



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

DA CONSTITUIÇÃO DO CONTRATO DE
ARRENDAMENTO COMERCIAL

Diogo José Santos da Costa Ferreira

Faculdade de Direito | Escola do Porto

Maio 2017

DA CONSTITUIÇÃO DO CONTRATO DE
ARRENDAMENTO COMERCIAL

Dissertação de Mestrado em Direito, na área
de especialização de Direito Privado,
realizada sob a orientação da Exma. Senhora
Professora Doutora Ana Afonso.

Diogo José Santos da Costa Ferreira

Faculdade de Direito | Escola do Porto

Maio 2017

ÍNDICE

Lista de Siglas e Abreviaturas	6
Resumo/Abstract	7
Introdução	8
Capítulo I – Noções Gerais do Contrato de Arrendamento Comercial	
1. Do Contrato	9
1.1. Do Contrato de Arrendamento	11
1.2. Do Contrato de Arrendamento Urbano	12
1.3. Do Contrato de Arrendamento Urbano Comercial.....	13
Capítulo II – Da Constituição do Contrato de Arrendamento Comercial	
2. Dos Requisitos Substanciais	
2.1. Do Objeto Negocial.....	17
2.2. Da Capacidade.....	18
2.3. Do Consentimento	19
2.4. Da Legitimidade	19
3. Dos Requisitos Formais e de Eficácia	
3.1. Da Forma	23
3.2. Das Formalidades	26
3.2.1. Dos Elementos a constar do texto do Contrato	
3.2.1.1. Dos Elementos Obrigatórios	27
3.2.1.2. Dos Elementos Eventuais	30

3.2.1.3. Das Consequências Legais em caso de Omissão	34
3.2.2. Da Licença de Utilização	38
3.2.3. Consequências da Falta da Licença de Utilização e Questões Conexas....	40
3.3. Do Registo	43
4. Outras Cláusulas Contratuais	
4.1. Caução	44
4.2. Fiança	45
Conclusão	47
Bibliografia	48
Webgrafia	50
Jurisprudência	51

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

Ac. – Acórdão

CC – Código Civil

CComercial – Código Comercial

cfr. – confrontar

CPC – Código de Processo Civil

CSC – Código das Sociedades Comerciais

DL – Decreto-Lei

Ibid. – *Ibidem* (do latim)

Loc. cit. – *loco citato* (do latim)

NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

Op. cit. – *Opus citatum* (do latim)

p. – página

pp. – páginas

RAU – Regime de Arrendamento Urbano

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TR – Tribunal da Relação

v.g. – *verbi gratia* (do latim)

RESUMO

O presente estudo, no âmbito do Direito de Arrendamento Urbano, versa sobre “A Constituição do Contrato de Arrendamento Comercial”. Procura-se tratar os elementos obrigatórios e eventuais a incluir no texto do contrato de arrendamento urbano e debater os seus requisitos substanciais, formais e de eficácia, percorrendo a disciplina jurídica dos vários diplomas legislativos aplicáveis, em particular o nosso Código Civil e o Decreto-Lei nº 160/2006, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 266-C/2012, de 31 de dezembro. Aborda-se também duas cláusulas típicas deste contrato, a caução e a fiança. O principal objetivo é fomentar uma análise jurídica sobre esta matéria, com espírito crítico, pelo que, no seu decorrer, serão levantadas várias questões que se podem suscitar, com referências à doutrina, à jurisprudência e conclusões do Autor.

ABSTRACT

The present study, under the Urban Lease Law, deals with "The Constitution of the Commercial Lease Contract". It seeks to define the elements to be included in the text of the urban lease contract and discuss its substantial, formal and effective requirements, following the legal discipline of the various applicable legislation, in particular our Civil Code and Decree-Law no. 160/2006, as amended by Decree-Law no. 266-C / 2012, of December 31. It also explores two typical clauses of this contract: the bond and the bail. The main objective is to engage a legal analysis on this subject, with a critical approach, raising some important issues, with references to the doctrine, court decisions and conclusions of the Author.

Palavras-chave: Arrendamento Urbano; Arrendamento Comercial; Caução; Constituição; Direito Privado; Elementos Obrigatórios e Eventuais do Contrato; Fiança; Licença de Utilização.

INTRODUÇÃO

A presente dissertação, elaborada como parte final integrante do Mestrado na área de especialização do Direito Privado, versa sobre um importante tema, tanto a nível teórico como prático, da sociedade portuguesa contemporânea: “*Da Constituição do Contrato de Arrendamento Comercial*”.

Em Portugal, no final de janeiro de 2016, oficialmente¹ estavam declarados no site das Finanças mais de 750 000 contratos de arrendamento urbano, de tipo habitacional e não habitacional, sem contar com os contratos não declarados, da chamada “*economia paralela*”. Efetivamente, o Mercado de arrendamento urbano desempenha em Portugal uma função económica de capital importância.

Em acréscimo, as leis do Arrendamento Urbano estão em constante alteração, com novos modelos (ex: criação do Balcão Nacional do Arrendamento) e regras, numa tentativa de estabelecer um sistema jurídico que vá ao encontro dos interesses e das expectativas de todos os intervenientes, pelo que urge (re)pensar estas matérias jurídicas.

O presente estudo encontra-se estruturado em dois capítulos. No primeiro procura-se fornecer um conjunto de noções gerais de arrendamento comercial, enquanto que no segundo aprofundam-se os requisitos substanciais, formais e de eficácia do contrato de arrendamento comercial, terminando com uma breve referência às cláusulas típicas deste contrato: a caução e a fiança.

A dissertação tem como objetivo fomentar uma análise jurídica completa sobre esta matéria, com espírito crítico, pelo que, no seu decorrer, serão levantadas várias questões que se podem suscitar, com referências à doutrina, à jurisprudência e conclusões do Autor, a fim de contribuir para o desenvolvimento do Direito Português, nesta área.

¹ Ver “*Post-Programme Surveillance Report – Portugal, Winter 2015/2016*”, Institutional Paper 022, da Comissão Europeia, Abril 2016, da Comissão Europeia, p. 31, disponível em www.ec.europa.eu e consultado em 01/05/2017.

CAPÍTULO I – NOÇÕES GERAIS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL:

1. Do Contrato:

Um contrato traduz-se num negócio jurídico, um encontro de vontades juridicamente vinculativo, isto é, o encontro entre uma proposta e uma aceitação com produção de efeitos jurídicos, com a inerente constituição, transferência, modificação ou extinção de direitos e obrigações entre os sujeitos contratantes.

Refere ANTUNES VARELA, a este propósito, que “*diz-se contrato o acordo vinculativo, assente sobre duas ou mais declarações de vontade (proposta, de um lado; aceitação, do outro), contrapostas, mas perfeitamente harmonizáveis entre si, que visam estabelecer uma composição unitária de interesses*”².

A doutrina assinala que a válida, regular e eficaz celebração de um contrato opera mediante o encontro de uma proposta e de uma aceitação, mas não só. Implica ainda, em acréscimo, uma vontade firme e precisa de contratar por parte dos sujeitos contratantes, vinculativa, com produção de efeitos jurídicos. Acrescenta-se também, o necessário respeito pelos princípios e regras gerais e especiais do Direito³, em particular pelas normas imperativas reguladoras dos contratos⁴⁵.

Ainda relativamente aos modos de constituição da relação de arrendamento, pese embora o presente estudo apenas verse sobre a constituição da relação arrendatícia por **via do contrato** – via principal e privilegiada – poderá ainda a relação de arrendamento

² VARELA, João de Matos Antunes – “*Das Obrigações em Geral*”, Volume I, 10ª Edição, Almedina, 2010, p. 212, conjugando doutrina nacional e italiana acerca do conceito de contrato.

³ *Ibid.* pp. 226-228. Quanto aos princípios fundamentais em que assenta a disciplina dos contratos, sublinhe-se a importância do princípio da autonomia privada, o princípio da confiança e o princípio da justiça comutativa ou da equivalência objetiva, todos eles magistralmente desenvolvidos por Antunes Varela. Ver ainda PINTO OLIVEIRA, Nuno – “*Princípios de Direito dos Contratos*”, Coimbra Editora, 2011, pp. 147-194.

⁴ VARELA, João de Matos Antunes - *Op. cit.*, pp. 228-229. Sobre as tendências atuais do direito contratual, com referências inclusive ao contrato de arrendamento.

⁵ ROPPO, Enzo – “*O Contrato*”, Almedina, 1988, pp. 295-348. Ver capítulo V “*As transformações do contrato na sociedade contemporânea «declínio» ou «relançamento» do instrumento contratual?*”, onde são analisadas e debatidas as transformações de ordem económica, social e política ocorridas e suas consequências no instituto do contrato.

constituir-se por **via de sentença**, tendo como exemplo paradigmático, através de sentença de execução específica, proferida nos termos do art. 830º do CC, o que aqui se faz notar⁶, ou sentença de atribuição da casa morada de família (arts. 1793º do CC e 990º do CPC).

Quanto aos contratos previstos e regulamentados no Código Civil português, de especial importância se reveste, para o presente estudo, o **contrato de locação**, previsto e regulado nos arts. 1022º e sgs.

Primeiramente, quanto ao contrato de locação, a sua definição legal é a constante do art. 1022º do CC, ou seja, *“Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”*.

Dito de outro modo, o contrato de locação apresenta os seguintes elementos constitutivos⁷: a) obrigação de proporcionar a outrem o gozo de uma coisa (móvel ou imóvel); b) caráter temporário; c) retribuição, isto é, uma contrapartida pecuniária por aquele direito de uso e fruição da coisa objeto do contrato.

Como bem refere MENEZES LEITÃO, *“a locação desempenha uma importante função económica, na medida em que permite ao titular de direitos de gozo sobre determinada coisa obter um rendimento, concedendo temporariamente o gozo dessa coisa a outrem, o que pode fazer sem abdicar do direito correspondente. Por outro lado, permite a quem não tem capacidade económica para adquirir os bens de que necessita obter o gozo correspondente aos mesmos, mediante o pagamento de uma quantia inferior ao que lhe custaria a sua aquisição”*⁸.

Ainda no tocante ao contrato de locação, cumpre destacar que a disciplina jurídica deste terá repercussões na disciplina do contrato de arrendamento, uma vez que este é um subtipo daquele.

A este propósito, o contrato de locação compreende um conjunto alargado e variado de direitos e deveres a cargo do locador/senhorio (Secção II – art. 1031º a 1037º

⁶ Neste sentido e para uma melhor explicitação destas duas fontes da relação de arrendamento, vide BARATA, Carlos Lacerda – *“Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles”*, Volume III – Direito do Arrendamento Urbano, Almedina, 2002, com o título *“Formação do Contrato de Arrendamento Urbano”*, pp. 50-52; e GOMES, Januário – *“Arrendamentos Comerciais”*, 2ª Edição, Almedina, 1993, pp. 39-43.

⁷ LEITÃO, Luís Menezes – *“Arrendamento Urbano”*, 7ª Edição, Almedina, 2014, pp.11-14, 40-44.

⁸ *Ibid.* – p. 13.

do CC) e de direitos e deveres a cargo do locatário/arrendatário (Secção III – art. 1038º a 1046º do CC), em constante dialética.

Em acréscimo, o contrato de locação não se poderá celebrar por período superior a 30 anos, sob pena de a sua duração ser reduzida àquele limite temporal⁹, imposto pelo legislador (art. 1025º do CC) – aplicável ao contrato de arrendamento.

Quanto ao fim do contrato, aspeto de capital importância para o presente estudo, no regime geral do contrato de locação surgem duas normas a este propósito: o art. 1027º, que prevê que, caso nada seja dito quanto ao fim do contrato, o locatário poderá usar a coisa locada para quaisquer fins lícitos, de acordo com a sua natureza e função; e o art. 1028º, norma utilizada quer no âmbito da relação de locação, quer noutros âmbitos jurídicos por analogia *iuris*, uma vez que prevê um conjunto de critérios para, na presença de uma pluralidade de fins distintos entre si, saber como articular os seus diversos regimes legais.

1.1. Do Contrato de Arrendamento

Conforme supramencionado, o contrato de arrendamento é um dos subtipos do contrato de locação, isto é, um contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma **coisa imóvel** (art. 204º nº 1 do CC), mediante retribuição – neste caso, **renda** (arts. 1038º al. a), 1075º e 550º a 558º, todos do CC).

Assim, o bem imóvel objeto do contrato de arrendamento poderá ser um **prédio urbano** (sendo aplicável o regime dos arts. 1064º e sgs do CC), poderá ser um **prédio**

⁹ Este limite temporal sobre a duração do contrato de locação nem sempre existiu. Ver *Ibid.* – p. 43. Na opinião deste autor, aquele é o limite máximo do prazo inicial do contrato, e não do seu limite de duração.

Em sentido diverso, ver FURTADO, Pinto – “*Manual de Direito de Arrendamento Urbano*”, Volume I, 5ª Edição, Almedina, 2009, pp. 44-48 e 315-317. Para este autor, aos contratos de arrendamento urbano anteriores à data de entrada em vigor do NRAU (28 de junho de 2006), aquele é o limite máximo de duração do contrato, uma vez que tais contratos são vinculísticos para o senhorio, e sob pena de se impor perpetuamente a este. Já em relação aos contratos de arrendamento urbano de duração indeterminada posteriores ao NRAU, não é aplicável o limite temporal do art. 1025º do CC, porquanto o mesmo pode ser denunciado livremente por qualquer uma das partes: mediante um pré-aviso não inferior a dois anos (senhorio – art. 1101º al. c) do CC); ou mediante comunicação com antecedência de 120/60/30 dias (arrendatário – art. 1100º nº 1 e 2 do CC).

rústico¹⁰ (sendo então aplicável um regime jurídico previsto em legislação especial, a saber, DL n.º 294/2009 e legislação conexas), ou ainda poderá ser um **contrato de arrendamento misto**, com uma parte urbana e uma parte rústica (sobre a articulação entre estes dois regimes legais, cfr. art. 1066.º do CC).

