

REVISTA OA | DOCTRINA

Doutrina

Processo

Data do documento

Relator

725c5d3f193a7b335f61_INDF

1 de dezembro de 2006

Carlos Lacerda Barata

DESCRITORES

Celebração do contrato de arrendamento no novo regime do arrendamento urbano

SUMÁRIO

I - Nota introdutória - 1. Objecto. Sequência. II — A celebração do contrato de arrendamento no NRAU — 2. Sede legal. — 3. Forma e formalidades; — 3.1. O regime do artigo 1069.º do Código Civil; — 3.2. A invalidade formal do arrendamento urbano; — 3.3. Licença de utilização. 4. Conteúdo; 4.1. A opção pela solução remissiva; — 4.2. O Decreto- -Lei n.º 160/2006: elementos e requisitos do contrato; — 4.3. Omissão de “elementos”.

TEXTO INTEGRAL

2. Veremos, portanto, primeiramente, o actual regime de forma e de formalidades — como especial relevo, nesta últimas, para a licença de utilização — do contrato de arrendamento urbano, confrontando-o com o antecedente, de modo a apurar as novas solução, trazidas pela reforma de 2006; segue-se, em idêntico plano, a análise da preterição da forma legal e da consequente invalidade do contrato.

Finalmente, serão abordados os aspectos relativos ao “conteúdo”: o papel central caberá, aí, ao novo Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto, relativo aos “elementos e requisitos” do contrato de arrendamento urbano.

II - A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO NO NRAU**2. Sede legal**

2.1. O NRAU reconduziu, como é sabido, a matéria do arrendamento urbano ao seu lugar natural: o Código Civil(2).

Numa solução que se aplaude(3), foram reintroduzidos os artigos 1064.º a 1113.º, do Código Civil, com a redacção dada pela reforma de 2006.

Temos, então, na secção VII, relativa ao arrendamento de prédios urbanos — artigos 1064.º e segs. —, uma subsecção II, referente à celebração do contrato, composta, apenas por dois artigos:

Artigo 1069.º

Forma

O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito, desde que tenha duração superior a seis meses.

Artigo 1070.º

Requisitos de celebração

1 — O arrendamento urbano só pode recair sobre locais cuja aptidão para o fim do contrato seja atestada pelas autoridades competentes, designadamente através de licença de utilização, quando exigível.

2 — Diploma próprio regula o requisito previsto no número anterior e define os elementos que o contrato de arrendamento urbano deve conter.

O primeiro preceito reporta-se, portanto, à forma; o segundo tem por epígrafe requisitos de celebração, remetendo para “diploma próprio”: em 8-Ag.-2006, foi publicado o Decreto-Lei n.º 160/2006.

2.2. A terminologia utilizada pelo NRAU não é isenta de crítica: contrapor “forma” e “requisitos de celebração” não é, seguramente, a melhor opção; na verdade, a forma do contrato — quando, legalmente, exigível — constitui, sem dúvidas, também ela, um requisito de celebração do contrato(4).

2.3. Noutro plano, sobressai o desaparecimento de qualquer referência legal ao registo, em sede de forma, do contrato de arrendamento.

Esta alteração é, naturalmente, de aplaudir, já que o registo não se reconduz à forma do contrato(5); trata-se, apenas, quando devido, de um requisito de eficácia, ou de oponibilidade, perante terceiros(6).

Quando celebrado por mais de seis anos, o contrato de arrendamento urbano, bem como as suas transmissões ou sublocações, está sujeito a registo — artigo 2.º, n.º 1, m), do Código do Registo Predial. Nessa hipótese, a falta de registo torna a duração (superior a seis anos) do arrendamento inoponível a terceiros, nos termos do novo número 5 do artigo 5.º do mesmo Código(7).

3. Forma e formalidades

3.1. O regime do artigo 1069.º do Código Civil

3.1.1. Quanto à forma, rege o artigo 1069.º, do Código Civil, na redacção do NRAU.

O contrato de arrendamento urbano — independentemente do seu fim — é, assim, actualmente, um negócio formal ou um negócio consensual(8), consoante a sua duração: se celebrado por mais de seis meses, deverá constar de documento escrito; se constituído por prazo não superior a seis meses, estará abrangido pelo princípio da liberdade de forma (artigo 219.º, do Código Civil).

A regra constante do artigo 1069.º, do Código Civil, resultante do NRAU, não coincide com o regime anterior.

Recorde-se que, perante o artigo 7.º/1 do RAU, o contrato de arrendamento urbano deveria constar de documento escrito, independentemente da sua duração.

3.1.2. Hoje, o legislador abre uma brecha na obrigatoriedade de redução a escrito do contrato: quando este tenha duração inferior a seis meses e um dia(9). Trata-se de uma solução, no mínimo, discutível. A necessidade de forma escrita, para a celebração de (qualquer) contrato de arrendamento urbano era, já, ponto assente no nosso Direito(10).

Não vemos, pois, especiais vantagens na solução trazida pelo NRAU.

3.1.3. Quais as situações, potencialmente, abrangidas?

O NRAU abandonou a distinção clássica dos contratos de arrendamento, consoante os mesmos se destinassem a habitação, a comércio ou indústria, ou ao exercício de profissões liberais: a lei distingue, agora, os arrendamentos habitacionais e os não habitacionais(11).

Pois bem: o contrato de arrendamento para habitação, com termo certo, está sujeito às limitações constantes do artigo 1095.º, do Código Civil: entre elas conta-se a proibição de prazo inferior a cinco anos (1095.º/2)(12); por isso, em regra, o arrendamento para habitação não poderá ser celebrado verbalmente, por não se subsumir na parte final do artigo 1069.º.

Temos, porém, aqui, uma excepção: poderão ser celebrados, com termo certo inferior, os contratos de arrendamento para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente, por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos (artigo 1095.º/3); deste modo, por exemplo, um arrendamento para fins turísticos, pelo prazo de um mês, estará sujeito à regra da liberdade de forma — artigo 219.º do Código Civil — por escapar à exigência formal contida no artigo 1069.º/1.ª parte(13) (14).

Acresce que o regime da duração dos arrendamentos habitacionais só vigora a título supletivo em sede de arrendamentos para fins não habitacionais — por remissão do artigo 1110.º/1(15). Isto é, neste âmbito, as partes podem fixar livremente o tempo de vigência do contrato; admite-se, portanto, a estipulação de um prazo curto (embora a situação não seja, na prática, comum), designadamente, não superior a seis meses, caso em que o acordo poderá ser celebrado por qualquer forma.

3.1.4. A letra do artigo 1069.º suscita, ainda, uma importante dúvida(16):

A lei distingue — artigo 1094.º/1 — contratos com prazo certo (artigos 1095.º e segs.) e contratos de duração indeterminada (artigos 1099.º e segs., do Código Civil), não tendo, por natureza, estes últimos, a sua vigência pré-determinada.

