

A TRANSMISSÃO DO ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO POR MORTE DO ARRENDATÁRIO

José Diogo Falcão

I – A caducidade do contrato de arrendamento.

Transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário – princípio geral.

De acordo com o preceituado na alínea d) do art. 1051.º do Código Civil, o contrato de locação, tendo natureza *intuitu personae*, «caduca por morte do locatário», salvo convenção escrita em contrário (art. 1059.º n.º 1 do Código Civil).

Porém, e reportando-nos, apenas, aos contratos de arrendamento para a habitação, a regra da caducidade do arrendamento por morte do arrendatário sofre um importante regime de excepção, constante nos arts. 85.º e seguintes do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro (doravante designado por R.A.U.).

Com efeito, nos termos do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U., o arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário, ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, se lhe sobreviver alguma das pessoas mencionadas nas suas alíneas.

Nos termos do referido n.º 1, a ordem por que se defere o direito à transmissão do arrendamento para a habitação, por morte do primitivo arrendatário, ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual, é a seguinte:

a) cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto;

b) descendente com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano;

c) pessoa que com ele viva em união de facto há mais de dois anos, quando o arrendatário não seja casado ou esteja separado judicialmente de pessoas e bens;

d) ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;

d) afim na linha recta, com menos de um ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano (seja na linha recta descendente ou ascendente);

e) pessoas que com ele vivessem em economia comum há mais de dois anos.

De acordo com o n.º 3 do art. 85.º do R.A.U. «[...]a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o parente ou afim mais próximo e mais idoso». Preceitua, pois, o n.º 3 do art. 85.º que cada um dos sujeitos constantes das várias alíneas do n.º 1 beneficiará da transmissão desde que não exista quem lhe prefira. Isto é, o n.º 3 estabelece uma hierarquização dos beneficiários do direito à transmissão do arrendamento, com base numa regra de prioridade semelhante à fixada no art. 2134.º do Código Civil para as classes de sucessíveis.

Temos para nós, que a norma constante do art. 85.º do R.A.U. tem natureza imperativa, impondo-se, por isso, mesmo contra a vontade das partes. Significa isto que não serão válidas quaisquer cláusulas através das quais as partes alterem as regras constantes do art. 85.º do R.A.U. A própria renúncia ao direito à transmissão do arrendamento, prevista no art. 88.º do R.A.U., reporta-se à renúncia superveniente à morte do arrendatário (ou daquele a quem foi cedida a sua posição contratual). A renúncia antecipada à transmissão do direito ao arrendamento por parte de algum dos beneficiários, previstos no n.º 1 do art. 85.º do R.A.U., deve, em nosso entender, ser considerada inválida. Assim, se algum dos beneficiários renunciar, no momento ou posteriormente à celebração do contrato de arrendamento (mas antes da morte do arrendatário), à transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário, deve, tal acordo, ser considerado nulo (nesse sentido F. M. Pereira Coelho, RLJ, ano 131, pág. 228).

Não obstante a natureza imperativa do art. 85.º do R.A.U., nada impede que, caso os beneficiários previstos no n.º 1 do mesmo artigo não existam, senhorio e arrendatário acordem, no próprio contrato de arrendamento ou em documento escrito posterior, que o contrato de ar-

rendamento não caduque por morte do arrendatário e se transmita a outras pessoas (nesse sentido, Aragão Seia, *Arrendamento Urbano*, 7.^a ed., pág. 579, o qual sustenta que «o artigo 85.º não é imperativo, no sentido de que, não existindo qualquer dos familiares referidos nas alíneas a) a e) do n.º I do preceito, pode estipular-se que o arrendamento não caducará por morte do arrendatário mas se transmitirá a outras pessoas, por ex. à irmã ou à sobrinha do falecido»; no mesmo sentido Januário Gomes, *Arrendamentos para a Habitação*, 2.^a ed., pág. 168-169; e F. M. Pereira Coelho, *RLJ*, ano 131, pág. 227).

II – Os transmissários do direito ao arrendamento por morte do arrendatário habitacional.

Como vai referido, o n.º I do normativo constante do art. 85.º do R.A.U. identifica os beneficiários e fixa a ordem por que se transmite o direito ao arrendamento por morte do primitivo arrendatário habitacional ou daquele a quem tiver sido cedida a sua posição contratual. Quer a doutrina quer a jurisprudência têm discutido se a expressão «primitivo arrendatário» se refere apenas ao arrendatário que assinou o contrato de arrendamento em causa, ou também ao arrendatário a quem tenha sido transmitida esta posição por cessão da posição contratual (cfr. arts. 424.º e 1059.º do Código Civil). Parece-nos acertada a segunda solução pois, como ensina Januário Gomes, a Lei não estabelece qualquer limitação ao número de cessões da posição contratual de arrendatário, e cada cessão tem de ser consentida pelo senhorio para produzir os seus efeitos (ob. cit. pág. 179).

Analisemos cada uma das classes a quem se transmite o direito ao arrendamento por morte do arrendatário habitacional:

a) Cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto.

A lei apenas exige que os cônjuges estejam casados, não obrigando a qualquer período de convivência comum. Porém, este normativo não se aplica no caso de os cônjuges se encontrarem separados de facto. Esta excepção tem suscitado alguns problemas de interpretação. Admitamos que o cônjuge que assinou o contrato de arrendamento abandonou o lar e passou a residir noutra local. No local arrendado continuou a viver o outro cônjuge (o que não assinou o contrato de arrendamento). Falecido o cônjuge arrendatário, o contrato de arrendamento caduca ou

transmite-se ao cônjuge sobrevivivo (apesar de se encontrarem separados de facto)? A interpretação gramatical do art. 85.º do R.A.U. levaria a concluir que, neste caso, o contrato de arrendamento havia caducado, por os cônjuges se encontrarem separados de facto.

Todavia, e seguindo os ensinamentos de Pereira Coelho, «*o preceito só terá querido excluir da sucessão o cônjuge sobrevivivo que, separado de facto do arrendatário falecido, tinha estabelecido residência em outro local, e por isso, presumivelmente, não carecia do prédio arrendado para sua habitação; pretendendo proteger a estabilidade da habitação familiar, não se entenderia, porém, que se aplicasse no caso contrário, ou seja, no caso de ser o próprio cônjuge sobrevivivo que, após a separação de facto, continuou a viver no local arrendado, tendo sido o outro cônjuge que estabeleceu em local diferente a sua residência habitual*» (RLJ, ano 122, pág. 142; no mesmo sentido Januário Gomes, *Arrendamentos para a Habitação*, 1.º edição, págs. 166).