Para a presente dissertação de mestrado, importará sobretudo o contrato de arrendamento urbano, sobre o qual, de seguida, nos iremos debruçar.

1.2. Do Contrato de Arrendamento Urbano

Além deste importante aspeto, o nosso legislador introduziu uma secção em particular para o Arrendamento de Prédios Urbanos (Secção VII – arts. 1064.º a 1113.º do CC).

O contrato de arrendamento urbano apresenta as seguintes características quanto à sua qualificação jurídica, conforme expressa MENEZES LEITÃO¹¹: trata-se de um contrato nominado e típico (a lei reconhece-o enquanto categoria jurídica e estabelece para ele um regime legal, respetivamente), um contrato consensual (a entrega/*traditio* não é um elemento necessário à constituição do contrato), um contrato formal (dado que a lei o sujeita a forma escrita – art. 1069.º do CC, assunto que mais adiante se analisará com maior profundidade), um contrato obrigacional¹² (quanto aos seus efeitos), um contrato oneroso (uma vez que implica sacrifício económicos para ambas as partes contratantes), um contrato sinalagmático¹³ (a obrigação do senhorio proporcionar ao arrendatário o gozo

¹⁰ Para um estudo mais aprofundado sobre o Direito do Arrendamento Rural, consultar TEIXEIRA, Glória *et alia* – “Direito Rural – Doutrina e Legislação Fundamental”, Vida Económica, 2013, pp. 33-73. Cfr. também nota de rodapé n.º 18, *infra*.

¹¹ LEITÃO, Luís Menezes – *Op. cit.*, pp. 44-49.

¹² É conhecida a controvérsia doutrinal acerca da natureza do direito do arrendatário, coexistindo três teorias: teoria obrigacionista (direito de crédito), teoria realista (direito real), teoria do direito pessoal de gozo. Ver CORDEIRO, Menezes *et alia* – “Leis do Arrendamento Urbano Anotadas”, Almedina, 2014, pp. 26 e 27.

¹³ A qualificação do contrato de arrendamento urbano como sinalagmático convoca a possibilidade de aplicação de vários institutos jurídicos a este contrato, tais como: a exceção de não cumprimento (art. 428.º e sgs do CC), a resolução por incumprimento, embora sem eficácia retroativa (art. 801.º n.º 2 do CC) e a caducidade do contrato por impossibilidade não culposa de uma das prestações (art. 795.º do CC), todos aflorados *in* LEITÃO, Luís Menezes – *Op. cit.*, p. 48.

Sobre a exceção de não cumprimento (art. 428.º e sgs. do CC), há particularidades no âmbito da relação de arrendamento, nomeadamente: (i) o **arrendatário** pode não pagar a renda, total ou parcialmente, caso haja uma privação, total ou parcial, do gozo do imóvel, imputável ao senhorio – neste sentido, ver Ac. TR

da coisa, tem como corresponsável a obrigação do arrendatário pagar a renda ao senhorio – são prestações corresponsáveis e interdependentes), um contrato comutativo (as atribuições patrimoniais de ambas as partes apresentam-se como certas e não como aleatórias), e por último, um contrato de execução duradoura (ou seja, as prestações de qualquer das partes contratantes aparecem relacionadas com um certo período de tempo que delimita o seu conteúdo e extensão, por contraponto aos contratos de execução instantânea).

1.3. Do Contrato de Arrendamento Urbano Comercial

Por último, um aspeto importante a tratar na disciplina do arrendamento urbano é o fim para o qual o imóvel é arrendado. Atualmente, dispõe o art. 1067º nº 1 do CC o seguinte: “*O arrendamento urbano pode ter fim habitacional ou não habitacional*”.

Efetivamente, importará aferir qual o fim do contrato de arrendamento e definir/incluir esse fim no texto do contrato, porquanto o fim do contrato gera a aplicação de regimes legais específicos.

Com efeito, hodiernamente, há duas grandes categorias quanto ao fim do contrato de arrendamento urbano, a saber: 1. contrato de arrendamento para fim habitacional, com a aplicação do regime especial constante dos arts. 1092º a 1107º do CC; e 2. contrato de arrendamento para fim não habitacional, com a aplicação do regime especialmente consagrado nos arts. 1108º a 1113º do CC.

Quanto ao fim habitacional, como o próprio nome indica, o contrato de arrendamento permite ao arrendatário o uso daquele bem imóvel para sua habitação e ainda, salvo cláusula em contrário, o exercício naquele bem imóvel de qualquer indústria doméstica, ainda que tributada, que não ocupe mais de três auxiliares assalariados (art. 1092º do CC). A sua disciplina jurídica é mais abrangente e pormenorizada, bem como apresenta um conjunto de normas imperativas e supletivas.

Guimarães de 03/03/2016, Relator: Jorge Seabra e Ac. TR Coimbra de 18/07/2006, Relator: Jorge Arcanjo (ii) **já o senhorio** não pode recorrer à exceção de não cumprimento como meio de reação à falta de pagamento das rendas, por exemplo cortando o fornecimento de água e energia a que se tinha obrigado aquando da celebração do contrato, tendo que resolver o contrato nos termos legais – neste sentido, ver Ac. TR Lisboa de 24/06/2014, Relator: Manuel Marques. Todos os Acórdãos aqui citados estão disponíveis em www.dgsi.pt e foram consultados em 01/05/2017.

Quanto ao fim não habitacional, a própria designação inculca três ideias: este tipo de arrendamento compreende todos os outros fins que não se relacionem com o uso daquele imóvel para habitação¹⁴; o arrendamento para fim habitacional é o grande modelo a aplicar supletivamente; e os arrendamentos para fins habitacionais são em número superior aos arrendamentos para fins não habitacionais. A sua disciplina jurídica é simplificada, porventura lacónica, e apresenta um conjunto de normas essencialmente supletivas.

Para o nosso estudo, importa desenvolver o conceito de fim não habitacional, o qual nos devemos socorrer, em primeiro lugar, da legislação anterior e, concomitantemente, da doutrina que se tem debruçado sobre este concreto assunto.

O CC de 1966, na sua versão primitiva, estabelecia no art. 1112º que “*Considera-se realizado para comércio ou indústria o arrendamento de prédios urbanos ou rústicos tomados para fins directamente relacionados com uma actividade comercial ou industrial.*”¹⁵. Posteriormente, encontramos uma denominação legal tripartida para este tipo de arrendamento no âmbito do RAU (DL n.º 321-B/90, de 15 de Outubro¹⁶), a saber: arrendamento para comércio ou indústria (art. 110º) e arrendamento para o exercício de profissões liberais¹⁷ (art. 117º).

Além destas três modalidades, PINTO FURTADO¹⁸ assinala ainda outras modalidades em que se aplica este mesmo regime de arrendamento para fim não habitacional, nomeadamente: arrendamentos de prédios rústicos não sujeitos a regimes especiais¹⁹ (por exclusão dos regimes especiais do DL n.º 294/2009, de 13 de outubro e

¹⁴ “Ao estabelecer-se a dicotomia de tipos arrendamento para habitação – arrendamento não habitacional, o tipo não habitacional tornou-se, naturalmente, no que, na gíria forense, se designa um tipo caldeirão, onde acabam por cair todas as espécies que, não beneficiando de regime legal específico, não são habitacionais” – FURTADO, Pinto – *Op. cit.*, pp. 323 e 324.

¹⁵ Para uma distinção entre comercial e industrial, pese embora a aplicação do mesmo regime jurídico, ver *Ibid.*, pp. 319 e 320.

¹⁶ Diploma legislativo que veio agrupar as normas do Direito do Arrendamento Urbano num único diploma legal, devido à “*prolixidade legislativa*” vivida naqueles tempos, como bem referenciado no sumário da exposição de motivos deste DL.

¹⁷ Pese embora o legislador ter alterado, pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, a denominação para a categoria ampla de «arrendamentos para fins não habitacionais», teve o cuidado de, em caso de transmissão da posição do arrendatário, fazer especial referência, embora indireta, ao arrendamento para o exercício de profissão liberal, no atual art. 1112º nº 1 al. b e nº 5 do CC. O mesmo sucede para o arrendamento comercial ou industrial, nos atuais arts. 1109º e 1112º nº 1 al. a e nº 2 do CC.

¹⁸ *Ibid.*, pp. 318-333.

¹⁹ Acerca da aplicação do regime jurídico do arrendamento para fim não habitacional a estes contratos de arrendamento, consultar: (i) Ac. STJ de 24/09/2013, Relator: Marques Pereira – este Ac. versa sobre o regime aplicável ao arrendamento de um terreno para a prática de futebol; (ii) Ac. TR Coimbra de

por força do art. 1108º do CC); os arrendamentos de espaços não habitáveis para afixação de publicidade²⁰; arrendamento para fim desportivo; arrendamento para um fim associativo cultural, recreativo, político ou outro (exemplo: arrendamento para uma associação, partido político ou sindicato).

Chegados a este ponto com uma análise dos vários tipos/modalidades em que se pode consubstanciar um contrato de arrendamento para fim não habitacional, será importante aprofundar o fim comercial, dentre aqueles suprarreferidos, tendo em consideração o objeto do presente estudo.

Atualmente, não existe qualquer noção legal de arrendamento comercial. Porém, nem sempre assim foi. Na verdade, menciona o ilustre Professor Doutor PINTO FURTADO que “*no Direito mais antigo, o arrendamento para fim comercial ou industrial definia-se como o contratado por comerciante ou industrial, para o exercício da sua profissão (§ único do art. 52 do Decreto nº 5:411, de 17-4-1919)*”, salientando ainda que com o CC de 1966, na sua versão primitiva, o legislador deslocou o traço caracterizador do contrato de arrendamento “*do sujeito, para o facto*”²¹, ou seja, com o CC de 1966 não relevava a qualidade do sujeito que celebra o contrato para o considerarmos comercial, mas antes se aquele contrato de arrendamento tinha como fim uma relação direta com a atividade comercial ou industrial (art. 1112º do CC de 1966).

Ora, atualmente, o arrendamento comercial será aquele que se destina ao exercício de uma atividade constituída pela realização de atos de comércio objetivos (*vide* art. 2º do CComercial) ou aquele que se destina ao exercício de uma atividade comercial nos termos do art. 230º do CComercial. Além destes dois critérios constantes do Código Comercial, é nosso entendimento que deverá ser considerado comercial o contrato de arrendamento cuja finalidade seja o exercício do comércio em sentido económico (atividade de interposição na circulação de bens, ou de interposição nas trocas) e que não o exercício de uma atividade industrial (atividade de extração de matéria prima ou de transformação de matéria prima em produtos manufaturados que podem ou não ser comercializados).

28/04/2009, Relator: Jorge Arcanjo – este Ac. versa sobre o regime aplicável ao arrendamento de um prédio rústico para comercialização de salvados – ambos disponíveis em www.dgsi.pt e consultados em 01/05/2017.

²⁰ Ver Ac. STJ de 03/03/2009, Relator: Sebastião Póvoas, disponível em www.dgsi.pt e consultado em 01/05/2017.

²¹ *Ibid.*, p. 319.

Por último, releva-se o facto de que, pese embora o presente estudo incida sobre a constituição do contrato de arrendamento comercial, tanto as disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais (constantes dos arts. 1108º a 1113º do CC), como a constituição do contrato de arrendamento que infra se abordará, serão aplicáveis a todos os contratos de arrendamento para fim não habitacional, que não apenas o comercial (salvo regimes legais específicos e algumas normas com carácter restrito de determinadas relações arrendatícias para outros fins que não o habitacional e o comercial).

CAPÍTULO II – DA CONSTITUIÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL:

2. Dos Requisitos Substanciais

2.1. Do Objeto Negocial

Para a válida, regular e eficaz constituição de uma relação de arrendamento comercial, por via do contrato, importa respeitar um conjunto de regras e princípios normativos, sejam estes reguladores da disciplina dos contratos em geral, sejam estes enformadores do regime especial da disciplina do contrato de locação, em particular da disciplina jurídica do contrato de arrendamento urbano.

Em primeiro lugar, o contrato de arrendamento comercial a celebrar deverá respeitar o disposto no art. 280º e 281º do CC, isto é, este contrato/negócio é nulo caso o seu objeto seja física ou legalmente impossível, contrário à lei, indeterminável, contrário à ordem pública ou ofensivo dos bons costumes²². Quanto a estes dois últimos requisitos, o contrato de arrendamento poderá ser nulo quanto ao objeto *ab initio* (art. 280º do CC), ou poderá ter sido celebrado para um fim lícito e, ulteriormente, ser-lhe dado um fim ilícito pelo arrendatário – situação de incumprimento contratual, constituindo um fundamento de resolução pelo senhorio, nos termos conjugados dos arts. 1038º al. c) e 1083º nº 1 e 2 al. b) do CC²³.