Pois bem: a letra do artigo 1069.º, do Código Civil, está, claramente, pensada para os contratos de duração determinada (“com prazo certo”), podendo questionar-se se a exigência legal de forma escrita vale, também, para arrendamentos por tempo indeterminado.

A resposta deve ser afirmativa.

Com efeito, embora sem termo certo, estes contratos vigorarão, em princípio, por tempo não inferior a cinco anos, mercê do regime de denúncia, pelo locador (artigo 1101.º, c), do Código Civil), a qual não poderá, em qualquer caso, levar a uma duração efectiva do contrato inferior àquele período (artigo 1103.º/7, do Código Civil)(17). É certo que o contrato poderá cessar por outra via: nomeadamente, por denúncia do arrendatário — para a qual basta uma antecedência de 120 dias (artigo 1100.º/1) —, mas esta circunstância não invalidará a conclusão de que, tendencialmente, este tipo de arrendamentos não constituirão locações de curta duração, nenhuma razão havendo, portanto, para os excluir da exigência de forma escrita.

Por outra via: o artigo 1069.º, do Código Civil, deverá ser interpretado no sentido de isentar da forma legal, escrita, apenas, contratos de arrendamento com termo certo e quando este seja inferior a seis meses e um dia(18). **3.1.5.** Evidentemente que nada impede a celebração por escrito de contratos de arrendamento com duração igual ou inferior a seis meses(19): estaremos, então, consoante os casos, no domínio da forma voluntária ou da forma convencional, com aplicação dos respectivos regimes legais (artigos 222.º e 223.º).

3.1.6. As eventuais modificações do conteúdo contratual, resultantes do acordo das partes, já na vigência do contrato, poderão colocar, ainda, questões de forma, cuja resolução resultará das regras gerais(20).

Assim, tratando-se de um arrendamento formal (celebrado, portanto, por prazo superior a seis meses), as modificações contratuais constituirão estipulações posteriores ao documento constitutivo do contrato. Ser-

lhes-á aplicável o artigo 221.º/2, do Código Civil.

Ou seja:

- Se as razões da exigência legal de forma escrita lhes for aplicável, deverão constar, também, de documento escrito;
- Caso contrário(21), a tais modificações será aplicável a regra da liberdade de forma.

3.1.7. Situação diversa é a da revogação.

A revogação do contrato de arrendamento urbano poderá estar sujeita a forma escrita, nos termos do novo artigo 1082.º, do Código Civil: independentemente da forma do contrato, o distrato deverá ser escrito, sempre que não seja imediatamente executado (mediante entrega do imóvel), ou quando hajam cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias.

Trata-se de um regime correspondente ao que já constava do 62.º do RAU(22): também aqui se exigia a forma escrita, para a revogação, salvo nos casos de revogação real; a existência de cláusulas acessórias impunha, também, a forma escrita.

3.1.8. O artigo 2.º/1 do NRAU operou a revogação expressa do artigo 1029.º do Código Civil, relativo à exigência de escritura pública(23). Revogou-se, ainda, a parte final do artigo 1024.º/2, em que se previa a necessidade de escritura (artigo 2.º/2 do NRAU)

Qual o alcance destas normas revogatórias?

É certo que, à luz do artigo 7.º do RAU — com as modificações introduzidas pelo DL n.º 64-A/2000, de 22 de Abril —, para nenhuma espécie arrendatícia se exigia já a forma de escritura pública, sendo, portanto, o documento particular forma suficiente (e necessária) para a válida celebração do contrato(24).

Porém, subsistiam, na doutrina, fundadas dúvidas, perante um quadro legal, no mínimo, confuso: por um lado, o DL 64-A/2000 alterou o artigo 7.º do RAU, fazendo desaparecer qualquer exigência de escritura pública; mas, por outro, não fora revogado expressamente o artigo 1029.º; e, por outro lado, ainda, ocorrera a revogação da alínea I) do n.º 2 do artigo 80.º, do Código do Notariado, no qual se exigia a escritura pública para os arrendamentos sujeitos a registo(25). Por isso, podia-se — ou devia-se — questionar se não existiriam ainda alguns contratos de arrendamento sujeitos a forma solene(26).

O NRAU — revogando, expressamente, os artigos 1029.º e 1024.º, in fine — teve o mérito de pôr fim a qualquer eventual dúvida, nesta matéria: actualmente, o contrato de arrendamento não está, em caso

algum, sujeito a escritura pública(27).

3.1.9. Em todo o caso — mesmo que se entendesse que, antes do NRAU, existiriam, ainda, arrendamentos sujeitos a forma solene — o novo regime não teria o condão de “convalidar” contratos, celebrados antes da entrada em vigor do NRAU, nulos por falta de escritura(28): é o que resulta do artigo 12.º do Código Civil, já que se trata de matéria relativa às condições de validade formal do negócio.

Aliás, a proclamada aplicação integral e imediata do NRAU(29), quer a contratos novos, quer a contratos anteriores que subsistam à data da sua entrada em vigor — artigo 59.º/1 do NRAU —, visa, apenas, o conteúdo e os efeitos destes últimos.

Não são afectadas as condições de validade formal ou substancial, de contratos celebrados antes da entrada em vigor do NRAU, de acordo com as regras gerais aplicáveis em matéria de sucessão de leis no tempo(30).

3.2. A invalidade formal do arrendamento urbano

3.2.1. O NRAU não trouxe qualquer regime específico, aplicável à preterição da forma escrita, quando legalmente exigida, à luz do artigo 1069.º.

Por isso, caberá aplicar o regime geral(31): nos termos do artigo 220.º do Código Civil, a violação de normas que imponham uma forma especial, acarreta, regra geral, a nulidade do acto praticado.

Assim, um contrato de arrendamento urbano, celebrado por mais de seis meses, sem que tenha sido reduzido a escrito, será nulo; ser-lhe-á aplicável o regime geral da nulidade, contido nos artigos 286.º e segs., do Código Civil, maxime a invocação por qualquer interessado, a todo o tempo, e o conhecimento oficioso da invalidade(32).

Não existem, pois, limites específicos à invocação, designadamente, por qualquer das partes, da invalidade formal do contrato.

A lei não vê, hoje, e bem, — como já não via, no regime anterior — o locador como o culpado, real ou presumido, do vício de forma, no arrendamento urbano: ambos os contraentes surgem, por isso, em perfeita igualdade, quanto à possibilidade de invocar a nulidade formal. Tal invocabilidade poderá, no entanto, — nos termos gerais da proibição de abuso do direito (artigo 334.º, do Código Civil) — ser detida, caso o exercício da respectiva situação jurídica se mostre inadmissível, v.g. por inalegabilidade formal ou por proibição de venire contra factum proprium(33).