Dessa forma, tendo em conta a *razão* de ser da norma constante da alínea a) do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U., deve esta ser objecto de uma interpretação restritiva. Assim, apesar de os cônjuges se encontrarem separados de facto à data em que o cônjuge arrendatário faleceu, deve considerar-se que o contrato de arrendamento se transmitiu para o cônjuge sobrevivivo que, carecendo do local arrendado, continuou a residir no mesmo.

Esta orientação já foi acolhida pela jurisprudência, nomeadamente pelo acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 24/01/2000, segundo o qual «*a alínea a) do n.º 1 do art. 85.º do RAU deve ser interpretada restritivamente, naqueles casos em que o cônjuge arrendatário abandona o arrendado, continuando a viver neste o cônjuge sobrevivivo, após a separação de facto. Nestes casos, o arrendamento não caduca por morte do primitivo arrendatário, transmitindo-se ao cônjuge sobrevivivo, observados que se mostrem os requisitos previstos neste diploma*» (Col. Jur. ano XXV, 2000, t. I, pág. 126).

b) Parentes e afins na linha recta.

As alíneas b), d) e e) do n.º 1 do art. 85.º R.A.U. prevêm a transmissão do direito ao arrendamento, por morte do arrendatário, aos parentes ou afins na linha recta deste que com ele convivessem há mais de um ano ou, tratando-se de descendentes com menos de um ano, com o falecido tivessem convivido à data da morte qualquer que fosse o tempo de convivência.

No que concerne aos parentes e afins na linha recta, a transmissão do direito ao arrendamento apenas se dá em relação a um beneficiário singularmente determinado. Assim, preceitua o n.º 3 do art. 85.º do R.A.U. que preferem os parentes ou afins de grau mais próximo e, no caso de concorrerem parentes ou afins do mesmo grau, o mais idoso.

Qual o sentido e alcance da expressão *convivência* referido nas alíneas b), d) e e) do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U.?

Creemos que deverá ter o mesmo sentido que tem sido atribuído à «*residência permanente*» constante da alínea i) do n.º 1 do art. 64.º do R.A.U. Deste modo, conviver com o arrendatário significa que o local arrendado é o centro estável da economia doméstica do parente ou afim. É no local arrendado que o beneficiário habitualmente dorme, toma as suas refeições, recebe a sua correspondência, recebe os seus amigos.

Toda a produção da jurisprudência relativa à residência permanente tem pleno cabimento no caso em apreço. Concordamos, por isso, com o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 05/06/2001, segundo o qual «*não se compreenderia que, estabelecendo a lei como causa de resolução do arrendamento a falta de residência permanente no local, a mesma lei deferisse a transmissão do arrendamento a quem, no momento em que o direito nasce na sua esfera jurídica, não tem no locado essa residência permanente*» (in Col. Jur., ano XXVI, 2001, t. III, pág. 19 e 20).

No mesmo sentido pronunciou-se Pais de Sousa para quem a convivência a que se refere o art. 85.º do R.A.U., tem «*implícita a ideia de que os parentes ou afins têm o seu lar, a sua residência habitual, com carácter de estabilidade e permanência, no prédio que foi habitado pelo defunto arrendatário, o que não exclui que possam, acidental ou transitoriamente dele estarem ausentes por motivos profissionais*» (in Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano, 6.ª edição, pág. 273).

Com efeito, não se torna necessário que a convivência há mais de um ano se tenha verificado de um modo contínuo e permanente. Pode o arrendatário estar impedido, por qualquer motivo, de residir no local arrendado (por ex.: por motivos de saúde ou profissionais) que tal não impede que o direito ao arrendamento se transmita para os seus parentes ou afins que tenham a sua residência, com carácter estável, no local arrendado.

O mesmo se diga quanto ao parente ou afim. Não é obrigatória uma convivência física permanente com o arrendatário durante o ano que antecedeu a sua morte. Pode o beneficiário estar a estudar noutra cidade,

ficar internado no hospital, que tal não obsta a que o direito ao arrendamento se lhe transmita por morte do arrendatário (por ex. o seu pai).

c) Pessoa que com o arrendatário viva em união de facto há mais de dois anos, quando o arrendatário não seja casado ou esteja separado judicialmente de pessoas e bens.

As normas constantes da alínea c) do n.º 1 e o n.º 2 do art. 85.º do RAU, foram introduzidas pela Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio, que disciplina as medidas de protecção das uniões de facto.

Por força da alínea c) do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U., a morte do arrendatário solteiro, divorciado, viúvo, ou (apesar de casado) separado judicialmente de pessoas e bens não determina a caducidade do contrato de arrendamento se lhe sobreviver «pessoa que com ele convivesse em união de facto há mais de dois anos». Nesta hipótese, o direito ao arrendamento transmite-se à pessoa sobreviva à união de facto, apenas lhe preferindo, na ordem da sucessão, os descendentes do arrendatário com menos de um ano de idade ou que com ele convivessem há mais de um ano (cfr. art. 85.º n.º 1 alínea b)).

O conceito de união de facto, para efeitos do art. 85.º do R.A.U., deverá ser preenchido de acordo com o preceituado na Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio.

Assim, preceitua o n.º 1 do art. 1.º da Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio, que por união de facto deve entender-se *«a situação jurídica de duas pessoas, independentemente do sexo, que vivam em união de facto há mais de dois anos»*. Segundo Pinto Furtado *«não será uma definição muito perfeita, mas supomos que se compreenderá o seu alcance fundamental desde que a expressão “independentemente de sexo” seja entendida exactamente em sentido contrário ao exposto: é a convivência de base sexual em união estável e, portanto, com uma duração superior a dois anos, entre duas pessoas de oposto ou mesmo sexo»* (in Manual do Arrendamento Urbano, 3.ª ed., pág. 1071).