²² O Professor PINTO FURTADO faz a distinção entre objeto imediato (complexo das prestações) e objeto mediato (coisa locada), considerando que o objeto negocial do art. 280º nº 1 do CC apenas se reporta ao objeto imediato, enquanto prestações. Ver *Ibid.*, pp. 405-406.

Em sentido oposto, o Anteprojeto de RUI DE ALARCÃO e ainda PEREIRA COELHO, para os quais o art. 280º compreenderia tanto o objeto mediato como imediato. Ver, respetivamente, BMJ nº 138, p. 120 e PEREIRA, Coelho – “Arrendamento – Direito Substantivo e Processual”, Revista RED, 2016, pp. 73-74, disponível em www.cije.up.pt/revistared e consultada em 01/05/2017.

²³ Como exemplo, veja-se a questão da prática de prostituição no local arrendado no Ac. TR Lisboa de 17/03/2009, Relator: Anabela Calafate, disponível em www.dgsi.pt e consultado em 01/05/2017.

2.2. Da Capacidade

Em segundo lugar, aplicam-se aos sujeitos contraentes da constituição da relação de arrendamento comercial todos os requisitos relativos à **capacidade para o exercício de direitos** prevista nos arts. 122º e sgs. (para os menores), arts. 138º e sgs. (para os interditos) e arts. 152º e sgs. (para os inabilitados), todas estas normas constantes do CC.

Deste modo, **os menores e os interditos** não têm capacidade de exercício para a válida, regular e eficaz celebração do contrato de arrendamento, estando impedidos, por força da lei, de o fazer. O válido, regular e eficaz exercício do direito de arrendar caberá, consoante os casos em concreto, ao representante legal.

Por seu lado, já **os inabilitados**, à partida, poderão dar de arrendamento nos termos do disposto no art. 153º nº 1 e art. 154º do CC, exceto se a administração do seu património estiver entregue ao curador (art. 154º) ou tal ato de dar de arrendamento estiver especificado na sentença como carecendo de autorização (art. 153º nº 1). Neste sentido, ver ARTUR VICTORIA²⁴, com base na letra da lei. Em sentido oposto, ver MENEZES LEITÃO²⁵, sendo esta posição defensável *de jure constituendo*, mas, salvo melhor entendimento, já não *de jure constituto*.

Cumpre referir também, no tocante à capacidade para dar e receber de arrendamento das pessoas coletivas, que não haverão obstáculos relativos à sua capacidade, nos termos do art. 160º do CC, pelo menos para celebrar contrato de arrendamento urbano para fim comercial ou outro fim equiparado para efeitos legais. Quanto à capacidade para celebrar contrato de arrendamento para habitação das pessoas coletivas, ver a posição defendida pelo ilustre Professor MENEZES LEITÃO²⁶: regra geral, não existe esta capacidade, embora a pessoa coletiva possa celebrar um contrato de arrendamento urbano para habitação a favor de terceiro (ex: funcionário).

²⁴ VICTORIA, Artur – “*Novo Inquilinato*”, Porto Editora, 1996, p. 130. Ainda neste sentido defendido pelo Autor, ver o Ac. TR Coimbra de 11/11/2014, Relator: Maria João Areias, disponível em www.dgsi.pt e consultado em 01/05/2017.

²⁵ LEITÃO, Luís Menezes – *Op. cit.*, p. 59.

²⁶ *Ibid.*, p. 60.

2.3. Do consentimento

O arrendamento, como contrato que é, exige o consentimento dos contraentes. A vontade de dar e a vontade de tomar de arrendamento devem ser manifestadas pelo senhorio e pelo arrendatário, respetivamente, ou seus representantes voluntários ou legais. Este consentimento deve ser livre e perfeito, sob pena de falta ou vício de vontade.

2.4. Da Legitimidade

Um requisito importante a ter em consideração no âmbito da celebração do contrato de arrendamento comercial é o requisito da legitimidade do locador e do locatário, ou seja, ambos terão de ter poderes para dar e tomar de arrendamento, respetivamente, havendo determinadas especificidades no âmbito da celebração do contrato de arrendamento.

Quanto ao locador/senhorio, terão legitimidade para celebrar contratos de arrendamento comercial aqueles que tenham o direito de usar e fruir do bem imóvel objeto do contrato.

Primeiramente, como exemplos de sujeitos que, à partida, poderão dar de arrendamento, temos os seguintes: o proprietário (art. 1305º do CC), o usufrutuário (art. 1439º e 1446º do CC), o superficiário²⁷ (art. 1524º e 1534º do CC), o fiduciário²⁸ (art. 2286º e 2290º nº 1 do CC), o próprio arrendatário em subarrendamento, com a devida autorização do senhorio (art. 1088º a 1090º e 1060º a 1063º do CC).

Analisemos algumas especificidades do regime de arrendamento comercial no tocante à legitimidade do locador/senhorio. A este propósito, PEREIRA COELHO propugna por um princípio geral: “*tem legitimidade para dar de arrendamento um prédio*

²⁷ Neste sentido, ver GARCIA, Maria Olinda – “Arrendamento para Comércio e Fins Equiparados”, Coimbra Editora, 2006, p. 19. Para mais desenvolvimentos desta figura e das dificuldades que levanta, vide Ac. TR Lisboa de 02/05/2013, Relator: Fátima Galante, disponível em www.dgsi.pt e consultado em 01/05/2017; e ASCENSÃO, José de Oliveira – “Direito Civil: Reais”, 5ª Edição, Coimbra Editora, 1993, pp. 523-533.

²⁸ Neste sentido, ver Ac. STJ de 15/03/2012, Relator: Gabriel Catarino, disponível em www.dgsi.pt e consultado em 01/05/2017.

quem tiver a administração dele”²⁹. Todavia, salvo melhor entendimento, parece-nos mais acertada a visão supra por nós defendida, e que o Ilustre Professor também esclarece “Claro que quem dá de arrendamento, normalmente, não tem apenas a administração, mas também o gozo do prédio arrendado”³⁰.

Efetivamente, o conceito de administração importa, desde logo nos termos e para os efeitos do art. 1024º do CC, o qual estabelece que a locação, “*para o locador*”, é um ato de administração ordinária (exceto se por prazo superior a 6 anos – será, nesse caso, um ato de administração extraordinária) e que “*O arrendamento de prédio indiviso feito pelo consorte ou consortes administradores só é válido quando os restantes comproprietários manifestem, por escrito e antes ou depois do contrato, o seu assentimento*” (nº 2 daquele preceito).

Assim, teremos várias particularidades para dar de arrendamento nos seguintes casos, sem pretendermos fazer uma análise demasiado exaustiva:

(i) em caso de compropriedade, entendemos que se trata de um ato de administração, pelo que, para a constituição válida, regular e eficaz desse contrato de arrendamento comercial, este deverá ser assinado por todos os comproprietários, ou assinado por um dos comproprietários e, posteriormente, haver lugar ao consentimento por escrito dos restantes, confirmando-o (art. 1024º nº 2, e ainda 1403º, 1407º nº 1 e 1408º do CC). Caso não seja dado o consentimento por escrito de todos os comproprietários locadores, então o contrato de arrendamento encontra-se ferido na sua validade (art. 1024º nº 2 do CC), a não ser que o comproprietário não outorgante do contrato o reconheça tacitamente (v.g. aceitar receber a renda). Discute-se na doutrina e na jurisprudência qual a invalidade em causa, sendo que defendemos a anulabilidade como sanção neste tipo de casos, uma vez que é a que melhor se compatibiliza com a letra e espírito da lei. É defensável invocar a sanção da nulidade de regime especial/misto, por via da norma constante do art. 1408º nº 2 do CC, a qual remete para a venda de bens alheios (art. 892º do CC). Porém, para além dos argumentos esgrimidos pela Ilustre Professora MARIA OLINDA GARCIA³¹ em favor da tese da anulabilidade, salientamos também a possibilidade de aplicação do instituto da confirmação (art. 288º, *ex vi* art. 1024º nº 2 do

²⁹ PEREIRA, Coelho – *Op. cit.*, p. 69.

³⁰ *Ibid.*

³¹ GARCIA, Maria Olinda – *Op. cit.*, pp. 21-27, com inúmeras referências a doutrina e a jurisprudência dos Tribunais Superiores, defendendo, para estes casos, a sanção da anulabilidade.

CC), a impossibilidade de tal invalidade ser decretada oficiosamente pelo Tribunal³², a invalidade só pode ser invocada pelo comproprietário não outorgante do contrato de arrendamento (e que não o haja tacitamente reconhecido), o disposto nos arts. 904º e 893º do CC *a contrario sensu*, entre outros.

(ii) em caso de partes comuns de edifício constituído em propriedade horizontal (art. 1414º e sgs. do CC), terão legitimidade para dar de arrendamento, enquanto ato de administração, à partida, o Administrador do Condomínio e a Assembleia de Condóminos (art. 1430º nº 1 do CC). Porém, não sendo assunto recorrentemente discutido na doutrina e jurisprudência, defendemos, por forma a salvaguardar ao máximo a validade do contrato de arrendamento e tendo em consideração os arts. 1436º *a contrario*, 1437º nº 3, 1024º nº 2, que o contrato poderá ser celebrado pelo Administrador (com poderes especiais para o efeito, previstos no próprio título constitutivo da propriedade horizontal ou conferidos, por unanimidade, em Assembleia de Condóminos). Esta parece ser a solução mais favorável e mais simples para operacionalizar a celebração de um contrato de arrendamento comercial de partes comuns do Edifício (v.g. dar de arrendamento parte dos corredores, que não impeçam ou dificultem a livre passagem de bens e pessoas, a um estabelecimento comercial de bebidas, cafés, sandes e bolos, para aí colocar mesas e cadeiras).

(iii) em caso de arrendamento celebrado por um cônjuge, é importante averiguar, em primeiro lugar, qual o regime de bens em que contraíram casamento. Após esta análise, “*aos cônjuges casados nos regimes de comunhão de bens não é lícito individualmente dar de arrendamento bens imóveis próprios ou comuns sem o consentimento do outro, como dispõe o art. 1682º-A, nº 1 al. a) do CC*”³³. O consentimento conjugal deverá ser livre e perfeito, respeitando ainda os requisitos constantes do art. 1684º do CC. No caso de vigorar entre os cônjuges o regime de separação de bens, tratando-se da casa de morada da família, não importa o bem ser comum ou próprio, pois será sempre necessário o consentimento de ambos os cônjuges (art. 1682º-A nº 2 do CC) – embora esta última referência não seja relevante para o presente estudo, tendo em conta extravasar o seu objeto. A falta do consentimento terá

³² Ver Ac. TR Lisboa de 04/06/2013, Relator: Pimentel Marcos, disponível em www.dgsi.pt e consultado em 01/05/2017. Refira-se que neste Ac. houve um certo cuidado em não qualificar a invalidade em causa, utilizando de forma frequente o vocábulo “*invalidade*” e referindo-se na ótica do julgado a uma “*eventual nulidade*”, como peticionado pelo Autor.

³³ Visto que não se diria melhor, reproduz-se integralmente GARCIA, Maria Olinda – *Op. cit.*, pp. 20 e 21.

como sanção a anulabilidade, conforme dispõe o art. 1687º nº 1, com o regime especial do nº 2 daquele preceito normativo. Aos unidos de facto, nos termos da Lei nº 7/2001, de 11 de maio (com as alterações da Lei nº 2/2016, de 29 de fevereiro), o regime a aplicar é o regime geral e não o supramencionado para os cônjuges.

(iv) em caso de pessoa coletiva, importará aferir dos seus fins/objeto social, qual o órgão a quem compete a sua administração/gerência, qual o representante legal dessa pessoa coletiva e de que forma o ente coletivo se obriga válida, regular e eficazmente, sendo aplicável o Código Comercial, o Código das Sociedades Comerciais, os arts. 157º a 201º do CC, entre outros diplomas legislativos especiais para determinadas pessoas coletivas, e ainda os seus Estatutos/Regulamentos internos.

(v) podem ainda dar de arrendamento os mandatários (com poderes gerais, art. 1159º e 1024º nº 1 do CC, ou com poderes especiais para dar de arrendamento, art. 1159º nº 2 do CC); o cabeça-de-casal (art. 2087º nº 1 do CC), entre outros.

Por último, quanto à legitimidade para dar de arrendamento, cumpre referir o disposto no art. 1889º nº 1 al. m) do CC, ou seja, os pais, como representantes legais do filho menor, não podem, sem autorização do Tribunal, locar bens deste por prazo superior a 6 anos, sob pena de os mesmos serem anuláveis (cfr. art. 1893º do CC).

Quanto ao locatário/arrendatário, terão legitimidade para celebrar contratos de arrendamento comercial aqueles que pretendam gozar temporariamente o bem imóvel, para efeitos do comércio (no sentido atribuído no capítulo I, ponto 1.3.), por contrapartida ao pagamento de uma renda.

Em relação a este, o ato de tomar de arrendamento já não será qualificável como de administração ordinária³⁴, para conservação e frutificação normal do bem imóvel, mas antes para o seu gozo temporário, mediante retribuição, para efeitos comerciais.