3.2.2. Serão potencialmente aplicáveis, também, os mecanismos gerais de aproveitamento dos negócios

jurídicos inválidos. Com especial relevo para a redução do contrato, nomeadamente, quando o arrendamento seja celebrado verbalmente, por prazo superior a seis meses; verificados os requisitos, exigidos pelo artigo 292.º, do Código Civil, o contrato poderá valer, vigorando por tempo não superior a seis meses⁽³⁴⁾.

3.2.3. A aplicabilidade, sem desvios ou reticências, do regime geral da nulidade, em caso de invalidade formal do contrato de arrendamento urbano, representa uma importante alteração, relativamente ao regime legal anterior:

Na verdade, com o NRAU, deixa de existir a hipótese de convalidação do contrato verbal, mediante exibição do recibo de renda (artigo 7.º/2, do RAU).

Cessam, consequentemente, as múltiplas e controversas questões que esta solução legal vinha suscitando⁽³⁵⁾: em especial, a possibilidade, ou impossibilidade, de conhecimento oficioso do vício de forma; ou a dúvida sobre o âmbito e o sentido da norma legal, que remetia para o regime de renda condicionada.

Com a insusceptibilidade de convalidação do contrato, mediante exibição de recibo de renda⁽³⁶⁾, perdem, também, actualidade as dúvidas sobre a extensão da solução legal anterior à exibição de outro documento (que não o recibo).

3.3. Licença de utilização

3.3.1. Para além da forma, o contrato de arrendamento urbano poderá estar sujeito a especiais formalidades; inscrevem-se aqui, em particular, as exigências legais relativas à licença de utilização do imóvel.

3.3.2. O Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto, ocupa-se, no seu artigo 5.º, do requisito da licença de utilização.

Trata-se da matéria que constava do artigo 9.º do RAU⁽³⁷⁾, e que extravasa os simples interesses particulares, das partes, no arrendamento urbano: em causa estão, também, imperativos de ordenamento do território e de natureza urbanística.

O preceito concretiza a exigência formulada pelo artigo 1070.º, n.º 1 e n.º 2, 1.ª parte: o local arrendado deve ser apto ao fim do contrato, devendo esta aptidão ser atestada pela entidade competente, designadamente, através de licença de utilização, quando esta seja exigível. O artigo 5.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 160/2006, enuncia (mais uma vez) a necessidade de preenchimento deste requisito legal, exceptuando, todavia, os edifícios construídos antes da entrada em vigor do Regulamento Geral das

Edificações Urbanas, de 1951(38), caso em que a data de construção do imóvel deverá ser comprovada por documento autêntico (n.º 2 do mesmo artigo 5.º).

Mantém-se, ainda, a possibilidade de celebração do contrato de arrendamento urbano, sem licença de utilização, caso seja invocada urgência(39); nesta hipótese, bastará documento comprovativo de a licença ter sido requerida, nos termos legais — artigo 5.º/3, do Decreto-Lei n.º 160/2006.

A mudança do fim deve, também, ser previamente autorizada, pela câmara municipal, bem como o arrendamento para fim não habitacional de locais não licenciados — artigo 5.º/4.

Estas exigências legais não vigoram, porém, em todo o arrendamento urbano: o legislador exclui, expressamente — artigo 5.º, n.º 9 —, os arrendamentos de espaços não habitáveis nem utilizáveis para comércio, indústria ou serviços, como sejam os destinados a afixação de publicidade ou “outro fim limitado”.

3.3.3. A licença de utilização pode desempenhar um importante papel na determinação do fim do arrendamento urbano.

Na falta de convenção, o locatário poderá gozar o imóvel “no âmbito das suas aptidões, tal como resultem da licença de utilização”, nos termos do n.º 2 do artigo 1067.º, do Código Civil.

O n.º 3, do mesmo preceito, permite determinar o fim do contrato, quando não haja licença: se o local for habitável, o arrendamento valerá como habitacional; se o não for, contrato terá fim não habitacional; em ambos os casos, porém, valerá o destino que tenha vindo a ser dado ao local.

Quer isto dizer que, na realidade, a determinação do fim do contrato de arrendamento urbano — e, conseqüentemente, do regime aplicável — poderá resultar do destino que, de facto, se dê ao imóvel!

Ora, — como sublinha MENEZES CORDEIRO(40) — “esse destino pode ser misto ou pode ser ambíguo”, não sendo, então, claro qual seja o fim do arrendamento, criando, assim, o legislador uma fonte de “litigiosidade”.

3.3.4. O actual regime legal(41), aplicável, nesta matéria, à violação imputável ao locador, consta dos números 5 a 8 do artigo 5.º, do Decreto-Lei n.º 160/2006.

Fundamentalmente, estão causa duas hipóteses, com conseqüências diversas:

a) Arrendamento sem existência da exigível licença ou— nos casos de alegação de urgência—do documento comprovativo de esta ter sido requerida:

— Por um lado, o locador ficará sujeito a uma coima(42), de montante correspondente, pelo menos, a um ano de renda(43), caso a violação legal lhe seja imputável — artigo 5.º, n.º 5(44).

— Paralelamente, sempre em caso de culpa do locador, o locatário poderá resolver o contrato de arrendamento e exigir uma indemnização, nos termos gerais — artigo 5.º, n.º 7. Este regime — que pressupõe, pois, a validade do contrato — corresponde, na sua estatuição, ao do artigo 801.º, n.º 2, do Código Civil; caberá, pois, ao arrendatário, optar (se assim entender) pela resolução do contrato, promovendo a sua extinção, sem prejuízo da indemnização a que haja lugar.

b) Arrendamento para fim diverso do licenciado:

— Nulidade do contrato.

— Aplicabilidade, ao senhorio culpado, de coima, de valor não inferior a um ano de renda.

— Atribuição, ao arrendatário, de um direito a indemnização; não obstante a nulidade do contrato, os danos sofridos pelo locatário, imputáveis a dolo ou negligência do locador, deverão ser, por este, indemnizados. A solução legal insere-se nos quadros da responsabilidade pré-contratual, por culpa in contrahendo, por celebração de contrato inválido — nulo — por facto imputável à contraparte (artigo 227.º, do Código Civil)(45).

Tudo nos termos do artigo 5.º, n.º 8, do Decreto-Lei n.º 160//2006.

4. Conteúdo

4.1. A opção pela solução remissiva

4.1.1. O artigo 1070.º, n.º 1, do Código Civil, começa por delimitar o objecto mediato do contrato de arrendamento urbano: locais com “aptidão para o fim do contrato (...) atestada pelas autoridades competentes, designadamente, através de licença de utilização, quando exigível”.

No mais, o NRAU remete para “diploma próprio” a regulamentação da matéria dos elementos do contrato de arrendamento urbano (1070.º/2); bem como a exigência de licença de utilização (n.os 1 e 2 do mesmo preceito).