O art. 2.º da Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio, estipula que são impeditivos dos efeitos jurídicos decorrentes da união de facto – e, por isso, obstam à transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário – a idade inferior a 16 anos; a demência notória, mesmo nos intervalos lúcidos, e interdição ou inabilitação por anomalia psíquica; casamento anterior não dissolvido, salvo se tiver sido decretada a separação judicial de pessoas e bens; parentesco na linha recta ou no 2.º grau da linha colateral ou afinidade na linha recta; e a condenação anterior de

uma das pessoas como autor ou cúmplice por homicídio doloso ainda que não consumado contra o cônjuge do outro.

Em nossa opinião, existirá união de facto entre duas pessoas do mesmo ou de diferente sexo, para efeitos de transmissão do direito ao arrendamento, desde que se verifique uma comunhão de cama, mesa e habitação, devendo aquela união gozar de alguma estabilidade e consistência, entendendo o legislador que, para o efeito, terá de durar há, pelo menos, dois anos.

Questão debatida na doutrina tem a ver com o facto da necessidade daquela convivência pelo período mínimo de dois anos ter de ocorrer, ou não, no local arrendado.

Dada a equiparação que o n.º 2 do art. 85.º do R.A.U. faz entre o cônjuge e a pessoa que viva com o arrendatário em união de facto, concordamos com a doutrina firmada por Pereira Coelho, reportando-se à anterior alínea e) do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U. para quem *«a lei não exige que o arrendatário e a pessoa que pretenda suceder-lhe no direito ao arrendamento tenham convivido durante cinco anos em união no local arrendado; na ideia da lei, só uma união estável justifica a atribuição ao sobrevivente de um direito à transmissão do arrendamento, e o decurso do prazo de cinco anos é um índice de estabilidade da relação, não importando, porém, deste ponto de vista, que a convivência tenha decorrido durante parte dos cinco anos em outro lugar»* (in RLJ, ano 131, pág. 233 e 234, nota de rodapé n.º 87; no mesmo sentido pronunciou-se João Menezes Correia Leitão, in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, Vol. III, pág. 329).

Adaptando a doutrina supra citada ao prazo de dois anos, previsto na actual alínea c) do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U., entendemos que, para que se verifique a transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário que vive em união de facto, não se torna necessário que aquela convivência tenha de ocorrer no local arrendado. Importa sim, que aquela convivência dure há, pelo menos, dois anos.

Do exposto resulta que, sendo o arrendatário solteiro, divorciado, viuvo, ou separado judicialmente de pessoas e bens, e não existindo descendente com menos de um ano de idade ou que com o arrendatário convivesse há mais de um ano (ou, caso exista, renuncie ao direito à transmissão do arrendamento), a pessoa que com aquele convive em união de facto há mais de dois anos, sucede, após a morte do arrendatário, na posição arrendatária deste.

Preceitua o n.º 2 do art. 85.º do R.A.U. que «caso ao arrendatário não sobrevivam pessoas na situação prevista na alínea b) do n.º 1, ou estas não pretendam a transmissão, é equiparado ao cônjuge pessoa que com ele vivesse em união de facto».

Não é claro o sentido desta disposição legal. Com efeito, o n.º 3 já dispunha que a posição de arrendatário se transmite, pela ordem das alíneas do n.º 1, às pessoas aí referidas. Parece, pois, supérfluo o estatuído no n.º 2. Para Aragão Seia «*a única explicação para o n.º 2, em virtude da existência da al. c), será a de ter clarificado a possibilidade de ser alterada a hierarquia estabelecida no n.º 1, por renúncia à transmissão pelas pessoas na situação prevista na alínea b)*» (in *Arrendamento Urbano*, anotado e comentado, 7.ª ed., pág. 586).

Simplemente tal afirmação não retira o carácter supérfluo do n.º 2, uma vez que esta conclusão já decorria da Lei, concretamente do art. 88.º do R.A.U.

Parece-nos que o n.º 2, ao equiparar o membro que vive em união de facto ao cônjuge do arrendatário, tem efeitos na transmissão em *segundo grau* prevista no n.º 4 do art. 85.º do R.A.U., a que adiante nos referiremos. Por ora diremos, apenas, que, tendo sido o direito ao arrendamento transmitido ao membro da união de facto (nos termos da alínea c) do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U.), cremos que, após morte deste, o direito ao arrendamento se transmite a favor dos parentes ou afins previstos no n.º 1 do art. 85.º do R.A.U. (nesse sentido João Menezes Correia Leitão, in ob. cit., pág. 332).

d) Pessoas que vivessem com o arrendatário em economia comum há mais de dois anos.

A Lei n.º 6/2001 de 11 de Maio, que tutela o regime de protecção das pessoas que vivam em economia comum, acrescentou ao n.º 1 do art. 85.º a actual alínea f).

Por força desta alínea tem direito à transmissão do arrendamento quem, à data da morte do arrendatário, com ele convivesse em economia comum há mais de dois anos (respeitando-se, claro está, a hierarquia fixada no n.º 3 do art. 85.º do R.A.U.).

O n.º 2 do art. 76.º do R.A.U., estipula que «*consideram-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum os seus parentes ou afins na linha recta ou até 3.º grau na linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite à*

habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos». Trata-se de uma presunção *juris et de jure* que a Lei estabelece a favor das pessoas mencionadas nesta disposição legal.

Esclarece, porém, o art. 2.º da Lei n.º 6/2001 de 11 de Maio, que *«entende-se por economia comum a situação de pessoas que vivam em comunhão de mesa e habitação há mais de dois anos e tenham estabelecido uma vivência em comum de entreaajuda ou partilha de recursos» e que «o disposto na presente lei é aplicável a agregados constituídos por duas ou mais pessoas, desde que pelo menos uma delas seja maior de idade».*

Parece-nos, assim, no que concerne às pessoas não previstas no n.º 3 do art. 76.º do R.A.U. (e que, por isso, não gozam da presunção de convivência em economia comum), que as mesmas terão de alegar e provar que viviam com o arrendatário, há mais de dois anos, em economia comum. De outra forma, o contrato de arrendamento caducará por morte do primitivo arrendatário (nesse sentido, acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22/04/2004, Col. Jur., ano XII, 2004, t. II, pág. 46).