No entanto, pese embora tal qualificação possa não ter respaldo na letra da lei (visto que o art. 1024º nº 1 do CC enuncia aquela norma com a locução “*para o locador*”), não se encontra longe do espírito e *ratio legis*, conforme bem denota MENEZES LEITÃO³⁵, pelo que tem legitimidade para tomar de arrendamento qualquer pessoa

³⁴ Neste sentido, ver PEREIRA, Coelho – *Op. cit.*, p. 72. Com reflexões aprofundadas sobre a qualificação jurídica do ato de tomar de arrendamento, cfr. LEITÃO, Menezes – *Op. cit.* pp. 60-63.

³⁵ LEITÃO, Menezes – *Op. cit.* p. 62. Em sentido contrário, carecendo de poderes especiais para tomar de arrendamento, ver PEREIRA, Coelho – *Op. cit.*, p. 72.

singular com capacidade para dar de arrendamento (ver supra ponto 2.4., quanto ao locador) e ainda os administradores/gerentes das pessoas coletivas, desde que respeitando os seus fins/objeto social e tudo quanto supra se referiu (ver supra ponto 2.4., quanto ao locador no caso de pessoas coletivas).

Neste âmbito da legitimidade do arrendatário na relação de arrendamento comercial, cumpre referir, por último, a aplicação do art. 1068º do CC (*“O direito do arrendatário comunica-se ao seu cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente”*)³⁶.

3. Dos Requisitos Formais e de Eficácia

3.1 Da Forma

No âmbito da disciplina jurídica do Arrendamento de Prédios Urbanos, aplicável seja ao Arrendamento Urbano para habitação, seja ao Arrendamento Urbano para fim não habitacional (onde o fim comercial se insere), estabelece o art. 1069º do CC que *“O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito”*.

Diferentemente do contrato de locação em geral, em princípio não sujeito a forma especial, a espécie contrato de arrendamento urbano, independentemente do seu fim, está sujeito à forma escrita.

Conforme bem denota CARLOS LACERDA BARATA³⁷, *“a forma traduz o modo como certo ato (latu sensu) se revela, é o modo de exteriorização da declaração”* – forma em sentido lato. Com efeito, *“existem atos sem forma especial: sem forma*

³⁶ Por um lado, MENEZES CORDEIRO critica o legislador, afirmando que a comunicabilidade só deve ser aplicável ao arrendamento habitacional, e não ao arrendamento comercial, in CORDEIRO, Menezes – *“O novo regime do arrendamento urbano”*, Revista O DIREITO 137º, Vol. II, 2005.

Por outro lado, RITA LOBO XAVIER sustenta que, num regime de comunhão, é muito duvidoso que, nos termos gerais, o direito do arrendatário ingresse no património comum pois, em face do carácter pessoal do arrendamento, poderia considerar-se estritamente pessoal e, assim, incomunicável à luz do art. 1733º al. c) do CC, ver XAVIER, Rita Lobo – *“O Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos e a perspectiva do Direito da Família”*, Revista O DIREITO 136º, Vol. II-III, 2004.

³⁷ Ver BARATA, Carlos Lacerda – *Op. cit.*, pp. 55 e sgs. Sobre a exigência de forma especial para o contrato de arrendamento, no âmbito do Direito Comparado, em países como Itália, Alemanha, França e Espanha, consultar a nota de rodapé deste Autor, com o nº 23.

determinada ou vinculada” – para esses atos vigora o princípio da liberdade de forma ou da consensualidade (art. 219º do CC). Porém, por vezes, a lei submete certos atos e contratos a forma especial, como é o presente caso – art. 1069º do CC.

A inobservância da forma legalmente exigível tem como sanção a sua nulidade, cfr. art. 220º do CC. Deste modo, hodiernamente, todo e qualquer contrato de arrendamento urbano deverá ser celebrado por escrito, sob pena de nulidade. No entanto, nem sempre assim foi³⁸.

Ainda relativamente à questão da forma especialmente exigida para a celebração do contrato de arrendamento, nos dias de hoje, terá aplicabilidade o regime geral da nulidade constante do CC (art. 286º e sgs.).

³⁸ No Direito anterior, o contrato de arrendamento para o comércio, indústria ou exercício de profissão liberal deveria ser celebrado por escritura pública, sob pena da sua nulidade – cfr. revogado art. 1029º nº 1 al. b) do CC de 1966 (versão primitiva). Tratava-se de uma nulidade verdadeira e própria.

Com a primeira alteração ao CC de 1966, operada através do DL nº 67/75, de 19 de fevereiro, o legislador veio aditar o nº 3 ao art. 1029º, nele estatuinto o seguinte: *“No caso da alínea b) do n.º 1.º, a falta de escritura pública é sempre imputável ao locador e a respectiva nulidade só é invocável pelo locatário, que poderá fazer a prova do contrato por qualquer meio”*. Desta forma, veio o legislador consagrar a sanção da nulidade de regime misto, conjugando características próprias da nulidade e da anulabilidade.

Posteriormente, o legislador decidiu codificar, num único diploma, todas as normas respeitantes ao Arrendamento Urbano, no chamado RAU, Regime de Arrendamento Urbano, por via do DL nº 321-B/90, de 15 de outubro. No preceito do art. 7º nº 2 al. b) constava a mesma exigência de celebração por escritura pública relativamente aos arrendamentos para o comércio, indústria ou exercício de profissão liberal. A falta de forma determinava a nulidade do arrendamento, nulidade essa verdadeira e própria (art. 1029º nº 3 do CC revogado e não mais aproveitado).

Cumprir referir ainda que o art. 7º do RAU veio a ser alterado pelo DL nº 64-A/2000, de 22 de abril, o qual veio introduzir importantes alterações ao requisito da forma, nomeadamente, *“1 - O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito”* e *“2 - A inobservância da forma escrita só pode ser suprida pela exibição do recibo de renda e determina a aplicação do regime de renda condicionada, sem que daí possa resultar aumento de renda”*. Deste modo, passamos a ter uma nulidade atípica, supável mediante a exibição do recibo de renda (a parte do regime de renda condicionada não se aplica ao arrendamento comercial, mas apenas ao habitacional). Nesse caso, teremos então uma hipótese de convalidação do contrato, *“ressuscitado”* pela exibição do recibo. Cfr. ainda art. 14º preambular do RAU, o qual qualifica como crime de especulação a recusa de emissão de recibo de renda pelo senhorio.

Com a Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, também designado como NRAU, Novo Regime do Arrendamento Urbano, foi revogado o RAU e os arts. 1064º a 1113º voltaram a ser aditados ao CC, a par de outras alterações. Quanto à forma legal, o art. 1069º obrigava agora à celebração por escrito do contrato de arrendamento urbano por prazo superior a 6 meses, inculcando a ideia que o contrato de arrendamento urbano por prazo igual ou inferior a 6 meses já não carece de observar a forma escrita, valendo o princípio da liberdade de forma, art. 219º do CC.

Apenas com a Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, o art. 1069º é alterado para a redação atual: *“O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito”*.

Para maiores desenvolvimentos e posições doutrinárias da época, ver GOMES, Januário – *Op. cit.*, pp. 44-52 (CC 1966 até ao RAU); BARATA, Carlos Barata – *Op. cit.*, pp. 55-67 (CC 1966 até ao DL 64-A/2000, de 22 de abril); MORAIS, Fernando de Gravato – *“Novo Regime de Arrendamento Comercial”*, Almedina, novembro 2006, pp. 76-80 (DL 64-A/2000, de 22 de abril até ao NRAU).

Perante um contrato de arrendamento urbano nulo, terá particular importância a aplicação do art. 289º n.º 1 do CC, o qual dispõe que “*a declaração de nulidade (...) tem efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente*”. Como bem expressa CARLOS LACERDA BARATA³⁹, “*não obstante a nulidade de forma do contrato, tendo sido permitido, de facto, o gozo do local ao «inquilino», não poderá este eximir-se ao pagamento da devida contrapartida, que, tendencialmente, corresponderá ao valor das rendas, fixado pelas partes. A caracterização do contrato de arrendamento como negócio de execução duradoura permite clarificar a solução, à luz do regime dos efeitos da nulidade (art. 289.º CC): ao «inquilino» caberia a restituição do valor correspondente ao da prestação recebida (gozo da coisa), atenta a óbvia impossibilidade de restituição em espécie, enquanto o «locador» deveria devolver as «rendas» recebidas. Poderá operar, então, um mecanismo de compensação, extinguindo-se ambas as prestações restituições*”⁴⁰.

Quanto à forma escrita, mesmo não sendo cumprida esta exigência legal, cumpre referir que ocorre a possibilidade, em alguns casos, de aplicação do instituto do abuso de direito (art. 334º do CC), ora na modalidade de “*venire contra factum proprium*”, ora na modalidade de inalegabilidade formal, pese embora os constrangimentos atinentes à exigência de forma⁴¹.

Por último, a existência de contrato escrito constitui sempre um pressuposto para que o senhorio possa recorrer ao Procedimento Especial de Despejo (previsto nos arts. 15º e sgs. da Lei nº 6/2006, com a redação dada pela Lei nº 79/2014), na hipótese de o arrendatário não desocupar voluntariamente o imóvel após a extinção do contrato.

³⁹ BARATA, Carlos Barata – *Op. cit.*, p. 63.

⁴⁰ Neste sentido, ver Ac. TR Guimarães de 29/01/2015, Relator: Heitor Gonçalves, disponível em www.dgsi.pt e consultado em 01/05/2017; e Ac. TR Lisboa de 26/06/1997, Relator: Narciso Machado, CJ XXII, t. 3, 1997, pp. 126 e sgs..

⁴¹ Para mais desenvolvimentos, ver artigo de CORDEIRO, Menezes – “*Do abuso do direito: estado das questões e perspectivas*”, Revista Ordem dos Advogados, Ano 65, Vol. II, setembro de 2005, Artigos Doutrinários, disponível em www.portal.oa.pt e consultado em 01/05/2017; PINTO, Mota – “*Teoria Geral do Direito Civil*”, 4ª Edição, Coimbra Editora, 2005, pp.435-439; e na jurisprudência: Ac. STJ de 17/03/2016, Relator: Lopes do Rego e Ac. TR Porto de 23/10/2012, Relator: Cecília Agante, ambos disponíveis em www.dgsi.pt e consultados em 01/05/2017.

3.2. Das Formalidades

“O negócio formal será assim não o que tenha uma certa forma – pois todos a têm – mas o que requeira uma forma especial”, citação de MENEZES CORDEIRO⁴².

Continuando, o Ilustre Professor Doutor realça que *“enquanto a forma dá sempre corpo a uma certa exteriorização da vontade – ela é essa própria exteriorização – a formalidade analisa-se em determinados desempenhos que, embora não revelando, em si, qualquer vontade, são, no entanto, exigidos para o surgimento válido de certos negócios jurídicos”*.

Ora, além da exigência de forma especial – a forma escrita – para a celebração do contrato de arrendamento urbano (art. 1069º do CC), acrescem ainda exigências legais suplementares, não já ao nível da forma, mas no domínio das formalidades, cujo desrespeito implicará consequências diversas, assacadas por lei, consoante a matéria em questão, conforme infra analisaremos.

Estas formalidades têm que ver essencialmente com a inclusão no texto do contrato de toda uma série de elementos que expressam o seu conteúdo (art. 1070º nº 2 do CC) e com a prévia obtenção de licença de utilização do imóvel, quando exigível (art. 1070º nº 1 do CC).

3.2.1. Dos Elementos a constar do texto do Contrato

A remissão operada no art. 1070º nº 2 do CC desloca-nos para um diploma especial, a saber o **Decreto-Lei nº 160/2006, de 8 de agosto**, *com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 266-C/2012⁴³, de 31 de dezembro*.

⁴² CORDEIRO, Menezes – *“Tratado de Direito Civil Português, Parte Geral, Tomo I”*, 3ª Edição, Almedina, 2007, pp. 565-567. Quanto às formalidades, ver ainda a distinção entre formalidades *ad substantiam* e *ad probationem*.

⁴³ O DL nº 266-C/2012, de 31 de dezembro, surge poucos meses após a Lei nº 31/2012, de 14 de agosto (com a Retificação nº 59-A/2012, de 12 de outubro) e veio adaptar um conjunto de diplomas complementares ao NRAU (Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro).

As alterações consistem no seguinte: alteração do art. 2º [conteúdo necessário] com obrigação de inclusão dos elementos identificadores do CC e do NIF e acréscimo de uma alínea que obriga a declarar qual o domicílio ou sede do senhorio; alteração do art. 3º [conteúdo eventual] com acréscimo de uma

É importante referir que estes «elementos» (menções que devem constar do texto do contrato de arrendamento urbano) “*não se relacionam verdadeiramente com o conteúdo do contrato*”⁴⁴, mas são menções que deverão constar do texto contratual e que expressam de certa forma aquele conteúdo.

3.2.1.1. Dos Elementos Obrigatórios

O art. 1º do DL nº 160/2006, na redação conferida pelo DL nº 266-C/2012, delimita o objeto deste diploma legislativo.

Por sua vez, o art. 2º, com a epígrafe «Conteúdo Necessário», estabelece quais os elementos/dados que deverão constar do contrato escrito de arrendamento urbano, a saber:

- **Identificação das partes, indicando os seus nomes, números de identificação civil e de identificação fiscal e, quando aplicável, naturalidade, data de nascimento e estado civil;**

A identificação das partes contratantes é fundamental no âmbito do contrato escrito de arrendamento comercial, uma vez que se apresenta como um dos elementos essenciais de qualquer contrato – a determinação dos seus sujeitos. Tem como vantagens inerentes “*facilitar, em caso de conflito, a propositura de ações judiciais*”⁴⁵, mas também “*em sede de eventual apuramento de capacidade e legitimidade negociais*”⁴⁶ e poderes de representação, quanto a pessoas coletivas, acrescento nosso.

alínea e nº 3, a qual torna exigível convencionar um domicílio para o arrendatário – matéria importante no âmbito das comunicações e notificações relativas ao contrato (resolução, título executivo, etc.).