4.1.2. O RAU continha uma enunciação legal dos elementos que deveriam constar do contrato de arrendamento urbano (artigo 8.º RAU).

O legislador escolheu, agora, outra via: o NRAU — ou melhor: o Código Civil, da versão resultante do NRAU — não enumera os “elementos” do contrato de arrendamento urbano, nem trata da regulamentação da matéria da licença de utilização.

Optou-se, antes, por uma remissão legal — artigo 1070.º — que deixa estas matérias como objecto de “diploma próprio”, na sequência do que constava já do Projecto de 2004(46).

4.1.3. A “solução remissiva”, adoptada pelo NRAU, parece colher o aplauso da mais autorizada doutrina(47).

De facto, não faria sentido incluir no Código Civil matéria puramente regulamentar e sempre pouco estável como é, em especial, a atinente à licença de utilização.

Mas já quanto aos “elementos” do contrato as razões da opção legal mostram-se menos nítidas: afinal, o Código volta a acolher o regime do contrato de arrendamento urbano, mas, simultaneamente, “demite-se” de nele incluir os respectivos “elementos”... A explicação surge, porém, mais evidente, quando confrontado o extenso elenco legal dos “elementos”, já que aí se integram diversos aspectos e indicações, de natureza diversa, que, em grande parte — como se constatará, de seguida — não se reconduzem, afinal, a verdadeiros elementos do contrato.

4.2. O Decreto-Lei n.º 160/2006: elementos e requisitos do contrato

4.2.1. Na sequência da remissão legal do n.º 2 do artigo 1070.º, do Código Civil, foi publicado o Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto(48).

Este diploma — segundo a letra do seu relatório preambular — veio regular “os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração”.

Tratar-se-ia, segundo as palavras do próprio legislador, de matéria procedimental(49), o que justificaria a sua não integração do texto do Código Civil.

Temos muitas dúvidas de que assim seja, pelo menos, em relação a toda a matéria objecto do Decreto-Lei n.º 160/2006. Exemplificativamente: o objecto mediato do contrato — artigo 2.º/b) — o fim do contrato — artigo 2.º/c) — ou o montante da renda — artigo 2.º/e) — poderão ser vistos como pura e simples “matéria procedimental”? Cremos que não.

4.2.2. O regime do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de Agosto, corresponde ao dos artigos 8.º e 9.º do RAU(50).

Os artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei 160/2006 tratam, respectivamente, do “conteúdo necessário” e do “conteúdo eventual”(51) do contrato, seguindo-se o regime da omissão de algum elemento artigo 4.º; depois, é regulada a matéria da licença de utilização— artigo 5.º.

Em bom rigor, muitas das indicações contidas nos artigos 2.º e 3.º não correspondem a verdadeiros “elementos” do contrato(52) — diversamente do que, aparentemente, resultaria do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 160/2006.

Na verdade, os artigos 2.º e 3.º contêm, apenas, o elenco das indicações que — necessária ou eventualmente — deverão constar do texto contratual (quando este seja, legalmente, exigido). Trata-se de um extenso rol, mediante o qual o legislador, didacticamente(53), enuncia os múltiplos aspectos a inserir no documento contratual.

4.2.3. O artigo 2.º, do Decreto-Lei n.º 160/2006, integra o chamado conteúdo necessário: “elementos” que deverão, sempre, integrar o texto do contrato de arrendamento urbano.

Encontramos os seguintes:

— Identidade das partes (artigo 2.º/a)): trata-se, pois, da identificação dos sujeitos partes no contrato, o que relevará, essencialmente, para efeitos de apuramento da capacidade e legitimidade negociais(54).

O legislador explicita, agora(55), que a identidade das partes incluirá a menção da naturalidade, a data de nascimento e o estado civil; quanto a este último, e no que toca ao arrendatário, o estado casado tem especial relevância, em face da inovadora e discutível consagração da regra da comunicabilidade do direito do arrendatário, nos termos do artigo 1068.º, do Código Civil(56).

— Indicação do local arrendado (artigo 2.º/b)) (57): a identificação do objecto mediato do contrato mostra-se particularmente importante nos arrendamentos de parte de prédios, sendo completada pela al. a) do artigo 3.º; está em causa o objecto da prestação principal a cargo do locador.

— Indicação do fim do contrato (artigo 2.º/c)): o fim (habitacional ou não habitacional) do contrato deve, agora, constar do respectivo texto, numa solução que se aplaude, atenta a importância, deste aspecto, no regime aplicável(58); tratando-se de arrendamento para habitação não permanente deverá, ainda, ser indicada a causa da transitoriedade(59).

— Indicação da licença de utilização ou da sua inexigibilidade (artigo 2.º/d)): é matéria tratada, especialmente, no artigo 5.º.

— Indicação do quantitativo da renda (artigo 2.º/e)): o montante da renda, objecto da prestação principal a

cargo do arrendatário, deverá também constar do documento contratual, numa solução que corresponde ao revogado artigo 8.º/1, c), do RAU.

— Indicação da data de celebração (artigo 2.º/f)): uma menção com menor “dignidade” do que os anteriores, mas que poderá relevar, a vários níveis(60).

4.2.4. O artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 160/2006 refere-se ao conteúdo eventual: menções que deverão integrar o contrato de arrendamento, apenas, “quando aplicável” (n.º 1, do artigo 3.º).

Deparamos com os seguintes “elementos”:

— Identificação dos locais de uso privativo, dos de uso comum a que o locatário tenha acesso e dos anexos arrendados com o objecto principal (artigo 3.º/1,a)); a exigência legal encontra antecedente e correspondência no artigo 8.º/2, a), do RAU.

— Indicação da natureza do direito do locador, quando este intervenha com base em direito temporário ou como administrador de bens alheios (artigo 3.º/1, b)); este aspecto poderá relevar, designadamente, em sede de caducidade do contrato, nos termos do artigo 1051.º, c), do Código Civil. Corresponde ao artigo 8.º/2, b), do RAU.

— Indicação do número da inscrição matricial ou declaração de o prédio estar omissa na matriz (artigo 3.º/1, c)): uma exigência legal que visa, essencialmente, o cumprimento de regras fiscais e que, também, já constava do regime anterior (artigo 8.º/2, d), do RAU).

— Regime de renda ou da actualização (artigo 3.º/1, d)).

Importa ter presente, também, o artigo 1077.º, do Código Civil, do qual resulta que o regime de renda e a possibilidade de actualização deverá constar de acordo escrito; na sua falta, rege o disposto no número 2 do mesmo preceito.

O artigo 3.º/1, d), tem por antecedente normativo o artigo 8.º/2, e), do RAU, que já exigia a indicação do regime da renda no documento do contrato.