Esta alínea f) revogou do um modo tácito e parcial a norma constante da alínea a) do n.º 1 do art. 90.º do R.A.U. Dispunha esta disposição legal: *«Quando o contrato de arrendamento para a habitação caduque por morte do arrendatário, têm direito a novo arrendamento as pessoas referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 76.º, desde que convivam com o arrendatário há mais de cinco anos, com excepção das que habitem o local arrendado por força de negócio que não respeite directamente a habitação».*

A transmissão do direito ao arrendamento a pessoas que vivam em economia comum com o arrendatário há mais de dois anos não tem lugar se se verificar alguma das situações previstas no art.º 3 da Lei n.º 6/2001 de 11 de Maio. De acordo com esta disposição legal, são impositivos dos efeitos jurídicos decorrentes da aplicação da presente lei:

a) a existência entre as pessoas de vínculo contratual, designadamente sublocação e hospedagem, que implique a mesma residência ou habitação comum;

b) a obrigação de convivência por prestação de actividade laboral para com uma das pessoas com quem viva em economia comum;

c) encontrar-se alguma das pessoas submetida a situação de coacção física ou psicológica ou atentatória da autodeterminação individual.

A forma, aparentemente desastrada, como esta alínea f) do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U. foi redigida é capaz de propiciar as maiores dúvidas quanto ao seu real sentido e alcance.

Na verdade, em todas as alíneas do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U. o legislador teve o cuidado de não permitir que o direito de arrendamento se transmitisse a uma pluralidade de beneficiários mas a um único beneficiário. Daí a existência a regra de hierarquização das transmissões constante do n.º 3 do art. 85.º do R.A.U. A regra da contitularidade na transmissão do direito ao arrendamento, permitindo que ao arrendatário defunto suceda um conjunto de pessoas, afecta a segurança e a estabilidade da relação arrendatícia com grave prejuízo para os interesses do senhorio.

Ora, é precisamente o que acontece com a alínea f) do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U. Como vai supra referido, esta disposição legal prevê a transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário habitacional a «*pessoas que com ele convivessem há mais de dois anos*». Como o legislador não estabelece qualquer critério de hierarquização entre essas pessoas, a letra da lei inculca que, nesta hipótese, vigora a regra da contitularidade na transmissão do direito ao arrendamento.

Poderá, assim, o direito ao arrendamento ser transmitido a um número ilimitado de pessoas, onerando em termos extremamente desproporcionados a posição do senhorio que terá que aguardar pela morte de todas as pessoas a quem o direito ao arrendamento se transmitiu, para recuperar a disponibilidade do seu imóvel. Com a agravante de o senhorio poder não conhecer todas as pessoas que viviam em economia comum com o arrendatário, ficando, por isso, sem saber a quem se transmitiu o direito ao arrendamento.

Concordamos, por isso, com a doutrina firmada por João Menezes Correia Leitão, para quem o termo “*pessoas*” referido na alínea f) do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U. deve ser objecto de uma interpretação restritiva (ob. cit., pág. 320). Assim, no caso de morte do arrendatário, a transmissão da sua posição a pessoas que com ele houvessem convivido em economia comum há mais de dois anos, obedecerá à regra do n.º 2 do art. 90.º do R.A.U., segundo a qual a posição de arrendatário transmite-se a quem conviver há mais tempo com o arrendatário, preferindo, em igualdade de condições os parentes, por grau de parentesco, os afins, por grau de afinidade, e o mais idoso. Com a introdução da alínea f) do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U., o legislador de 2001 reforçou substancial-

mente a posição daquele que convivia com o arrendatário em economia comum. Com efeito, nesta hipótese, a morte do primitivo arrendatário passou a implicar a transmissão do direito ao arrendamento para aquele que convivia com o arrendatário defunto em economia comum, subsistindo o mesmo arrendamento. Antes da entrada em vigor da Lei n.º 6/2001 de 11 de Maio, as pessoas que convivessem em economia comum com o arrendatário não gozavam, por morte deste, do direito à transmissão do arrendamento. Falecendo o arrendatário e não lhe sobrevivendo qualquer dos beneficiários previstos nas alíneas do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U., o contrato de arrendamento caducava. Nesse caso, as pessoas que convivessem com o arrendatário defunto em economia comum tinham direito a exigir do senhorio a celebração de um novo contrato de arrendamento de duração limitada, como estava previsto e disciplinado pelos arts. 90.º e seguintes (cfr. art. 92.º do R.A.U.).

Isto significa que, actualmente, com o extenso conjunto de beneficiários que o art. 85.º prevê, só muito dificilmente o contrato de arrendamento caducará com a morte do primitivo arrendatário (ou daquele a quem tiver sido cedida a posição contratual). Com as alterações introduzidas na redacção do art. 85.º do R.A.U. terá o legislador de 2001 pretendido proteger a estabilidade da habitação. Só que o fez, uma vez mais, enfraquecendo a posição do senhorio. O que não deixa de ser um contra-senso com o espírito que presidiu à elaboração do R.A.U., o qual visou reforçar a posição contratual do senhorio em face do acentuado vinculismo que caracterizava o arrendamento para a habitação durante a década de 80. Referindo-se à nova alínea f) do n.º 1 do art. 85.º R.A.U., considera Pinto Furtado estarmos em face de «*um regime retrógrado, de mais acentuado vinculismo que a própria legislação do primeiro quartel do século passado*» (in ob. cit. pág. 1071). Na prática, é tão vasto o quadro de possíveis beneficiários à transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário que, quando o senhorio celebrar um contrato de arrendamento para a habitação (desde que o mesmo não seja de “duração limitada”), ficará, a partir de então, sem a possibilidade de, sequer, prever quando irá recuperar a disponibilidade do local arrendado.

Mesmo reportando-nos aos contratos de arrendamento de duração limitada, temos para nós que o art. 85.º do R.A.U. se aplica, por força dos arts. 99.º n.º 2, a estes contratos, embora apenas até ao seu termo ou renovação.

III – A transmissão do direito ao arrendamento em duplo grau. O sistema da transmissão automática.

Como vai supra referido, estipula o n.º 3 do art. 85.º do R.A.U. que «[...] a posição do arrendatário transmite-se, pela ordem das respectivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o parente ou afim mais próximo e mais idoso».