No Direito anterior, ver o art. 8º do RAU (DL nº 321-B/90, de 15 de outubro).

⁴⁴ MARTINEZ, Pedro Romano – “*Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)*”, Revista O DIREITO 137º, Vol. II, 2005, p. 275.

⁴⁵ Ver MORAIS, Fernando de Gravato – “*Novo Regime de Arrendamento Comercial*”, 3ª Ed., Almedina, 2011, p. 162.

⁴⁶ Ver artigo online de BARATA, Carlos Lacerda – “*Celebração do contrato de arrendamento no novo regime de arrendamento urbano*”, Revista Ordem dos Advogados, Ano 66, Vol. III, dezembro de 2006, Doutrina, disponível em www.portal.oa.pt e consultado em 01/05/2017.

Salvo melhor entendimento, a naturalidade não acrescenta (quase) nada de útil ao contrato de arrendamento urbano, pelo que, a nosso ver, não tem importância prática nem jurídica, sendo irrelevante ou, pelo menos, um elemento totalmente secundário.

Em acréscimo, a lei apenas menciona como conteúdo necessário a identificação das partes contratantes, já não de terceiros (*maxime* cônjuge do arrendatário – porém, em **arrendamentos habitacionais**, caso se trate da casa de morada de família, ter atenção ao disposto no art. 12º do NRAU, na redação dada pela Lei nº 79/2014, de 19 de dezembro; no âmbito do **arrendamento comercial**, sendo aplicável, é aconselhável ter a identificação e a assinatura do cônjuge do arrendatário, de forma a o obrigar e documentar os seus dados, pese embora a presunção do proveito comum do casal, constante dos arts. 15º do CComercial e 1691º nº 1 al. d) e 1695º do CC).

- **O domicílio ou a sede do senhorio;**

Este é o novo elemento trazido pelo DL nº 266-C/2012, o qual cataloga como conteúdo necessário a indicação do domicílio ou sede (caso seja um ente coletivo) do senhorio.

Ora, é fundamental nos dias de hoje convencionar o domicílio das partes (senhorio e arrendatário), quer pelo novo regime das comunicações entre os intervenientes contratuais (constante da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua nova redação – art. 9º, 10º, 11º, 12º, 14º-A, entre outras), quer para agilizar procedimentos e processos no Direito de Arrendamento Urbano atual. Intimamente conexcionada com esta norma, *vide* art. 3º nº 1 al. g) do mesmo diploma legislativo.

- **A identificação e localização do arrendado, ou da sua parte;**

Este é mais um dos elementos essenciais que deve constar, e frequentemente constará, do contrato escrito de arrendamento urbano. Por um lado, em caso de arrendamentos parciais, permite clarificar qual a parte que o locador dá de arrendamento, distinguindo-a das demais. Por outro lado, caso o senhorio tenha o direito de usar e fruir, ou poderes para dar de arrendamento, vários bens imóveis, a identificação e localização permite recortar de forma inequívoca o objeto mediato do contrato de arrendamento.

- **O fim habitacional ou não habitacional do contrato, indicando, quando para habitação não permanente, o motivo da transitoriedade;**

As partes deverão declarar, em sede contratual, qual o fim para o qual o arrendamento é constituído. O enquadramento jurídico quanto ao fim é essencial, uma vez que a cada fim corresponde um regime jurídico aplicável diferente, com normas e princípios predominantes distintos.

No âmbito do arrendamento comercial tem aplicação as normas especiais constantes dos arts. 1108º a 1113º do CC. A especificação do fim deve abranger não apenas o fim, mas aprofundar quais as concretas atividades a desenvolver no âmbito desse mesmo fim. Ver arts. 1112º nº 2 al. a) e b) e nº 5 do CC.

Cumprir referir que a designação ou *nomen juris* atribuído pelas partes a determinado contrato é irrelevante para a sua qualificação jurídica, se o conteúdo contratual permitir a sua inserção numa outra figura jurídica. Ou seja, é o conteúdo do clausulado do contrato que permite chegar à interpretação da vontade das partes e daí partir para a qualificação jurídica da figura contratual a aplicar ao caso concreto.

- **A existência de licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível, nos termos do art. 5º;**

Mais adiante se tratará pormenorizadamente do requisito/formalidade da existência e obrigatoriedade da licença de utilização, quando aplicável.

- **O quantitativo da renda;**

Este é mais um dos elementos essenciais do contrato de arrendamento urbano, até pelo facto de ser um dos elementos essenciais do contrato de locação em geral: permite-se o gozo temporário de uma coisa, “*mediante retribuição*”.

O quantitativo da renda é um dos elementos que compõe o catálogo dos dados de conteúdo necessário que deverão constar do contrato escrito de arrendamento. É usual o quantitativo da renda ser em euros (moeda corrente em Portugal) e reportar-se: (i) ou a todo o ano, vencendo-se e sendo liquidada em duodécimos; (ii) ou ao período mensal.

- **A data da celebração.**

Este é o último elemento do contrato de arrendamento urbano de conteúdo necessário. Refere o eminente Autor CARLOS LACERDA BARATA⁴⁷, “*a data é uma indicação com menor dignidade do que as anteriores, mas de importância inequívoca, a vários níveis*”, nomeadamente, e tendo em consideração o fenómeno da prolixidade legislativa nas matérias de Arrendamento nos últimos anos, “*para efeitos de determinação temporal do regime legal aplicável ao contrato, de atualizações de renda, etc*”.

Por último, deveria o legislador ter inserido como elemento necessário, porquanto essencial ao documento, as assinaturas dos intervenientes (e respetivas rubricas em todas as restantes páginas do contrato, acrescido nosso), conforme salienta o insigne Professor PINTO FURTADO⁴⁸.

3.2.1.2. Dos Elementos Eventuais

Por seu turno, o art. 3º, com a epígrafe «Conteúdo Eventual», estabelece quais os elementos/dados que deverão constar do contrato escrito de arrendamento urbano, quando aplicável, a saber:

- **A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objeto principal do contrato;**

Este preceito vem sinalizar, quanto ao bem dado em arrendamento, a importância de especificar no texto do contrato de arrendamento, caso haja especificidades relevantes, todos os locais de uso privativo e de uso comum, bem como concretizar, caso existam, quais os anexos arrendados com o objeto mediato principal.

⁴⁷ Ver artigo online de BARATA, Carlos Barata.

⁴⁸ FURTADO, Pinto – *Op. cit.*, p. 408.

- **A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios;**

Quanto ao locador, é sempre necessário e relevante referir em que qualidade outorga no contrato de arrendamento urbano, uma vez que existem especificidades relevantes no tocante à caducidade do contrato de locação (arts. 1051º, 1052º e 1089º do CC) e direito de preferência (art. 1091º nº 1 do CC). Para mais afloramentos quanto à legitimidade do senhorio, ver supra Capítulo II, Ponto 2.4..

- **O número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omissa;**

Conforme refere CARLOS LACERDA BARATA⁴⁹, esta “*exigência legal tem em vista, fundamentalmente, objetivos de cumprimento de normas fiscais*”⁵⁰ e também para melhor identificação do bem arrendado.

⁴⁹ Artigo online de BARATA, Carlos Lacerda.

⁵⁰ Quanto às exigências fiscais, cumpre referir que o art. 60º nº 1 do Código do Imposto de Selo obriga os locadores e sublocadores a comunicar à Autoridade Tributária e Aduaneira os contratos de arrendamento, subarrendamento e respetivas promessas, bem como as suas alterações e cessação. A comunicação deverá ser efetuada até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento, do subarrendamento, das alterações, da cessação ou, no caso de promessa, da disponibilização do bem locado (nº 2). A taxa de imposto de selo devido é de 10% sobre a renda ou seu aumento convencional, correspondentes a um mês ou, tratando-se de arrendamentos por períodos inferiores a um mês, sem possibilidade de renovação ou prorrogação, sobre o valor da renda ou do aumento estipulado para o período da sua duração (ver art. 22º e ponto 2 da Tabela Geral do Imposto de Selo).

Em acréscimo, o art. 8º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS) estabelece no seu nº 1 que “*consideram-se rendimentos prediais as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da categoria B*”, sendo as rendas, para o locador, rendimentos da categoria F. Ver as deduções possíveis, nos termos do art. 41º do CIRS. Os rendimentos prediais são tributados autonomamente à taxa de 28%, nos termos do art. 72º nº 7 do CIRS, podendo ser englobados por opção dos respetivos titulares residentes em território português (nº 8 deste artigo).

Relativamente ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC), estabelece o art. 20º nº 1 al. b que o rendimento de imóveis é rendimento/ganho para efeitos de tributação. Poderemos, assim, ter uma de três situações no âmbito empresarial:

(i) se o inquilino é uma empresa e o senhorio um particular (cujo rendimento predial previsível não ultrapassa os 10.000 €), então o inquilino está dispensado de retenção na fonte de IRS (art. 101º nº 1 al. e) e nº 8, art. 101º-B nº 1 al. a) do CIRS e art. 53º nº 1 do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado – CIVA);

(ii) se o inquilino é uma empresa e o senhorio um particular (cujo rendimento predial previsível ultrapassa os 10.000 €), então o inquilino deverá fazer retenção na fonte de IRS de 25% (art. 101º nº 1 al. e) e nº 8 do CIRS);

(iii) se o inquilino é uma empresa e o senhorio também, então existe retenção na fonte de IRC a 25% (art. 94º nº 1 al. c) e nº 4 do CIRC).

- **O regime da renda, ou da sua atualização;**

O regime de renda, nos dias de hoje, no mercado livre, é só um – o regime livre (excetuando alguns contratos antigos⁵¹, com regime de renda livre, condicionada e apoiada – art. 77º nº 1 do RAU, aplicável apenas aos arrendamentos para habitação e o arrendamento apoiado para habitação no âmbito da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei nº 32/2016, de 24 de agosto).

Com efeito, “*as partes estipulam, por escrito, a possibilidade de atualização da renda e o respetivo regime*” (art. 1077º nº 1 do CC), sendo que na falta da estipulação terá aplicação o preceituado no nº 2 do art. 1077º do CC (regime supletivo).

Em relação mais ou menos direta com o regime da renda é o regime dos encargos e despesas. Tal parece ser um elemento secundário, mas é importante para delimitar com exatidão quais as obrigações do locador e quais as obrigações do locatário. Assim, entendemos que deveria ser um elemento eventual a acrescentar à lista do art. 3º.

Sobre este assunto, o art. 1030º do CC estabelece que os encargos da coisa locada recaem sobre o locador (sem embargo de estipulação em contrário e a não ser que a lei os imponha ao locatário). Por seu turno, o art. 1078º do CC vem consagrar a possibilidade das partes estipularem por escrito o regime de encargos e despesas com a coisa locada (nº 1), bem como estabelecer um regime supletivo caso não haja um regime convencionado (nºs 2 a 7).

- **O prazo;**

Tendo em consideração a velocidade com que ocorrem alterações em todas áreas da Sociedade contemporânea, e em homenagem ao carácter temporário de toda e qualquer locação (arts. 1022º e 1025º do CC), é fundamental para os intervenientes do contrato de arrendamento estabelecer um prazo.

No âmbito do arrendamento comercial, na falta de estipulação de um prazo, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos (art. 1110º

⁵¹ Para maiores desenvolvimentos dos vários regimes de renda no âmbito do RAU de 1990, ver FURTADO, Pinto – *Op. cit.*, pp. 565-604.

nº 2 do CC). Esta norma termina com o seguinte condicionalismo: “(...) não podendo o arrendatário denunciá-lo com antecedência inferior a um ano”⁵².

- **A existência de regulamento da propriedade horizontal;**

A alínea f) do art. 3º apenas faz menção à existência de regulamento da propriedade horizontal. Desta forma, estando o bem arrendado constituído em propriedade horizontal e havendo regulamento da mesma (cfr. art. 1418º nº 2 al. b) e art. 1429º-A do CC), tal deverá ser mencionado no contrato de arrendamento, assinado pelas partes e anexado ao contrato (ver art. 3º nº 2º do DL nº 160/2006, com as alterações do DL 266-C/2012).

- **O domicílio convencionado;**

Este elemento prende-se com a inserção de uma cláusula onde expressamente venha convencionado um domicílio do arrendatário (art. 3º nº 1 al. g) e do senhorio (art. 2º al. b). O domicílio do arrendatário, para efeitos de comunicações e notificações relativas ao contrato de arrendamento, tanto pode ser o próprio local arrendado, como um outro local designado por este. Neste sentido, ver a norma constante do art. 3º nº 3 do DL nº 160/2006. Para maior segurança do arrendatário, este poderá convencionar no contrato de arrendamento um local distinto do local arrendado, para os efeitos acima indicados.

- **Quaisquer outras cláusulas permitidas por lei e pretendidas pelas partes, diretamente ou por remissão para regulamento anexo;**

Conforme bem refere CARLOS LACERDA BARATA⁵³, “a previsão legal aponta para (outras) estipulações, resultantes da autonomia privada”, autonomia essa que é reforçada no âmbito das disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais. Destas cláusulas falaremos mais adiante, no Capítulo II, Ponto 4, por causa da sua presença amiúde nos contratos de arrendamento e pela sua autonomia e relevância jurídicas próprias.