— Indicação do prazo (artigo 3.º/1, e)): em decorrência do carácter temporário do arrendamento e da locação em geral (cfr. artigo 1022.º, do Código Civil), exige-se que a estipulação de prazo conste do texto contratual — na linha do que já resultava do artigo 8.º/2, g), do RAU — evidentemente, quando ao arrendamento seja apostado um prazo, o que pode não ocorrer (cfr. artigos 1094.º, 1099.º e segs., 1110.º do Código Civil).

Indicação da existência de regulamento da propriedade horizontal (artigo 3.º/1, f)): quando exista, o regulamento deverá ser assinado pelas partes e anexado ao contrato, nos termos do número 2, do mesmo artigo 3.º.

Também neste ponto, o regime actual corresponde, sem modificações, ao do RAU (artigo 8.º, n.º 2, h), e n.º 3)

— Outras cláusulas inseridas directamente no contrato ou que o integrem por remissão para documento junto ao mesmo (artigo 3.º/1, g)): esta alínea refere-se a (outras) estipulações, resultantes da liberdade contratual, sendo, nesta medida, desnecessária (artigo 405.º, do Código Civil). Trata-se de uma previsão legal decalcada da constante do artigo 8.º/2, i), do RAU(61).

Pela importância prática e pela frequência da sua utilização, realça-se a cláusula que faça recair sobre o arrendatário as despesas e os encargos referentes à administração, conservação e fruição de partes comuns do prédio e a serviços de interesse comum (cfr. artigo 1078.º/1 e 3, do Código Civil).

4.3. Omissão de “elementos”

4.3.1. Para além das consequências associadas à violação das regras relativas ao requisito licença de utilização, o Decreto-Lei n.º 160/2006 estabelece, também, o regime atinente à preterição do disposto nos seus artigos 2.º e 3.º.

Consta do artigo 4.º, do mesmo diploma, o regime aplicável às situações em que não seja respeitada alguma dessas disposições: casos em que, no documento do contrato, não conste, directa ou indirectamente, algum dos “elementos”/indicações exigidos por lei.

O novo regime não é, também neste ponto, inovador.

Pelo contrário: o citado artigo corresponde, exactamente(62), ao que constava do artigo 8.º/4, do RAU. A correspondente doutrina deverá, pois, ser mantida(63).

4.3.2. Em síntese, deverão ser distinguidas três situações:

- a) Omissão de menções a que corresponda solução legal supletiva;
- b) Casos de verdadeira lacuna contratual, susceptível de integração;
- c) Situações de falha negocial não integrável.

a) No primeiro grupo de situações, não existe verdadeira lacuna negocial. Embora — em violação de alguma(s) alínea(s) dos artigos 2.º e/ou 3.º, do Decreto-Lei n.º 160/2006 — as partes não tenham feito constar, do texto contratual, algum(uns) “elemento(s)”, no caso, exigido(s), a omissão é suprida pela lei; assim sendo, em especial, existindo norma supletiva que regule o ponto omissso, não haverá lacuna negocial(64).

Será, por exemplo, o caso de falta de indicação do prazo de eficácia do contrato — artigo 3.º/1, e) — que levará à aplicação dos respectivos regimes supletivos — maxime os artigos 1026.º, 1094.º/3 e 1110.º, do Código Civil.

Noutras hipóteses, à omissão corresponderá a aplicação de uma presunção legal: é o que ocorre, designadamente, quando falte documento descritivo do estado de conservação do objecto arrendado (artigo 3.º/2, 2.ª parte), caso em que se presumirá o seu “bom estado” — artigo 1043.º/2, do Código Civil(65).

b) Diferentemente, poderá inexistir norma supletiva, que preencha o vazio criado pelas partes, quando estas omitam, no contrato de arrendamento formal, alguma das menções requeridas pelos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 160/2006.

Deparamos, então, com uma verdadeira lacuna negocial(66): a matéria é, intencionalmente, remetida, pelo legislador, para o acordo das partes, e estas não a consideram, podendo, todavia, a falha ser suprida.

O artigo 4.º do Decreto-Lei prevê a hipótese de que tais omissões “possam ser supridas nos termos gerais”. Só assim haverá verdadeira lacuna negocial(67).

Trata-se de uma remissão para o regime geral de integração da declaração negocial (artigo 239.º, do Código Civil)(68), actuando, então, os dois critérios aí estabelecidos: boa fé e vontade hipotética das partes. Com uma limitação, traduzida na inexistência de obstáculos de natureza formal, pois as razões determinantes da forma terão de estar satisfeitas (artigo 4.º, in fine).

c) Finalmente, poderão ocorrer situações de falha negocial, insusceptíveis de integração, nos termos apontados; nomeadamente, por razões formais.

O contrato de arrendamento não poderá, então, produzir os efeitos pretendidos, pelas partes: a indevida omissão de algum(ns) dos “elementos” exigidos pela lei — artigos 2.º e 3.º — afectará, nesta hipótese, consoante o caso, a validade ou a eficácia do negócio.

Notas:

(*) Mestre em Direito. Assistente da Faculdade de Direito de Lisboa. Advogado.

(1) Procederemos, ainda, pontualmente, ao cotejo das soluções legais agora vigentes com as do Projecto apresentado em 2004, no domínio do XVI Governo Constitucional, relativo ao Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos (RNAU) — que designaremos, também, por Projecto Menezes Cordeiro — que, aprovado pela Assembleia, veio a naufragar em razão da crise política sobejamente conhecida.

O relevo autónomo do Projecto de 2004, bem como a sua importância enquanto base dos trabalhos da reforma de 2006, justificam o referido confronto.

Para a explicação dos principais aspectos da elaboração do RNAU, de 2004, cfr. A. Menezes Cordeiro, A aprovação do RNAU (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro): primeiras notas, in O Direito 138.º, II, 2006, 232 ss..

(2) Trata-se — sublinhe-se — da solução que já constava do Projecto Menezes Cordeiro, relativo ao Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos (RNAU), apresentado em 2004.

(3) No mesmo sentido, P. Romano Martínez, Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime do Arrendamento Urbano (RNAU), in O Direito 137.º, II, 2005, 338.

(4) Portanto, teria sido preferível manter a terminologia/sistematização do Projecto de 2004/RNAU: aqui contrapunha-se forma e conteúdo (artigos 1070.º e 1071.º), autonomizando-se, depois, a matéria da licença de utilização e do certificado de habitabilidade (artigo 1072.º).

(5) Considerávamos, pois, criticável a sistematização legal anterior: o artigo 7.º do RAU — relativo à forma — incluía as consequências da falta de registo. Cfr. C. LACERDA BARATA, Formação do contrato de arrendamento urbano, in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, vol. III, Almedina, 2002, 67-68.