Ao dispor que o arrendamento para a habitação se transmite por morte do primitivo arrendatário, o R.A.U. admite, em princípio, somente a transmissão em *um grau* do direito ao arrendamento.

Porém, uma transmissão em *dois graus* é permitida na hipótese prevista no n.º 4 do mencionado art. 85.º do R.A.U., segundo o qual o direito ao arrendamento, que por morte do primitivo arrendatário já se transmitira ao seu cônjuge, pode transmitir-se ainda, por morte deste, aos parentes ou afins na linha recta do primitivo arrendatário.

Preceitua o n.º 4 do art. 85.º do R.A.U. que «a transmissão a favor dos parentes ou afins também se verifica por morte do cônjuge sobrevivido quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento».

Isto significa que, o n.º 4 do art. 85.º do R.A.U., permite a transmissão do direito ao arrendamento a favor dos parentes ou afins na linha recta do primitivo arrendatário, por morte do cônjuge sobrevivido do primitivo arrendatário quando tenha sido transmitido àquele o direito ao arrendamento, nos termos da alínea a) do n.º 1 da citada disposição legal.

Como o n.º 2 do art. 85.º do R.A.U. equipara ao cônjuge do arrendatário à pessoa que com ele viva em união de facto (nos termos da alínea c) do n.º 1), entendemos que a transmissão do direito ao arrendamento em *dois graus*, prevista no n.º 4, também tem lugar no caso de suceder ao arrendatário defunto a pessoa que com ele vivia em união de facto (alínea c) do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U) (vide, neste sentido, João Menezes Correia Leitão, ob. cit., pág. 337).

Assim, caso o direito ao arrendamento se tenha transmitido por morte do arrendatário à pessoa que com ele convivia em união de facto, à morte deste, transmite-se, o direito ao arrendamento aos parentes ou afins do primitivo arrendatário.

É nossa convicção que os parentes ou afins a que se reporta o n.º 4 do art. 85.º do R.A.U., são os parentes ou afins do primitivo arrendamento.

tário e não os parentes exclusivos do cônjuge ou do membro da união de facto a quem se transmitiu o direito ao arrendamento, nos termos das alíneas a) e c) do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U. (nesse sentido Pereira Coelho, RLJ, ano 131, pág. 258; João Menezes Correia Leitão, *in ob. cit.*, pág. 338; Pires de Lima / Antunes Varela, Código Civil Anotado, 4.ª ed., 1997, pág. 655).

Para que os beneficiários do primitivo arrendatário gozem do direito à transmissão do direito ao arrendamento em segundo grau, torna-se necessário que, à data da morte do cônjuge do arrendatário primitivo ou do membro da união de facto, convivessem com estes no local arrendado há, pelo menos, um ano.

Em suma, a transmissão em dois graus do direito ao arrendamento é permitida quando o direito ao arrendamento por morte do arrendatário primitivo já se transmitira ao cônjuge deste ou ao membro sobrevivido da união de facto. Neste caso pode ainda transmitir-se, por morte destes, aos parentes ou afins na linha recta do primitivo arrendatário com menos de um ano de idade ou que convivessem há, pelo menos, um ano com o cônjuge falecido ou com o membro da união de facto.

A aquisição do direito ao arrendamento não depende, ao contrário do que se passa com o fenómeno sucessório, de qualquer comportamento positivo (aceitação expressa) por parte do transmissário. Com efeito, a aquisição do direito de arrendamento verifica-se automaticamente (*ipso iure*) com a morte do arrendatário. Para que o direito ao arrendamento se transmita, nos termos estipulados no art.85.º do R.A.U., basta que o transmissário não comunique ao senhorio, no prazo de trinta dias subsequentes à morte do arrendatário, que renuncia ao direito à transmissão. Nesse caso o transmissário adquire em termos absolutos a posição de arrendatário.

O mesmo é dizer que, para que se consolide no transmissário a sua posição de arrendatário, não é necessário que este aceite expressamente a sucessão no arrendamento, já que o seu silêncio equivale a aceitação.

IV – Excepção à transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário.

O disposto no art. 85.º do R.A.U., comporta, desde logo, a excepção prevista no art. 86.º do R.A.U. segundo o qual «o direito à transmissão previsto no artigo anterior não se verifica se o titular desse direito

tiver residência nas comarcas de Lisboa e Porto e sua limítrofes, ou na respectiva localidade quanto ao resto do País, à data da morte do primitivo arrendatário».

A redacção deste art. 86.º é, no mínimo, infeliz. Na verdade, as alíneas b), d), e) e f) do n.º 1 do art. 85.º exigem uma convivência, por parte dos beneficiários aí referidos, com o arrendatário defunto. Já referimos o que se entende por essa convivência comum com o arrendatário. Torna-se, pois, difícil compreender como é que o beneficiário que convive de forma estável e duradoura com o arrendatário possa ter outra residência (estável e duradoura) noutra local. Dir-se-á que as pessoas referidas no n.º 1 do art. 85.º do R.A.U. ou residem de uma forma estável e duradoura com o arrendatário e poderão suceder no direito ao arrendamento, ou então não residem, e o contrato de arrendamento caduca, pura e simplesmente, com a morte do arrendatário.

A maioria da doutrina considera que a excepção prevista no art. 86.º do R.A.U. apenas se aplica aos casos de “*dupla residência*” por parte do beneficiário do direito à transmissão do arrendamento (nesse sentido, Pereira Coelho, in RLJ, ano 131, pág. 265; João Menezes Correia Leitão, in ob. cit., pág. 342; Pais de Sousa, ob. cit., pág. 277; Januário Gomes, in Arrendamentos para a Habitação, 1.ª ed., pág. 173; António Menezes Cordeiro e Castro Fraga, in Novo Regime do Arrendamento Urbano, 1990, pág. 127).

Simplesmente, a ser esse o sentido e alcance da norma constante do art. 86.º do R.A.U., diremos, como afirma Januário Gomes, que «o âmbito de casos abrangidos pela excepção é tão limitado que a excepção quase passa a fazer parte do número de curiosidades legislativas» (in Arrendamentos para a Habitação, 1.ª ed., pág. 173).