⁵² Sobre o entendimento jurisprudencial acerca deste condicionalismo, concluindo pela sua aplicação mesmo que as partes tenham convencionado prazo, ver o Ac. TR Évora de 20/10/2016, Relator: Tomé Ramião, disponível em www.dgsi.pt e consultado em 01/05/2017.

Para mais desenvolvimentos na doutrina, ver ainda GARCIA, Maria Olinda – “Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual”, 2ª Edição, Coimbra Editora, 2013, pp. 82-84 (anotação ao art. 1110º do CC).

⁵³ Artigo online de BARATA, Carlos Lacerda – *Op. cit.*.

- **Documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio.**

Este documento, pese embora seja um dos elementos a incluir *eventualmente* no texto do contrato de arrendamento, art. 3º nº 2 do DL nº 160/2006, é importante. Este documento “deve” ser assinado pelas partes e anexado ao contrato de arrendamento. Na sua falta ou em caso de omissão ou dúvida, aplica-se a presunção legal do art. 1043º nº 2 do CC, conforme dispõe o art. 3º nº 2 *in fine* do DL nº 160/2006.

Na nossa opinião, tendo em conta a facilidade dos dias de hoje (com recurso, por exemplo, aos telemóveis), além de um documento ou cláusula com a descrição do estado de conservação do bem, deverão ser tiradas fotografias ao local arrendado para maior segurança quer do arrendatário, quer do senhorio.

3.2.1.3. Consequências Legais em caso de Omissão

Nos arts. 2º (“Conteúdo Necessário”) e 3º (“Conteúdo Eventual”) do DL nº 160/2006, de 8 de agosto, o legislador vem “*formular um modelo abstrato das menções que devem presidir a uma perfeita composição de cada contrato*”⁵⁴.

Porém, tal como refere PINTO FURTADO⁵⁵, “*seria preferível (...) dividi-las antes em menções gerais e menções especiais*”, respetivamente, tendo em consideração que as primeiras são comuns e que as sanções impostas pelo legislador no seu art. 4º respeitam, de forma indiferenciada pela letra da lei, aos elementos quer do art. 2º, quer do art. 3º.

Em nosso entendimento, deveria o legislador reestruturar os arts. 2º e 3º, dando-lhes consistência prática, estabelecendo concretas sanções para a omissão dos elementos de cada um dos preceitos, sob pena de confusão e lacuna legais de difícil suprimento.

Efetivamente, a norma constante do art. 4º, com a epígrafe “*Omissão de Elementos*”, presta-se a várias interpretações possíveis, sendo uma norma, arrisca-se dizer, complicada e misteriosa.

⁵⁴ FURTADO, Pinto – *Op. cit.*, pp. 406 e sgs.

⁵⁵ FURTADO, Pinto – *Loc. cit.*.

Como refere CARLOS LACERDA BARATA⁵⁶, Autor que se dedicou ao estudo desta concreta norma, este regime legal do art. 4º trata das “*situações em que do texto contratual, direta ou indiretamente, não constem os elementos exigíveis à luz do caso concreto*”.

Continuando, o eminente Autor prossegue, distinguindo três situações possíveis: (i) omissão de menções a que corresponda solução legal supletiva ou presunção legal; (ii) casos de verdadeira lacuna contratual, suscetível de integração; (iii) situações de omissão não integrável.

No primeiro caso, havendo norma legal supletiva ou presunção legal aplicável, na falta de estipulação pelas partes de um concreto elemento necessário, art. 2º, ou eventual, art. 3º, então a omissão desse concreto elemento não determina a invalidade ou ineficácia do contrato.

Encontramos, neste patamar, as seguintes situações:

→o domicílio ou a sede do senhorio (ver art. 9º da Lei nº 6/2006, com as alterações introduzidas pela Lei nº 79/2014, de 19 de dezembro, e ainda arts. 82º e sgs, 158º nº 1, 159º, 167º nº 1, 186º nº 2 todos do CC, e ainda art. 7º nº 1 e art. 9º nº 1 al. e) do CSC);

→o fim habitacional ou não habitacional do contrato [~~indicando, quando para habitação não permanente, o motivo da transitoriedade~~] (ver art. 1027º e 1067º do CC – consagra apenas solução para a 1ª parte, quanto ao fim);

→o regime da renda, ou da sua atualização (ver art. 1039º, 1040º, 1075º a 1077º do CC);

→o prazo (ver art. 1110º nº 2 do CC);

→o domicílio convencionado (leia-se “do arrendatário”, ver supra para o domicílio ou a sede do senhorio);

→documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio (ver presunção legal do art. 1043º nº 2 do CC).

⁵⁶ Artigo online de BARATA, Carlos Lacerda – *Op. cit.*.

Quanto à segunda situação, inexistindo norma legal supletiva aplicável, teremos de recorrer aos termos gerais do Direito ou a outros atos das partes. Dito de outra forma, teremos de recorrer ao regime geral da Integração da Declaração Negocial (art. 239º do CC), ou seja, “*de harmonia com a vontade que as partes teriam tido se houvessem previsto o ponto omissivo*” (critério da vontade hipotética das partes) “*ou de acordo com os ditames da boa fé*” (critério da boa fé), ou a outras normas do Direito vigente, ou ainda outros atos das partes que permitam suprir a falta de algum daqueles elementos do art. 2º e 3º. Em todos estes casos em que tal elemento seja possível suprir nos termos gerais e desde que os motivos determinantes da forma se mostrem satisfeitos, então a omissão desse concreto elemento não determina a invalidade ou ineficácia do contrato.

Neste segundo patamar, podemos encontrar, à partida, os seguintes elementos:

→a identificação das partes, indicando os seus nomes, números de identificação civil e de identificação fiscal e, quando aplicável, naturalidade, data de nascimento e estado civil (ex: omissão parcial da identificação das partes – embora com alguma reserva, pois depende sempre de uma análise casuística);

→a identificação e localização do arrendado, ou da sua parte;

→~~[o fim habitacional ou não habitacional do contrato]~~ indicando, quando para habitação não permanente, o motivo da transitoriedade (apenas para a 2ª parte, quanto ao motivo de transitoriedade);

→~~[a existência de licença de utilização]~~, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível, nos termos do art. 5º (apenas 2ª parte - havendo licença de utilização, todos os restantes elementos são suscetíveis de suprimento; não sendo exigível licença de utilização, a ausência de referência a não ser aquela exigível, a nosso ver, não determina a invalidade ou ineficácia do contrato);

→o quantitativo da renda (haverá sempre um valor acordado entre as partes, mesmo que não escrito, sob pena de estarmos perante um contrato de comodato – art. 1129º e sgs. do CC);

→a data da celebração;

→a natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios⁵⁷;

→o número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omissa.

Por último, seguindo a orientação do Autor supra, **teremos a hipótese das situações de omissão não integrável**. Nesta caberão todas as situações em que a omissão de um elemento (seja do art. 2º, seja do art. 3 quando aplicável) não conste do contrato escrito e não seja possível suprir nos termos gerais e/ou com respeito dos motivos determinantes da forma, determinando, apenas nestes casos, uma sanção não concretizável pelo legislador, que poderá ir da ineficácia *stricto sensu* à invalidade do contrato (ora anulabilidade, ora nulidade).

Neste último patamar, salvo melhor entendimento, poderemos considerar o seguinte:

→a existência de licença de utilização [~~o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível, nos termos do art. 5º~~] – apenas a 1ª parte (sendo obrigatório possuir licença de utilização e a mesma não existindo, tal não determina a invalidade ou ineficácia do contrato de arrendamento⁵⁸, mas sim as consequências legais especialmente previstas no art. 5º deste DL, que adiante melhor se aprofundarão);

→a existência de regulamento da propriedade horizontal – neste ponto, poderemos considerar que a falta de referência ao regulamento e a sua não anexação (art. 3º nº 2), poderá gerar uma situação de ineficácia do mesmo entre arrendatário e senhorio, mas já não entre o arrendatário e o condomínio⁵⁹.

As dificuldades de interpretação desta norma são por demais evidentes. Ao analisarmos os elementos necessários e eventuais que a lei obriga a que sejam inseridos

⁵⁷ Nos casos previstos na parte final desta alínea, a natureza do direito do locador será suscetível de integração, caso não conste do texto do contrato. Todavia, demonstrando-se impossível apurar qual a natureza do direito do locador, então a consequência será a da nulidade. Ainda assim, a nulidade advém da falta de poderes para dar de arrendamento, e não da ausência de referência no texto contratual à natureza do direito do locador.

⁵⁸ Sobre este ponto, cumpre desde já referir que há um Ac. TR Lisboa que, no sentido oposto, considera que a inexistência de licença de utilização gera a nulidade do contrato, nos termos do art. 4º do DL 160/2006, e, cumulativamente, as sanções especialmente previstas no art. 5º deste DL. Ver nota de rodapé nº 65, 2º parágrafo, infra.

⁵⁹ Porquanto o Regulamento do Condomínio tem eficácia “*erga omnes*”. Neste sentido ver Ac. TR Porto de 01/03/2001, Relator: Mário Fernandes, disponível em www.dgsi.pt e consultado em 01/05/2017.

nos contratos escritos de arrendamento urbano, denota-se que a sua maioria constará do suporte escrito contratual – seja por respeito à lei, seja por questões de racionalidade, economia, agilidade, eficácia, segurança e estabilidade contratual.

Na nossa ótica, a intenção do legislador terá sido não tanto ‘obrigar’ a inserir estes elementos, mas sobretudo ‘orientar’ os contraentes na formação deste tipo contratual tão comum nos dias de hoje⁶⁰. O art. 4º é expressão disso, ao formular uma norma sancionatória cuja sanção é um pouco de tudo, mas que se esgota em quase nada.

As vantagens da inserção dos vários elementos são muitas e significativas, conforme supra se aludiu. Porém, não se vislumbram razões para a existência deste art. 4º, pelo que somos de opinião que o art. 4º deveria ser revogado. Em sua substituição, das duas opções, uma:

- a) as normas do art. 2º e 3º seriam normas imperfeitas (quanto à sanção), isto é, normas cuja violação não importa qualquer espécie de sanção – passariam a ter um pendor marcadamente orientador apenas;
- b) tendo em conta a primazia dada pelo legislador ao art. 2º (com epígrafe “*Conteúdo Necessário*”), seria aditado um nº 2 com uma consequência legal efetiva, para fazer cumprir o seu preceito (sob pena de ineficácia social); e o art. 3º manter-se-ia, sem qualquer consequência legal efetiva.

3.2.2. Da Licença de Utilização

Uma outra formalidade que importa estudar é a prévia obtenção de licença de utilização do imóvel, quando exigível, nos termos do art. 1070º nº 1 e 2 do CC, o qual remete, por sua vez, para o DL nº 160/2006, com as alterações introduzidas pelo DL nº 266-C/2012, mais concretamente, arts. 2º al. e), 4º e 5º.

Efetivamente, o arrendamento urbano só pode recair sobre locais cuja aptidão para o fim do contrato seja atestada pelas entidades competentes (art. 1070º nº 1 do CC) – ora,

⁶⁰ O legislador terá feito esta enunciação com objetivos “*didáticos*”, conforme bem expressa, no seu artigo online, BARATA, Carlos Lacerda. No mesmo sentido, MARTINEZ, Pedro Romano – *Op. cit.*, p. 275.

a licença de utilização é o documento camarário que titula e comprova essa mesma aptidão.

Existem várias questões jurídicas que poderão surgir neste âmbito, sendo que desenvolveremos dois concretos problemas: o que é a licença de utilização; consequências da falta de licença de utilização e questões conexas.

Quanto à definição do conceito de licença de utilização, cumpre referir que devemos fazer uma interpretação atualista de todos os preceitos do CC e do DL nº 160/2006 no que se refere à locução “*licença de utilização*”. Efetivamente, o termo atual é “*autorização de utilização*”, conforme vem previsto e regulado no art. 62º a 66º do DL nº 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas mais recentemente pelo DL nº 214-G/2015, de 2 de outubro – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, doravante RJUE.

Ora, a autorização de utilização corresponde a um atestado de aptidão de um edifício ou fração para um determinado fim (art. 4º nº 1 e 5, art. 62º nº 1 e 2 do RJUE). A concessão desta autorização é da competência do Presidente da Câmara Municipal, do Município onde se encontra localizado esse edifício ou fração (art. 5º nº 3 do RJUE).

Deste modo, o pedido de autorização de utilização pode ser feito na sequência de realização de obra sujeita a controlo prévio⁶¹, que se destina a verificar a conclusão da operação urbanística, a conformidade da obra com o projeto de arquitetura e arranjos exteriores e com as condições do procedimento de controlo prévio, e a conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis (art. 62º nº 1 do RJUE). Este pedido deve ser instruído com uma série de documentos que auxiliem na prova da conformidade, por técnicos especializados (tais como engenheiros e arquitetos), daquele edifício ou fração (ver art. 63º do RJUE).