(6) Cfr. L. MENEZES LEITÃO, Arrendamento urbano, Almedina, 2006, 28, C. LACERDA BARATA, Formação do contrato de arrendamento urbano, cit., 68.

(7) Introduzido pelo artigo 8.º da Lei n.º 6/2006.

(8) A classificação do contrato como consensual funda-se, aqui, apenas no critério da forma.

Todavia, também quanto ao modo de formação, o contrato de arrendamento é — como já era — um negócio consensual: a entrega da coisa não se inscreve no processo formativo do contrato — ao contrário do que sucede nos contratos reais quoad constitutionem — traduzindo, a respectiva obrigação, um efeito do contrato (artigo 1031.º/a), do Código Civil).

(9) A solução não coincide, também, com a que constava do projecto de 2004, segundo o qual o

arrendamento deveria, sempre, ser celebrado por escrito (artigo 1070.º).

(10) Neste sentido, cfr. A. MENEZES CORDEIRO, A modernização do Direito português do arrendamento urbano, in O Direito 136.º, II-III, 2004, 247: “(...) A forma escrita não oferece dúvidas”.

(11) Quebra-se, assim, a tradição que remonta ao Direito anterior ao Código Civil e que se manteve na redacção originária do seu artigo 1086.º e, depois, no artigo 3.º do RAU; cfr. M. JANUÁRIO GOMES, Breves notas sobre as “Disposições especiais do arrendamento para fins não habitacionais” no Projecto do NRAU, in O Direito 137.º, II, 2005, 372-373.

No projecto de 2004 — Projecto MENEZES CORDEIRO — mantinha-se a repartição tradicional, no seio dos arrendamentos urbanos: arrendamento para habitação (1097.º ss), para comércio ou indústria (1111.º ss), para profissão liberal (1118.º ss), e para outra aplicação lícita do prédio (1120.º/1).

Já a propósito do Projecto de 2004, o Conselheiro J. PINTO FURTADO se referia à “dicotomia arrendamentos habitacionais — arrendamentos para fins não habitacionais, preferida em orientações mais modernas” — in O Direito 136.º, II-III, 2004, 336.

A solução do NRAU merece ainda o aplauso de P. ROMANO MARTÍNEZ, Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), cit., 339.

(12) A reforma de 2004 (artigo 1100.º/2) previa um prazo não inferior a três anos.

Na apreciação do projecto que deu origem ao Novo Regime, agora em vigor, a fixação, em cinco anos, do prazo mínimo, para o arrendamento para habitação, foi, expressamente, criticada por A. MENEZES CORDEIRO, sugerindo a sua redução, em ordem a “tornar mais apelativo o mercado do arrendamento” — cfr. O novo regime do arrendamento urbano, in O Direito 137.º, II, 2005, 336. O legislador do NRAU manteve, porém, o mínimo em 5 anos...

(13) Cfr. P. ROMANO MARTÍNEZ, Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), cit., 344.

(14) A parte final do n.º 3 do artigo 1095.º poderia fazer pressupor a redução a escrito dos contratos para fins especiais transitórios, ao exigir que os respectivos motivos justificativos sejam “neles exarados”. Todavia, só quando celebrados por mais de seis meses tais contratos constarão, obrigatoriamente, de documento escrito.

(15) Em matéria de duração do contrato, a remissão para o regime do arrendamento para habitação, contida no artigo 1110.º, in fine, é prejudicada pela existência da regra vertida no n.º 2 do mesmo artigo: na falta de estipulação das partes, o contrato considera-se celebrado pelo prazo de 10 anos. Cfr. M. JANUÁRIO GOMES, Breves notas sobre as “Disposições especiais do arrendamento para fins não

habitacionais” no Projecto do NRAU, cit., 399.

(16) O enunciado normativo é, justamente, considerado “intrigante”, por J. SOUSA RIBEIRO, O novo regime do arrendamento urbano: contributos para uma análise, in CDP, n.º 14, 2006, 4, nota 4.

(17) Cfr. J. SOUSA RIBEIRO, O novo regime do arrendamento urbano: contributos para uma análise, cit., 21-22, L. MENEZES LEITÃO, Arrendamento urbano, cit., 108 ss.

(18) Cfr., neste sentido, J. SOUSA RIBEIRO, O novo regime do arrendamento urbano: contributos para uma análise, cit., 5, concluindo que o artigo 1069.º deve ser lido como exigindo forma escrita para o contrato “a menos que tenha sido estipulado um prazo inferior a seis meses” (nota 4).

Porém, a formulação legal isenta o negócio de forma especial ainda quando o prazo seja, precisamente, de seis meses.

(19) Cfr. I. GALVÃO TELLES, Novo Regime do Arrendamento Urbano, in O Direito 138.º, IV, 2006, 676.

(20) Como, aliás, sucedia no âmbito do regime anterior: cfr. o nosso Formação do contrato de arrendamento urbano, cit., 59-60.

(21) Admita-se, por exemplo, uma estipulação posterior que tenha por fim, apenas, a alteração do lugar de pagamento da renda.

(22) Verificam-se, apenas, ténues alterações na redacção do n.º 2.

(23) Mais uma vez, o NRAU consagrou uma solução diversa da que se encontrava no Projecto MENEZES CORDEIRO, onde se continha uma nova redacção para o artigo 1029.º, embora sujeitando a escritura pública os arrendamentos registáveis (artigo 5.º do RNAU).

Não se trata, no entanto, de uma divergência de fundo. Já no âmbito da reforma de 2004 se considerou que “(...) A figura dos arrendamentos sujeitos a escritura pública não faz muito sentido (artigo 1029.º). Todavia, entendeu-se que a sua revisão deverá operar no âmbito da futura reforma do Código do Notariado.” — A. MENEZES CORDEIRO, A modernização do Direito português do arrendamento urbano, cit., 246.

(24) Cfr. C. LACERDA BARATA, Formação do contrato de arrendamento urbano, cit., 61-62, P. ROMANO MARTÍNEZ, Direito das Obrigações (Parte especial) Contratos, 2.ª ed., Almedina, 2001, 177, L. MENEZES LEITÃO, Direito das Obrigações, vol. III, 3.ª ed., 2005, 308.

(25) Ou seja, os arrendamentos celebrados por mais de seis anos: artigo 2.º/1, m), do Código do Registo Predial. Como já se sublinhou, a Lei 6/2006 alterou o artigo 5.º do Código do Registo Predial, aditando-lhe o n.º 5, segundo o qual “Não é oponível a terceiros a duração superior a seis anos do arrendamento não

registrado”.

(26) Temos presente, em especial, o impressionante exemplo do arrendamento de um campo de golfe, por prazo superior a seis anos, apresentado por P. ROMANO MARTÍNEZ, *Direito das Obrigações (Parte especial) Contratos*, 2.ª ed., cit., 177, e Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), cit., 345.