Apesar do bem fundamentado da doutrina acima referida, sobretudo no plano conceptual, consideramos mais consentânea com as necessidades práticas da vida, a interpretação desenvolvida por Aragão Seia. Reportando-se ao art. 86.º do R.A.U., considera Aragão Seia que «o termo *residência* não foi empregue no seu preciso sentido jurídico, mas sim no de ter outra casa que possa satisfazer as respectivas necessidades habitacionais imediatas» (in Arrendamento Urbano, 7.ª ed., pág. 590; no mesmo sentido Pinto Furtado, Manual do Arrendamento Urbano, 3.ª ed., pág. 506). Isto é, não deve ser reconhecido o direito à transmissão do arrendamento a favor do transmissário que vivia à data da morte com o arrendatário defunto se, estando o local arrendado

situado em Lisboa ou no Porto, aquele dispõe de um prédio situado na mesma comarca ou numa comarca limítrofe que satisfaça as suas necessidades habitacionais. O mesmo se diga quanto ao resto do País, se o transmissário dispõe na mesma localidade de um prédio que satisfaça as suas necessidades habitacionais.

Para fixarmos o sentido e alcance decisivos da norma constante do art. 86.º do R.A.U., devemos atender ao seu elemento gramatical mas também aos elementos de natureza lógica – o fim da lei, o sistemático e histórico. Devemos igualmente presumir, como preceitua o art. 9.º do Código Civil, que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados.

Afirma o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que o R.A.U. pretende garantir o direito constitucional de todos os cidadãos a uma habitação. Ora, este desiderato será tanto mais realizável quanto maior for o número de prédios disponíveis no mercado. E, este número aumentará se apenas se reconhecer o direito à transmissão do arrendamento para habitação àqueles que, na área da residência do arrendatário falecido, não disponham de outro prédio para habitar. Outro entendimento, será contrário à dinamização do mercado arrendatício que o R.A.U. (ainda que sem sucesso) pretende incrementar.

Por essa razão, observam Pires de Lima e Antunes Varela que «*a ideia do legislador parece ser a de não conceder o direito à transmissão do arrendamento (para habitação) a qualquer das pessoas discriminadas nas várias alíneas do n.º 1 do artigo anterior, sempre que ela não necessite da casa para habitar*» (Pires de Lima / Antunes Varela, Código Civil Anotado, 4.ª ed., 1997, pág. 656).

A não se entender assim, poderia o direito ao arrendamento transmitir-se a um filho que convivesse, há mais de um ano, com o seu pai (arrendatário defunto) numa determinada fracção autónoma de um determinado prédio, mesmo que o transmissário dispusesse de outra fracção autónoma devoluta, capaz de satisfazer as suas necessidades habitacionais, no mesmo prédio.

Entendemos, assim, que o termo residência utilizado pelo art. 86.º do R.A.U. não deve ser interpretado no seu sentido gramatical. Deve, para nós, esta disposição legal valer com o sentido de que, dispondo o beneficiário de prédio que satisfaça as suas necessidades habitacionais, terá de libertar a habitação até então ocupada pelo arrendatário defunto, permitindo ao senhorio recuperar a sua disponibilidade para a

voltar a arrendar ou vender. Só assim se dará cumprimento ao objectivo traçado pelo R.A.U. de incrementar e dinamizar o mercado de arrendamento (nesse sentido, os acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de, 12/02/2004 e 03/06/2004, respectivamente, in Col. Jur., ano XXIX, 2004, t. I, pág. 109, e t. III, pág. 251; também acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 05/11/1998, in Col. Jur., ano XXIII, 1998, t. V, pág. 177).

V – A obrigação de comunicar ao senhorio a morte do arrendatário. A renúncia à transmissão do direito ao arrendamento.

Conforme vai mencionado *supra*, se é verdade que o beneficiário não é obrigado a aceitar, expressamente, a sucessão no arrendamento, não menos verdade é, porém, que não está dispensado da obrigação de comunicar ao senhorio, nos termos previstos no art. 89.º do R.A.U., a morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivente (ou do membro sobrevivente da união de facto) nos 180 dias posteriores à sua ocorrência.

É que, conforme estipulam os ns.º 1 e 2 art. 89.º do R.A.U., recai sobre a pessoa a quem o arrendamento se transmite o dever de comunicar ao senhorio a morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivente (ou do membro sobrevivente da união de facto), devendo tal comunicação ser feita no prazo de 180 dias posteriores à morte, por carta registada com aviso de recepção, acompanhada dos documentos autênticos ou autenticados que comprovem o direito do transmissário. Que documentos são esses? Depende de quem é o beneficiário. Em princípio deverão ser remetidos ao senhorio a certidão de óbito do arrendatário e certidão de casamento e o atestado de residência passado pela Junta de Freguesia no caso de o transmissário ser o cônjuge; quanto ao parente na linha recta descendente ou ascendente, certidão de óbito do arrendatário, certidão de nascimento e atestado de residência.

Porém, e de acordo com o n.º 3 do art. 89.º do R.A.U., a inobservância de tal obrigação, por parte do transmissário, não invalida a transmissão do contrato, apenas obrigando o transmissário faltoso a indemnizar o senhorio por todos os danos causados pela omissão.

Normalmente, o incumprimento ou cumprimento tardio ou defeituoso do dever de comunicação do óbito não causará quaisquer danos ao senhorio. Mas, se lhe causar danos, pode pedir ao transmissário que

não cumpriu esse dever, uma indemnização pelos prejuízos sofridos.

Ao invés, pode o transmissário que não pretenda suceder na posição do arrendatário defunto renunciar, nos termos do art. 88.º do R.A.U., à transmissão do direito ao arrendamento. Preceitua o art. 88.º do R.A.U. que «o direito à transmissão é renunciável mediante comunicação feita ao senhorio nos trinta dias subsequentes à morte do arrendatário [...]».