A obtenção prévia da necessária autorização de utilização decorre de imperativos de ordenamento territorial e de natureza urbanística e ambiental⁶². A exigência da autorização de utilização baseia-se na necessidade de obrigar os proprietários dos imóveis (novos, reconstruídos ou alterados) ao cumprimento de todas as normas legais, quer

⁶¹ Mas também pode ser feito este pedido para alteração de autorização de utilização já concedida e ainda para verificar a aptidão de edifício ou fração que não haja sido precedido de operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio – art. 4º nº 5 e art. 62º nº 2 do RJUE.

⁶² Conforme refere no seu artigo online BARATA, Carlos Lacerda.

relativas à construção, quer de segurança, salubridade ou estética, quer de comodidade e condições técnico-funcionais do edifício ou fração para um determinado fim (ex: habitacional, comercial, industrial, escritório ou misto).

A referência à autorização de utilização⁶³ é um elemento necessário, nos termos do art. 2º al. e) do DL nº 160/2006, estabelecendo este preceito que deve constar do contrato “a existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível, nos termos do art. 5º”.

3.2.3. Consequências da Falta da Licença de Utilização e Questões Conexas

Com o ensejo de responder ao problema das consequências da falta de autorização de utilização e questões conexas, debruçar-nos-emos sobre os aspetos mais importantes do seu regime jurídico, cuja temática vem espelhada nos arts. 1038º al. c), 1083º nº 2 al. c), 1067º⁶⁴ e 1070º do CC e no DL nº 160/2006.

Ora, como já constatamos, a autorização de utilização é um dos elementos que deve constar do contrato escrito de arrendamento urbano (art. 2º al. e) do DL nº 160/2006). Assim, a regra deverá ser a seguinte: caso exista autorização de utilização, a

⁶³ Existem duas figuras que importa distinguir, conforme orientação dominante na jurisprudência: temos a chamada “*licença de utilização genérica*” (ex: habitação, comércio, indústria), a qual é obrigação do senhorio obter e que diz respeito à aptidão do edifício ou fração para uma determinada função genérica; e a denominada “*licença de utilização específica*” (ex: restaurante, farmácia), cuja obtenção compete ao arrendatário, que envolve mais do que a aptidão do edifício ou fração (outros requisitos legais), para o exercício de uma atividade específica. No sentido ora explanado, ver Ac. TR Lisboa de 03/03/2016, Relator: Jorge Leal; Ac. TR Lisboa de 11/09/2014, Relator: Ondina Carmo Alves; Ac. TR Porto de 17/06/2013, Relator: Luís Lameiras; Ac. TR Porto de 20/06/2011, Relator: Caimoto Jácome. Todos disponíveis em www.dgsi.pt e consultados em 01/05/2017.

⁶⁴ Sobre este art. 1067º do CC, MARIA OLINDA GARCIA defende a revogação do seu nº 3, o qual estabelece: “*Na falta de licença de utilização, o arrendamento vale como habitacional se o local for habitável ou como não habitacional se o não for, salvo se outro destino lhe tiver vindo a ser dado*”. Argumenta a ilustre Autora que “*esta norma desvaloriza a licença de utilização enquanto instrumento certificador da idoneidade do imóvel para servir determinado tipo de fim*”, que este nº 3 “*acaba por contrariar a aparente imperatividade do nº 1 do art. 1070º*”, concluindo que o nº 3 do art. 1067º do CC “*é uma norma que não deveria existir, pois não tem conteúdo normativo útil, servindo apenas para criar confusões interpretativas acerca da importância e da utilidade jurídica da licença de utilização*”. Ver GARCIA, Maria Olinda – “*Arrendamento para Comércio e Fins Equiparados*”, Coimbra Editora, 2006, pp. 40 -41.

Porém, com o devido respeito, embora os argumentos esgrimidos sejam válidos, consideramos que o art. 1067º nº 3 do CC poderá ser útil para o intérprete e aplicador do Direito, na presença de uma relação de arrendamento que, apesar da falta de licença de utilização correspondente, se mantém válida à luz da legislação vigente (ora por não ser exigível, ora por ser exigível mas a sua falta não traz prejuízo à sua validade). No fundo, trata-se de uma norma de pendor interpretativo.

referência à mesma (o seu nº, data e entidade emitente) deverá constar do contrato de arrendamento. Havendo autorização de utilização do local arrendado e não constando tal referência no contrato, essa mesma referência é supérflua.

Diferentemente sucede no caso de não haver, de todo, autorização de utilização.

Em caso de falta de autorização de utilização, poderemos ter vários cenários possíveis, do ponto de vista jurídico, os quais constam do regime especial⁶⁵ constante do art. 5º do DL nº 160/2006, cuja norma estabelece um específico regime aplicável a este elemento, consagrando 9 números. Este regime é muito específico e pormenorizado, pelo que a sua explanação seria decalcar o artigo e os seus vários números, pelo que apenas abordaremos os pontos fulcrais no que concerne a este regime constante do art. 5º.

Primeiramente, nem sempre é exigível autorização de utilização, nomeadamente:

- A) Quando a construção do edifício seja anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (doravante, RGEU), aprovado pelo DL nº 38382, de 7 de agosto de 1951. Neste caso, deve ser anexado ao contrato um documento autêntico que demonstre a data de construção (art. 5º nº 2). **Todavia**, apesar de não ser exigível, há determinados casos em que é necessária a autorização de utilização, mesmo que a construção do edifício seja anterior ao RGEU, nos termos do art. 5º nº 4, nomeadamente, quando se

⁶⁵ Neste sentido, único com o qual concordamos, ver MORAIS, Fernando de Gravato – *Op. cit.*, pp. 164-165. Efetivamente, a falta daquele elemento do art. 2º está sujeita a uma disciplina distinta dos restantes elementos. Ou seja, a omissão dos restantes elementos do art. 2º e 3º convoca a aplicação do regime geral do art. 4º, enquanto que a omissão da autorização de utilização convoca a aplicação do regime especial do art. 5º. Ainda neste sentido, ver na jurisprudência, Ac. STJ de 22/09/2016, Relator: Abrantes Geraldês; Ac. TR Lisboa de 11/09/2014, Relator: Ondina Carmo Alves; Ac. TR Coimbra de 13/12/2011, Relator: Regina Rosa. Todos disponíveis em www.dgsi.pt e consultados em 01/05/2017.

Todavia, encontramos um Ac. em sentido contrário, concluindo que a omissão da autorização de utilização convoca a aplicação cumulativa do art. 4º e 5º, ficando o contrato de arrendamento inquinado por nulidade (art. 4º) e aplicando-se os demais efeitos (contraordenacionais e civis) do art. 5º. Na sua fundamentação, o Ac. considera que o art. 4º do DL nº 160/2006 “*corresponde parcialmente, ao art. 8º, nº 4 do RAU, mas em manifesta inovação, porquanto inclui no seu âmbito a falta de licença ou autorização de utilização, o que aquele não fazia, por força da ressalva inicial que do mesmo constava*”. São citados ainda os autores Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge, in “*Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado e Legislação Complementar*”, Quid Juris, 2007, p. 720, os quais preconizam um regime de nulidade atípico, com características próprias e distintas do regime de nulidade tipificado no CC. Ver Ac. TR Lisboa de 13/01/2015, Relator: Cristina Coelho, disponível em www.dgsi.pt e consultado em 01/05/2017.

Como argumento contrário à fundamentação de direito do Ac. citado, acrescentamos que se o legislador consagrou o direito do arrendatário resolver o contrato em caso de falta de autorização de utilização, não faz sentido sancionar com a nulidade este mesmo contrato, uma vez que o direito de resolução pressupõe a sua validade.

pretenda alterar a finalidade do arrendamento ou quando se pretenda arrendar o edifício para fim não habitacional;

- B) Aos arrendamentos que tenham por objeto espaços não habitáveis nem utilizações para comércio, indústria ou serviços, nomeadamente para afixação de publicidade ou outro fim limitado, nos termos do art. 5º nº 9.

Em segundo lugar, quando é exigível obter autorização de utilização do local arrendado e a mesma não exista, por causa imputável ao senhorio, o art. 5º estabelece um conjunto de consequências, a saber:

- (i) **Consequências contraordenacionais**, nos termos do art. 5º nº 4, designadamente a aplicação de uma coima ao senhorio não inferior a um ano de renda e cujo limite máximo é o constante do art. 17º do DL nº 433/82, de 27 de outubro, alterado pelo DL nº 323/2001⁶⁶, de 17 de dezembro. Esta coima constitui receita do município e o art. 5º nº 6 estabelece que a sua aplicação compete ao Presidente da Câmara Municipal, do Município em que se encontre o local arrendado;
- (ii) **Consequências civis**, nos termos do art. 5º nº 7, designadamente duas: o arrendatário pode resolver o contrato⁶⁷ e terá direito de indemnização pelos danos sofridos nos termos gerais (art. 801º nº 2 e 798º do CC – responsabilidade contratual).

Por último, o legislador estabeleceu um regime especial na situação em que temos um arrendamento urbano para um fim diverso daquele que conste da autorização de utilização do local arrendado. Nesta situação, nos termos do art. 5º nº 8, tal arrendamento urbano é nulo (nulidade típica) e, cumulativamente, suscetível da aplicação da contraordenação prevista no art. 5º nº 4 e do direito do arrendatário a uma indemnização pelos danos sofridos na sua esfera jurídica (embora, neste caso, por responsabilidade pré-contratual, art. 227º do CC).

⁶⁶ Ou seja, para as pessoas singulares o limite máximo é € 3.740,98 e para as pessoas coletivas o limite máximo é € 44.891,81. Em caso de negligência, os valores mínimo e máximo reduzem-se a metade (art. 17º nº 3 e 4 do DL nº 433/82, de 27 de outubro, alterado pelo DL nº 323/2001, de 17 de dezembro).

⁶⁷ Quanto ao direito do arrendatário resolver o contrato, verificar a possibilidade de aplicação da figura do “*abuso de direito*”, prevista e regulada no art. 334º do CC, consoante o caso concreto. Neste sentido, verificando-se neste caso concreto, ver Ac. TR Porto de 10/07/2013, Relator: José Carvalho, disponível em www.dgsi.pt e consultado em 01/05/2017.

3.3. Do Registo

O Código de Registo Predial português, aprovado pelo DL n° 224/84, de 06 de julho, alterado recentemente pelo DL n° 201/2015, de 17 de setembro, estabelece no seu art. 2° n° 1 al. m) o seguinte: “*Estão sujeitos a registo o arrendamento por mais de seis anos e as suas transmissões ou sublocações, excetuado o arrendamento rural*”.

Daqui decorre que os arrendamentos comerciais com prazo inicial superior a seis anos devem ser registados.

Já “*os arrendamentos comerciais de duração indeterminada, pela sua própria indefinição temporal, não poderão incluir-se entre os arrendamentos sujeitos a registo*”⁶⁸. No caso de nada se prever relativamente ao prazo, então o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de cinco anos (art. 1110° n° 2 do CC), pelo que também não é necessário proceder ao seu registo.

No âmbito do Direito do Arrendamento Urbano, quando obrigatório, o registo opera como **condição de eficácia** daquele contrato de arrendamento perante terceiros. Ou seja, tem aplicação o art. 5° n° 5 do Código de Registo Predial, o qual determina que “*não é oponível a terceiros a duração superior a seis anos do arrendamento não registado*”, ficando o terceiro limitado apenas àqueles seis anos e não mais para todos os efeitos legais. Porém, não olvidar o conceito de terceiros para efeitos de registo – “*Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si*” (art. 5° n° 4 do Código de Registo Predial).

Por último, cumpre referir que o arrendamento comercial com prazo inicial convencionado superior a seis anos, ainda que não registado, é plenamente eficaz entre os sujeitos contratantes e os seus herdeiros (cfr. art. 4° n° 1 do Código de Registo Predial). Todavia, há que ter cautelas não para efeitos de registo, mas para efeitos de aferir da latitude dos poderes de administração, uma vez que é considerado um ato de administração extraordinária (art. 1024° n° 1 do CC).

⁶⁸ Conforme bem expressa GARCIA, Maria Olinda – *Op. cit.*, p. 38.

4. Outras Cláusulas Contratuais:

Conforme supra se aludiu, no Capítulo II, Ponto 3.2.1.2., o DL n° 160/2006 faz referência a um “elemento eventual” no seu art. 3º n° 1 al. h), o qual poderá constar do contrato escrito de arrendamento urbano, nomeadamente: “*quaisquer outras cláusulas permitidas por lei e pretendidas pelas partes, diretamente ou por remissão para regulamento anexo*”.

Estamos perante um conjunto de estipulações que as partes, ao abrigo do princípio da autonomia privada e dentro dos limites da lei (art. 405º do CC), incluem no contrato de arrendamento urbano.

Como já se referiu, esta autonomia privada é reforçada no âmbito das disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais – cfr. arts. 1110º e 1111º do CC.

Uma vez que estas cláusulas surgem amiúde nos contratos de arrendamento, desenvolveremos alguns dos seus aspetos legais.

4.1. Caução

A Caução é uma das garantias especiais das obrigações (capítulo VI, título I do livro II do nosso CC) – em particular, ver arts. 623º a 626º do CC.

Na celebração de um contrato de arrendamento, as partes podem caucionar, por meio de qualquer garantia real ou pessoal, o cumprimento das obrigações emergentes do contrato, nos termos do art. 624º e 1076º n° 2 do CC – caução de fonte negocial⁶⁹.

