Prof. Antunes Varela, Ver. Leg. Jur. 130, 343, nota 20: transmitido o direito de propriedade (ou de usufruto) do locador – o direito com base no qual a locação foi celebrada -, o adquirente da coisa, atento o carácter puramente obrigacional da relação locatícia, deveria ficar liberto do vínculo contratual que ligava o alienante ao locatário. Mas não é essa a solução consagrada no artigo 1057º do C. Civ., ao prescrever, em termos imperativos (seja qual for, por conseguinte, a vontade ou a convenção firmada entre o alienante e o adquirente do direito sobre a coisa), que o adquirente sucede, em princípio, nos direitos e obrigações do locador (in Arrendamento Urbano, 6ª edição, de Jorge Alberto Aragão Seia).

CONCLUSÃO Tendo por base o enquadramento legal supra verifica-se que:

PARECER JURÍDICO N.º 2 / CCDR-LVT / 2005

- A) A celebração de contratos de arrendamento de bens do domínio privado do Estado e das Autarquias deve obedecer ao DL n.º 139-A/79, de 24 de Dezembro, e, no que neste não se encontre previsto como sucede relativamente aos prazos de validade dos contratos, pelo RAU (vide artigo 13º).
- B) São de manter os primitivos contratos de arrendamento que não tenham sido denunciados pelo senhorio no prazo de 1 ano da data de caducidade (30 anos), caso em que opera a respectiva renovação.
- C) Poderão celebrar-se novos contratos de arrendamento se os contratos primitivos tiverem caducado por força do decurso do prazo de 30 anos e hajam sido denunciados pelo senhorio no prazo de um ano.
- D) A serem celebrados novos contratos de arrendamento poderão os mesmos ter o prazo de 5 anos, desde que tal facto esteja clausulado no corpo do contrato, por força do artigo 98º do RAU e do artigo 13º do DL n.º 139-A/79, de 24 de Dezembro.
- E) A serem celebrados novos contratos de arrendamento, se estiverem em causa imóveis do domínio privado do Estado, deverão ainda ser observadas as regras de validade insertas no Decreto-Lei n.º 139-A/79, de 24 de Dezembro.
- F) A mudança de senhorio, por si mesma, não justifica a imposição aos arrendatários da celebração de novos contratos de arrendamento, uma vez que o adquirente do direito com base no qual foi celebrado o contrato, sucede nos direitos e obrigações do locador originário, não podendo alterar as condições do contrato inicial.

LEGISLAÇÃO

- Decreto-Lei n.º 47 344/66, de 25 de Novembro (Código Civil)
- Decreto-Lei n.º 139-A/79, de 24 de Dezembro
- Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto

Revisto em Março de 2011