Curiosamente, o art. 88.º do R.A.U., não estabelece qualquer forma para o transmissário comunicar ao senhorio a sua renúncia, pelo que não está a mesma dependente da observância de alguma forma em especial. Sendo a renúncia uma declaração negocial receptícia pode, pois, a mesma ser comunicada verbalmente ao senhorio. Parece-nos que, por prudência, deverá o transmissário que pretenda renunciar à transmissão do direito ao arrendamento, comunicar essa sua vontade ao senhorio por carta registada com aviso de recepção, como lhe é, aliás, imposto para a hipótese inversa pelo n.º 1 do art. 89.º do R.A.U. Caso o beneficiário não renuncie à transmissão do direito ao arrendamento no prazo de 30 dias, caducou o seu direito de renúncia, consolidando-se na sua pessoa a posição de arrendatário. Só lhe resta, caso esteja interessado em extinguir o contrato de arrendamento, denunciá-lo nos termos gerais (art. 68.º n.º 1 do R.A.U e 1055.º do Cód. Civil).

Verificando-se a renúncia, a transmissão do direito ao arrendamento defere-se, pela ordem do n.º 1 do art. 85.º do R.A.U., para o transmissário subsequente e assim sucessivamente.

VI – Alteração do estatuto contratual. A renda condicionada.

A transmissão do direito ao arrendamento, para os familiares citados no n.º 1 do art. 85.º do R.A.U., pode implicar uma alteração do conteúdo do contrato de arrendamento.

Com efeito, preceitua o n.º 1 do art. 87.º do R.A.U. que, se o arrendamento se transmitir para «descendentes com mais de 26 anos de idade e menos de 65, para ascendentes com menos de 65 anos e afins na linha recta, nas mesmas condições, é aplicável o regime de renda condicionada». De fora da previsão desta norma ficam o cônjuge, o membro sobrevivente da união de facto, o descendente, o ascendente ou afim na linha recta com 65 anos ou mais e as pessoas que viviam em economia comum com o arrendatário há mais de dois anos. Neste caso, estes transmissários continuam a pagar a mesma renda que o arrendatário.

tário pagava, apenas sujeita às actualizações legais nos termos gerais. É, no mínimo, estranha, esta opção do legislador quanto às pessoas que viviam em economia comum com o arrendatário. De facto, não se compreende por que motivo a estabilidade da relação arrendatícia se justifica quando reportada a estes transmissários mas já não merece a mesma protecção quando reportada aos parentes ou afins referidos no n.º 1. Este regime implica que um filho com mais de 26 anos de idade, que sempre conviveu com o seu pai (primitivo arrendatário), veja aplicada ao contrato de arrendamento que se lhe transmitiu por morte deste, o regime da renda condicionada. O mesmo regime já não se aplica se o beneficiário for um sobrinho do arrendatário que com este vivia há dois anos, em economia comum. Nesta hipótese, transmitindo-se-lhe o direito ao arrendamento, o transmissário continuará a pagar a mesma renda que pagava o arrendatário. Neste caso concreto, a dualidade de critérios por parte do legislador, só se justifica, em nosso entender, pelas sucessivas alterações, algumas delas apressadas e pouco reflectidas, a que o R.A.U. foi sujeito desde que entrou em vigor.

Quando o arrendamento se transmita a descendente ou afim na linha recta descendente com 26 anos ou mais, ou a ascendente ou a afim na linha recta ascendente com menos de 65 anos, a subida da renda é imediata, devendo o senhorio exigir do transmissário o pagamento da renda condicionada, assim que o arrendamento se transmita.

Situação diversa ocorre se o arrendamento se transmitir a descendente ou afim na linha recta descendente com menos de 26 anos de idade. Nesse caso, o pagamento da renda condicionada só pode ser exigido quando o transmissário completar aquela idade, e desde que decorrido um ano sobre a morte do arrendatário. Para o efeito, deve o transmissário, nos termos do n.º 3 do art. 87.º do R.A.U., comunicar por escrito ao senhorio a data em que completa 26 anos de idade, com a antecedência mínima de 30 dias.

O não cumprimento desta obrigação de comunicação, por parte do transmissário, não prejudica a transmissão do direito ao arrendamento, mas obriga-o a reparar os danos que a falta de comunicação provocou ao senhorio. Como afirma Pereira Coelho *«um desses prejuízos é o de o senhorio não ter aumentado a renda para o valor da renda condicionada quando poderia fazê-lo por desconhecer a data em que o descendente ou afim completaria 26 anos de idade; segundo as regras gerais, a indemnização a que tem direito corresponderá, à diferença (art. 566.º*

n.º 2, do Cód. Civil), acrescida de juros legais, entre as rendas que recebeu e as que teria recebido se tivesse aumentado oportunamente a renda» (in RLJ, ano 131, pág. 365).

Esta regra, constante do art. 87.º do R.A.U., comporta as exceções mencionadas no n.º 4 do mesma disposição legal. Assim, o senhorio não poderá proceder ao aumento da renda para o valor da renda condicionada, quando:

a) o descendente for portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a dois terços;

b) o descendente ou ascendente se encontrarem na situação de reforma por invalidez absoluta, ou não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho;

c) o afim na linha recta se encontre nas condições referidas nas alíneas anteriores.

O ónus de prova das situações supra descritas recai sobre o transmissário que delas pretenda beneficiar, como forma de impedir a aplicação do regime da renda condicionada.

De referir que a alteração do regime de renda para a renda condicionada, prevista no art. 87.º do R.A.U., não pode envolver a diminuição da renda anteriormente aplicada (cfr. n.º 5 do art. 87.º do R.A.U.).

VII – A denúncia do contrato de arrendamento em alternativa ao regime da renda condicionada.

O art. 89.º-A do R.A.U., atribui ao senhorio o direito de denunciar o contrato de arrendamento, pagando ao beneficiário da transmissão uma indemnização correspondente a 10 anos de renda. Simplesmente este direito apenas pode ser exercido nos casos referidos no art. 87.º do R.A.U., e como alternativa à aplicação do regime de renda condicionada aí previsto.