Podemos configurar tal situação no caso de arrendamentos por curtos períodos de tempo ou arrendamento para férias (em que a prestação de caução garante o ressarcimento de eventuais danos provocados no locado e funciona como meio de persuasão/incentivo para que o arrendatário tenha o máximo de cuidado e zelo com o locado).

⁶⁹ Neste sentido, abordando ainda os vários modos de prestação de caução, ver GOMES, Januário – “A fiança do arrendatário face ao NRAU”, in Estudos em Honra do Professor Doutor Oliveira Ascensão, Vol. II, Almedina, 2008, pp. 972-976.

O mesmo sucede nos contratos de locação de bens imóveis mobilados e seus acessórios, o qual a lei presume como locação unitária com uma única renda (art. 1065º do CC), em que a caução pode ter aquela dupla função preventiva e ressarcitória, não só tendo em vista o locado, como também os bens móveis e acessórios que o compõem.

Também será usual haver lugar à prestação de caução no caso de arrendamentos de média e longa duração, principalmente de natureza comercial ou industrial⁷⁰, que impliquem avultadas quantias de investimento no locado e obras de adaptação. Neste tipo de caso, a prestação de caução permite ao senhorio, caso algo corra mal com o investimento planeado e executado pelo arrendatário, ter uma forma de garantir um fundo de maneiio para colocar o locado no estado anterior aos investimentos realizados pelo arrendatário e, mesmo que tudo corra bem, garantir o cumprimento das restantes obrigações contratuais a cargo do arrendatário.

Tendo em consideração que a caução pode ser prestada através de uma quantia monetária, não confundir com o pagamento antecipado de rendas, previsto e regulado no art. 1076º nº 1 do CC. Este estabelece que “*o pagamento da renda pode ser antecipado, havendo acordo por escrito, por período não superior a três meses*”.

4.2. Fiança

Outra das garantias especiais das obrigações e aquela que mais recorrentemente se utiliza no Direito Português, em múltiplos contratos que não só os de arrendamento (v.g. contrato de mútuo com hipoteca e fiança, para compra de habitação permanente própria), é a fiança, prevista e regulada nos arts. 627º a 654º do CC.

A fiança tem o conteúdo da obrigação principal e cobre as consequências legais e contratuais da mora ou culpa do devedor (art. 634º do CC). Numa interpretação sistemática e conjunta dos arts. 631º e 634º, parece defensável que a fiança, além de

⁷⁰ Tome-se como exemplo a caução de 30.000,00 € prestada pela arrendatária, em arrendamento para fim não habitacional, situação melhor descrita no Ac. STJ de 23/06/2016, Relator: Lopes do Rego, disponível em www.dgsi.pt e consultado em 01/05/2017.

abranger a obrigação principal (renda), poderá também abranger as restantes obrigações emergentes do contrato⁷¹, presentes e futuras (conforme art. 628º n.º 2 *in fine* do CC).

É ainda usual convencionar a exclusão do benefício da excussão prévia que o fiador supletivamente goza nos termos legais, através de renúncia pelo próprio (conforme previsto no art. 640º do CC).

O extinto art. 655º do CC, revogado pela Lei n.º 6/2006, previa uma específica norma quanto à duração da fiança pelas obrigações do locatário. Antes da sua revogação, discutia-se na doutrina⁷² e jurisprudência⁷³ a questão de saber se esta norma do art. 655º n.º 2 do CC era supletiva ou, pelo contrário, se revestia de carácter imperativo.

Atualmente, na falta de norma especial, caso as partes nada tenham dito no contrato relativamente ao período de vigência da fiança, o Autor MENEZES CORDEIRO defende que “*se for prestada fiança em relação ao pagamento da renda, esta manter-se-á em princípio durante todo o período de vigência do arrendamento, incluindo as suas renovações*”⁷⁴. De modo a não haver dúvidas, caso seja prestada fiança, o melhor é esclarecer qual o seu conteúdo (obrigação principal ou todas as obrigações emergentes do contrato, especificando-as) e o seu alcance temporal (incluir renovações ou não).

Por último, tendo em consideração ser uma questão que tem dado azo a discussão doutrinai e jurisprudencial, é entendimento dominante nos tribunais superiores que o atual art. 14º-A do NRAU (antigo art. 15º n.º 2), que confere exequibilidade ao contrato de arrendamento, quando acompanhado de comprovativo de comunicação ao arrendatário dos montantes em dívida, é suscetível de aplicação ao fiador, caso haja aquela mesma comunicação ao fiador⁷⁵.

⁷¹ Em nosso entendimento, o âmbito da fiança pode ser extensível às restantes obrigações emergentes do contrato, desde que haja convenção nesse sentido e que não ultrapasse o conteúdo das obrigações do arrendatário (sob pena de redução legal àquele limite) – art. 631º n.º 1 e 2 do CC. Tem-se em vista o princípio da equivalência das obrigações do arrendatário e do seu fiador, sob o condicionalismo supra referido.

⁷² Acerca do âmbito temporal de vinculação do fiador, ao abrigo do disposto no revogado art. 655º do CC, ver GOMES, Januário – *Op. cit.*, pp. 969-1014.

⁷³ Para mais desenvolvimentos, ver Ac. STJ de 03/03/2016, Relator: Fernanda Isabel Pereira, disponível em www.dgsi.pt e consultado em 01/05/2017.

⁷⁴ Ver CORDEIRO, Menezes – *Op. cit.*, p. 84.

⁷⁵ Neste sentido, ver Ac. TR Lisboa de 23/02/2017, Relator: Maria Isoleta Costa e Ac. STJ de 26/11/2014, Relator: Granja da Fonseca, ambos disponíveis em www.dgsi.pt e consultados em 01/05/2017.

CONCLUSÃO

Esta dissertação teve como principal objetivo a discussão e problematização no que concerne ao início (da constituição) da relação jurídica de arrendamento urbano comercial, o qual, em nosso entendimento, foi alcançado.

Focando a nossa análise no “*contrato de arrendamento*”, debruçámo-nos sobre os principais requisitos de substância, de forma e de eficácia que, na hora de celebrar um contrato de arrendamento comercial, devem presidir na redação das respectivas cláusulas.

Em acréscimo, foi possível escrutinar e desenvolver cada um dos elementos que nele deverão constar, nos termos do disposto no CC e no DL nº 160/2006, com as alterações introduzidas pelo DL nº 266-C/2012, sem descuidar a análise crítica do Autor – mormente acerca das consequências legais em caso de omissão, na medida do possível, de cada concreto elemento e acerca da necessidade de revisão do art. 4º daquele DL.

Relativamente às cláusulas contratuais típicas do contrato de arrendamento comercial, por limitações de tempo e de caracteres, ficaram por abordar as cláusulas que os sujeitos contratantes poderão ainda incluir, ao abrigo do princípio da autonomia privada, nomeadamente no tocante (i) à duração, denúncia ou oposição à renovação do contrato, bem como (ii) à responsabilidade pela realização de obras no locado (arts. 1110º e 1111º do CC, respetivamente), e suas implicações nas fases de execução e extinção do contrato.

Em síntese, do estudo elaborado resulta um conjunto de preocupações e questões jurídicas controversas, às quais a doutrina e jurisprudência vêm dando diferentes respostas, contribuindo a presente dissertação para uma (nova) reflexão sobre estas matérias, não só socialmente sensíveis, como também muito presentes tendo em conta o elevado número de contratos de arrendamento em vigor.

Este foi o nosso contributo, o qual, versando sobre uma área cujo impacto social e económico é incontornável, cremos que poderá ser utilizado como uma ferramenta de estudo e passível de utilização para aqueles que diariamente trabalham com o Direito – não tanto numa perspetiva de solução fechada, mas antes de construção da melhor solução para o caso concreto e de acordo com os interesses das partes intervenientes.

BIBLIOGRAFIA

ASCENSÃO, José de Oliveira – “Direito Civil: Reais”, 5ª Edição, Coimbra Editora, 1993.

BARATA, Carlos Lacerda et alia – “Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles”, Volume III – Direito do Arrendamento Urbano, Almedina, 2002.

CORDEIRO, Menezes:

– “Tratado de Direito Civil Português, Parte Geral, Tomo I”, 3ª Edição, Almedina, 2007;

– “O novo regime do arrendamento urbano”, Revista O DIREITO 137º, Vol. II, 2005.

CORDEIRO, Menezes et alia – “Leis do Arrendamento Urbano Anotadas”, Almedina, 2014.

FURTADO, Pinto – “Manual de Direito de Arrendamento Urbano”, Volume I, 5ª Edição, Almedina, 2009.

GARCIA, Maria Olinda:

– “Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual”, 2ª Edição, Coimbra Editora, 2013;

– “Arrendamento para Comércio e Fins Equiparados”, Coimbra Editora, 2006.

GOMES, Januário:

- “A fiança do arrendatário face ao NRAU”, in Estudos em Honra do Professor Doutor Oliveira Ascensão, Vol. II, Almedina, 2008;
- “Arrendamentos Comerciais”, 2ª Edição, Almedina, 1993.

LEITÃO, Luís Menezes – “Arrendamento Urbano”, 7ª Edição, Almedina, 2014.

MARTINEZ, Pedro Romano – “Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)”, Revista O DIREITO 137º, Vol. II, 2005.

MORAIS, Fernando de Gravato:

- “Novo Regime de Arrendamento Comercial”, Almedina, novembro 2006;
- “Novo Regime de Arrendamento Comercial”, 3ª Ed., Almedina, 2011.

PINTO OLIVEIRA, Nuno – “Princípios de Direito dos Contratos”, Coimbra Editora, 2011.

ROPPO, Enzo – “O Contrato”, Almedina, 1988.

TEIXEIRA, Glória *et alia* – “Direito Rural – Doutrina e Legislação Fundamental”, Vida Económica, 2013.

VARELA, João de Matos Antunes – “Das Obrigações em Geral”, Volume I, 10ª Edição, Almedina, 2010.

VICTORIA, Artur – “Novo Inquilinato”, Porto Editora, 1996.

XAVIER, Rita Lobo – “O Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos e a perspectiva do Direito da Família”, Revista O DIREITO 136º, Vol. II-III, 2004.

WEBGRAFIA

BARATA, Carlos Lacerda – “Celebração do contrato de arrendamento no novo regime de arrendamento urbano”, Revista Ordem dos Advogados, Ano 66, Vol. III, dezembro de 2006, Doutrina, disponível em www.portal.oa.pt.

CORDEIRO, Menezes – “Do abuso do direito: estado das questões e perspectivas”, Revista Ordem dos Advogados, Ano 65, Vol. II, setembro de 2005, Artigos Doutriniais, disponível em www.portal.oa.pt.

PEREIRA, Coelho – “Arrendamento – Direito Substantivo e Processual”, Revista RED, 2016, pp. 73-74, disponível em www.cije.up.pt/revistared.

“Post-Programme Surveillance Report – Portugal, Winter 2015/2016”, Institutional Paper 022, da Comissão Europeia, Abril 2016, da Comissão Europeia, p. 31, disponível em www.ec.europa.eu.

JURISPRUDÊNCIA

Ac. STJ de 22/09/2016, Relator: Abrantes Geraldês

Ac. STJ de 23/06/2016, Relator: Lopes do Rego

Ac. STJ de 17/03/2016, Relator: Lopes do Rego

Ac. STJ de 03/03/2016, Relator: Fernanda Isabel Pereira

Ac. STJ de 26/11/2014, Relator: Granja da Fonseca

Ac. STJ de 24/09/2013, Relator: Marques Pereira

Ac. STJ de 15/03/2012, Relator: Gabriel Catarino

Ac. STJ de 03/03/2009, Relator: Sebastião Póvoas

Ac. TR Lisboa de 23/02/2017, Relator: Maria Isoleta Costa

Ac. TR Lisboa de 03/03/2016, Relator: Jorge Leal

Ac. TR Lisboa de 13/01/2015, Relator: Cristina Coelho

Ac. TR Lisboa de 11/09/2014, Relator: Ondina Carmo Alves

Ac. TR Lisboa de 24/06/2014, Relator: Manuel Marques

Ac. TR Lisboa de 04/06/2013, Relator: Pimentel Marcos

Ac. TR Lisboa de 02/05/2013, Relator: Fátima Galante

Ac. TR Lisboa de 17/03/2009, Relator: Anabela Calafate

Ac. TR Lisboa de 26/06/1997, Relator: Narciso Machado, CJ XXII, t. 3, 1997, pp. 126 e sgs..

Ac. TR Porto de 10/07/2013, Relator: José Carvalho

Ac. TR Porto de 17/06/2013, Relator: Luís Lameiras

Ac. TR Porto de 23/10/2012, Relator: Cecília Agante

Ac. TR Porto de 20/06/2011, Relator: Caimoto Jácome

Ac. TR Porto de 01/03/2001, Relator: Mário Fernandes

Ac. TR Coimbra de 11/11/2014, Relator: Maria João Areias

Ac. TR Coimbra de 13/12/2011, Relator: Regina Rosa

Ac. TR Coimbra de 28/04/2009, Relator: Jorge Arcanjo

Ac. TR Coimbra de 18/07/2006, Relator: Jorge Arcanjo

Ac. TR Évora de 20/10/2016, Relator: Tomé Ramião

Ac. TR Guimarães de 03/03/2016, Relator: Jorge Seabra

Ac. TR Guimarães de 29/01/2015, Relator: Heitor Gonçalves

* Todos disponíveis em www.dgsi.pt e consultados em 01/05/2017, salvo indicação em contrário.