(27) Também J. SOUSA RIBEIRO considera esta conclusão incontroversa — O novo regime do arrendamento urbano: contributos para uma análise, cit., 3.

(28) Pronunciámo-nos, também, neste sentido — acompanhando a melhor doutrina — a propósito da alteração introduzida no artigo 7.º do RAU, pelo DL n.º 64--A/2000, de 22 de Abril, relativamente a arrendamentos antes sujeitos a escritura pública: cfr. C. LACERDA BARATA, *Formação do contrato de arrendamento urbano*, cit., 61, nota 42 e os Autores aí citados.

(29) Aliás, com duas relevantes exceções, resultantes dos artigos 26.º e 27.º-28.º do NRAU. Veja-se a análise de L. MENEZES LEITÃO, *Novas observações sobre as disposições transitórias do Novo Regime do Arrendamento Urbano e sobre os novos artigos 1064.º a 1067.º e 1073.º a 1074.º do Código Civil*, in *O Direito* 137.º, II, 2005, 362-363.

(30) Neste sentido, J. SOUSA RIBEIRO, *O novo regime do arrendamento urbano: contributos para uma análise*, cit., 4.

(31) Cfr. MARIA OLINDA GARCIA, *A nova disciplina do arrendamento urbano*, 2.ª ed., Coimbra Edit., 2006, 18.

(32) O regime do vício de forma, do contrato de arrendamento urbano, é, pois, hoje, o da nulidade típica. Cfr. L. MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*, cit., 25 e 33 ss.

(33) Cfr. A. MENEZES CORDEIRO, *Da Boa Fé no Direito Civil*, Almedina, Coimbra, 1984, especialmente, 742 ss e 771ss e *Tratado de Direito Civil Português*, I, Parte Geral, t. 4, Almedina, 2005, em especial, 275 ss e 299 ss).

Tais limites não ocorrerão quando se trate de declaração oficiosa da invalidade pelo tribunal, a qual não constituirá, naturalmente, abuso de direito — cfr. Ac. RL 08.07.99 (JOÃO MOREIRA CAMILO), sum. BMJ 489, 1999, 397-398. Nesta hipótese, só a preterição das regras formais em jogo permitirá atingir uma situação de inalegabilidade: cfr. a mais recente posição de A. MENEZES CORDEIRO, *Do abuso do direito: estado das questões e perspectivas*, ROA 65, II, 2005, 327 ss (353-355).

Cfr., também, L. MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*, cit., 25-26 e 35.

(34) Neste sentido, L. MENEZES LEITÃO, Arrendamento urbano, cit., 2006, 25, MARIA OLINDA GARCIA, Arrendamentos para comércio e equiparados, Coimbra Edit., 2006, 35-36.

(35) Cfr., com indicações, o nosso Formação do contrato de arrendamento urbano, cit., 64 ss.

(36) Esta alteração legislativa é objecto da crítica de J. SOUSA RIBEIRO, O novo regime do arrendamento urbano: contributos para uma análise, cit., 5-6.

Veja-se, ainda, J. A. FRANÇA PITÃO, Novo regime do arrendamento urbano (Anotado), Almedina, 2006, 496, considerando a possibilidade de suprimento da invalidade, por exibição do recibo de renda, como uma “solução pertinente, face à realidade inequívoca de a maior parte dos arrendamentos não ser formalizada através de um contrato escrito”, e vendo na exigência legal de outorga do contrato escrito uma medida de combate a “uma inequívoca “fuga fiscal” (...) a nível de IRS”.

(37) Cfr. o nosso Formação do contrato de arrendamento urbano, cit., 74-75.

(38) O Regulamento Geral das Edificações Urbanas foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951.

(39) Tal como já ocorria no domínio do artigo 9.º/2, do RAU, bastará que “as partes aleguem urgência na celebração do contrato de arrendamento”, não exigindo a lei a verificação objectiva dessa urgência.

(40) A. MENEZES CORDEIRO, A aprovação do NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro): primeiras notas, cit., 240.

(41) O NRAU não trouxe, nesta matéria, grandes novidades, em relação ao regime anterior. No essencial, o regime dos n.ºs 5 a 8, do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, corresponde, amiúde *ipsis verbis*, às soluções consagradas nos n.os 5 a 7, do artigo 9.º do RAU.

(42) O novo regime esclarece a questão da competência para aplicação da coima, atribuindo-a ao presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação em qualquer vereador; e explicita que a coima constitui receita do município—artigo 5.º/6, do Decreto--Lei n.º 160/2006.

(43) Mas — nos termos do artigo 5.º/5, 2.ª parte, do Decreto-Lei n.º 160/2006 — com os limites estabelecidos no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de Outubro: esses limites, mínimos e máximos, constam do artigo 17.º deste diploma.

(44) A exigência de causa imputável ao senhorio, na inobservância do disposto nos números 1 a 4, do artigo 5.º, decorre da 1.ª parte do n.º 5, do mesmo artigo. No entanto, a parte final, do mesmo número,

vem ressaltar a hipótese de a falta de licença se “dever a atraso que lhe não seja imputável”. Esta última formulação parece, pois, desnecessária, como — a propósito da equivalente letra do artigo 9.º, n.º 5, do RAU — sublinhou M. JANUÁRIO COSTA GOMES, *Arrendamentos para habitação*, 2.ª ed., Almedina, 1996, 78.

(45) Cfr. M. JANUÁRIO COSTA GOMES, *Arrendamentos para habitação*, 2.ª ed., cit., 78, C. LACERDA BARATA, *Formação do contrato de arrendamento urbano*, cit., 75.

(46) Na verdade, a versão final do projecto de 2004/RNAU evidenciava idêntica opção, resultante do artigo 1071.º, do Código Civil: “O contrato de arrendamento deve conter os elementos previstos em portaria”; também o regime da licença de utilização e do certificado de habitabilidade ficariam sujeitas a “diploma próprio” (artigo 1072.º).

(47) Veja-se, em especial, a propósito do Projecto de 2004, o texto do Professor MENEZES CORDEIRO, segundo o qual “não é próprio de um Código Civil” conter, quanto ao conteúdo contratual, “indicações de tipo administrativo e regulamentar” ou integrar a regulamentação da licença de utilização, salientando, ainda, a sintonia da solução legal com “a tradição de remeter elementos instáveis, conjunturais ou regulamentares para diplomas avulsos, hierarquicamente inferiores ao Código Civil” — cfr. A. MENEZES CORDEIRO, *A modernização do Direito português do arrendamento urbano*, cit., 247. Recorde-se que o projecto de 2004 previa que o tratamento dos elementos do contrato fosse feito por portaria.

Também o Professor ROMANO MARTÍNEZ — pronunciando-se sobre o projecto que originou a versão do artigo 1070.º/1 agora em vigor — considera que “não pareceria muito correcto que do Código Civil constasse um preceito onde o legislador «ensinasse» as partes a fazer um contrato” — cfr. P. ROMANO MARTÍNEZ, *Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)*, cit., 344.

(48) Com entrada em vigor em 9-Agosto-2006 (artigo 6.º).

(49) Cfr. o relatório preambular do Decreto-Lei n.º 160/2006.

(50) Quanto ao regime dos artigos 8.º e 9.º do RAU, cfr. o nosso *Formação do contrato de arrendamento urbano*, cit., 69 ss, que seguiremos de perto, na sequência e no conteúdo, na medida em que as soluções legais o permitam.

(51) O tratamento, em separado, dos “elementos” necessários e dos eventuais, representa uma melhoria, em relação ao regime anterior, ultrapassando, em grande parte, as críticas a que estava sujeito o artigo 8.º do RAU: neste, reuniam-se, num só preceito, inúmeros “elementos”, com peso desigual, entre si, abrangendo “elementos essenciais” e “elementos eventuais”.

Evidenciámos, criticamente, este aspecto, no nosso Formação do contrato de arrendamento urbano, cit., 70 ss, onde distinguimos, precisamente, elementos principais gerais e elementos secundários necessários e eventuais.

(52) Basta atentar, por exemplo, na alínea a) do artigo 2.º, pois as partes não são elementos do contrato, mas sujeitos; ou na alínea f), do mesmo artigo: a data de celebração de um contrato não integra o elenco dos seus elementos.

(53) O pendor didáctico — excessivamente didáctico — é, também, muito justamente, sublinhado por P. ROMANO MARTÍNEZ, Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), cit., 344, referindo--se a “um preceito onde o legislador «ensinasse» as partes a fazer um contrato”; em termos muito próximos, do mesmo Autor, Direito das Obrigações (parte especial) Contratos, 2.ª ed., cit., 177, nota 3.

Esta estranha “vocação”, do legislador, para “ensinar a fazer um contrato” não se tem manifestado, apenas, em sede de arrendamento. Pelo contrário, parece estender-se a outros tipos contratuais; sirva de ilustração, entre outros, o contrato de mediação imobiliária, em especial, no domínio do DL n.º 77/99, de 16 de Março, perante as oito alíneas do seu artigo 20.º — cfr. C. Lacerda Barata, Contrato de Mediação, in Estudos do Instituto de Direito do Consumo, vol. I, Almedina, 2002, 185-231 (212); com o actual regime da mediação imobiliária, este pendor exageradamente didáctico foi — e bem — atenuado, em face das (apenas quatro) alíneas do n.º 2 do artigo 19.º, do DL n.º 211/2004, de 20 de Agosto. (54) Para as questões da capacidade e da legitimidade, no contrato de arrendamento, cfr., em especial, M. Januário gomes, Constituição da relação de arrendamento urbano, Almedina, 1980, 269 ss, L. Menezes Leitão, Arrendamento urbano, cit., 29 ss.

(55) O artigo 8.º/1, a), do RAU, referia, somente, “identidade das partes”.

(56) A comunicabilidade do direito do arrendatário, ao seu cônjuge, valerá para todo o arrendamento urbano, numa solução legal, no mínimo, surpreendente.

De facto, não se vislumbra o sentido da sua aplicação a arrendamentos não habitacionais. Isto mesmo foi, em tempo, evidenciado por A. MENEZES CORDEIRO — O novo regime do arrendamento urbano, cit., 332 — sem que, todavia, o legislador tivesse revisto a sua opção. Cfr., ainda, em renovada crítica à solução legal, do mesmo Autor, A aprovação do NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro): primeiras notas, cit., 241.

(57) Corresponde, *ipsis verbis*, ao artigo 8.º/1, b), do RAU.

Pena é que o legislador do NRAU tenha insistido na utilização da infeliz expressão “...identificação e localização do arrendado ...”, irrelevando, portanto, as múltiplas e certeiras críticas a que a mesma tem sido sujeita: “referência sincopada, de mau gosto” (PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, II, 4.ª ed., 1997, 503), “notória infelicidade da redacção” (J. PINTO FURTADO, Manual do

Arrendamento Urbano, 3.^a ed., Almedina, 2001,337); cfr. C. LACERDA BARATA, Formação do contrato de arrendamento urbano, cit., 71.

(58) O RAU omitia o fim, ao enumerar as indicações que deveriam constar do contrato. Para a crítica desta solução, cfr. PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, II, 4.^a ed., cit., 503 e o nosso Formação do contrato de arrendamento urbano, cit., 70.

Importa ter presente o artigo 1067.º, do Código Civil, para efeitos de determinação do fim do arrendamento. Cfr. supra.

(59) O que poderá relevar, nomeadamente, para efeitos do disposto no artigo 1095.º, n.º 3, do Código Civil; cfr. supra.

(60) Em especial, para efeitos de determinação temporal do regime legal aplicável ao contrato. A alínea f) do artigo 2.º do DL n.º 160/2006 corresponde, exactamente, ao artigo 8.º/1, d), do RAU.

(61) Foi apenas substituída a expressão “cláusulas facultadas por lei” por “cláusulas permitidas por lei”.

(62) Com excepção, apenas, da eliminação da expressão que constava da parte inicial do n.º 4, do artigo 8.º do RAU, que ressalvava “o disposto no artigo seguinte”, referente à licença de utilização.

(63) Cfr. o nosso Formação do contrato de arrendamento urbano, cit., 76-77.

(64) Cfr., nomeadamente, JOSÉ ALBERTO VIEIRA, Negócio jurídico. Anotação ao regime do Código Civil (artigos 217.º a 295.º), Coimbra Edit., 2006, 48.

(65) Para o qual o artigo 3.º/2, in fine, do Decreto-Lei n.º 160/2006, remete, muito didacticamente. A presunção de “bom estado” é, naturalmente, ilidível (artigo 350.º/2, do Código Civil).

(66) Para a identificação de lacuna negocial, cfr. A. MENEZES CORDEIRO, Tratado de Direito Civil Português, I, Parte Geral, t. 1, 3.^a ed., Almedina, 2005, 769 ss.

(67) Cfr. C. FERREIRA DE ALMEIDA, Texto e enunciado na teoria do negócio jurídico, I, Almedina, 1992, 220-221.

(68) Neste sentido — no âmbito do artigo 8.º/4, do RAU — cfr. A. MENEZES CORDEIRO / F. CASTRO FRAGA, Novo regime do arrendamento urbano anotado, Almedina, 1990, 60-61, M. JANUÁRIO GOMES, Arrendamentos para habitação, 2.^a ed., cit., 73-74, C. LACERDA BARATA, Formação do contrato de arrendamento urbano, cit., 75.

Fonte: <https://portal.oa.pt>