Nesse sentido vai a doutrina firmada por Pires de Lima / Antunes Varela para quem *«mandando a lei (art. 89.º-A) que a opção do senhorio pela denúncia do contrato seja feita «em alternativa à aplicação do regime da renda condicionada» e sendo este regime somente aplicável aos descendentes, ou afins na linha recta, com mais de 26 e menos de 65 anos de idade, e aos ascendentes com menos de 65, forçoso é concluir que só em relação a estes a denúncia do senhorio, prevista neste artigo (89.º-A), pode funcionar» (ob. cit., pág. 662).*

Estamos em face de uma alternativa à aplicação do regime de renda condicionada nos casos em que a mesma é admitida, nos termos do supra citado art. 87.º do R.A.U. Destarte, quando o contrato de arrendamento se transmita a descendente ou afim na linha recta com mais de 26 anos e menos de 65 anos ou a ascendente ou afim na linha recta com menos de 65 anos, o senhorio tem o poder de proceder ao aumento da renda para o valor da renda condicionada (cfr. art. 87.º do R.A.U.) ou, em alternativa, optar pela denúncia do contrato de arrendamento. Dito por outras palavras, o direito de denúncia mediante indemnização de 10 anos de renda, sendo uma alternativa à aplicação do regime de renda condicionada, só pode ser exercido pelo senhorio se houver lugar à aplicação do regime de renda condicionada, nos termos do art. 87.º do R.A.U. Por ser assim, caso o transmissário seja descendente com menos de 26 anos, não restam dúvidas de que o direito de denúncia mediante indemnização de 10 anos de renda, só poderá ser exercido quando ele perfizer 26 anos de idade e o regime de renda condicionada possa ser aplicado (art. 87.º n.º 2 do R.A.U.).

VIII – O processo de denúncia.

Os arts. 89.º-A a 89.º-D do R.A.U.

Ao arrendatário é facultada a possibilidade de manter o contrato de arrendamento se, nos termos do art. 89.º-B do R.A.U., se propuser pagar ao senhorio uma renda superior e este aceitar a proposta. Caso o senhorio não aceite a proposta de nova renda formulada pelo arrendatário e pretenda denunciar o contrato de arrendamento, terá de pagar a este uma indemnização correspondente a 10 anos da renda proposta por este.

Quanto ao processo da denúncia, encontra-se o mesmo disciplinado nos arts. 89.º-A e seguintes do R.A.U.

Assim, a denúncia é realizada por carta registada, com aviso de recepção, dentro dos 30 dias seguintes à data em que o senhorio recebeu a comunicação da morte do primitivo arrendatário ou do cônjuge sobrevivente (ou do membro sobrevivente da união de facto), sob pena de caducidade (arts. 89.º-A e 89.º-D do R.A.U.). Após receber a carta, o arrendatário pode aceitar a denúncia ou, pelo contrário, no prazo de 60 dias após a recepção daquela, opor-se à denúncia propondo nova renda. Estipula o n.º 3 do art. 89.º-A do R.A.U. que, se o arrendatário não se

opuser à denúncia, propondo nova renda nos 60 dias seguintes à recepção da carta (art.89.º-B do R.A.U.), presume-se que aceitou a denúncia do contrato de arrendamento. No caso de o arrendatário se opor à denúncia, compete ao senhorio, nos 30 dias seguintes à data em que recebeu a comunicação do arrendatário, optar pela manutenção do contrato de arrendamento com a renda proposta por este ou pela denúncia.

Na hipótese de o senhorio optar pela denúncia, a indemnização devida ao arrendatário, correspondente a 10 anos de renda, terá por base a renda por este proposta (cfr. art. 89.º-B do R.A.U.). Metade do valor da indemnização deve ser paga no prazo de 30 dias a contar da data em que a denúncia se consolidou, o que se verifica porque o arrendatário não se opôs ou porque o senhorio optou por ela. A outra metade da indemnização deve ser paga na data em que o arrendatário restitua o prédio e o senhorio recupere a disponibilidade do imóvel, o que só pode ser exigido ao arrendatário após o decurso de seis meses sobre a data em que a denúncia se consolidou.

Temos, para nós, que as normas constantes dos arts. 89.º-A a 89.º-D do R.A.U. não se aplicam aos contratos de arrendamento de duração limitada (art. 99.º n.2 do R.A.U.). Com efeito, a denúncia mediante indemnização de 10 anos apenas se justifica nos contratos de arrendamento sujeitos a renovação obrigatória e que, por esse motivo, tendem a perdurar no tempo. Não se compreenderia que nos arrendamentos de duração limitada, por regra celebrados pelo prazo de 5 anos, pudessem ser denunciados pelo senhorio mediante o pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda, tanto mais que nestes contratos o senhorio pode denunciá-los livremente para o termo do seu prazo, sem a obrigação de pagar qualquer indemnização ao arrendatário.

IX – A transmissão do direito ao arrendamento por morte do arrendatário habitacional no Novo Regime do Arrendamento Urbano.

Uma nota final, para referirmos o que a Proposta de Lei apresentada à Assembleia da República, relativa ao novo regime do arrendamento urbano, prevê no que respeita à transmissão do contrato de arrendamento para a habitação por morte do arrendatário.

Assim, dispõe a referida Proposta de Lei:

Artigo 1106.º (do Código Civil) **Transmissão por morte**

1. O arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando lhe sobreviva:

a) Cônjuge com residência no locado ou pessoa que com o arrendatário vivesse em união de facto;

b) Pessoa que com ele residisse em economia comum e há mais de um ano.

2. No caso referido no número anterior, a posição do arrendatário transmite-se, em igualdade de circunstâncias, sucessivamente para cônjuge sobrevivente ou pessoa que, com o falecido, vivesse em união de facto, para o parente ou afim mais próximo ou de entre estes para o mais velho, ou para o mais velho de entre as restantes pessoas que com ele residissem em economia comum, há mais de um ano.

3. A morte do arrendatário nos seis meses anteriores à data da cessação do contrato dá ao transmissário o direito de permanecer no local por período não inferior a seis meses a contar do decesso.

Artigo 1107.º (do Código Civil) **Comunicação**

1. Por morte do arrendatário, a transmissão do arrendamento, ou a sua concentração no cônjuge sobrevivente, deve ser comunicada ao senhorio, com cópia dos documentos comprovativos e no prazo de três meses a contar da ocorrência.

2. A inobservância do disposto no número anterior obriga o transmissário faltoso a indemnizar por todos os danos derivados da omissão.

Com este novo regime, houve por parte do Legislador a intenção clara de simplificar o regime jurídico relativo à transmissão do arrendamento por morte do arrendatário habitacional.

Deixaremos, por agora, três reflexões sobre o novo texto legal, supra citado.

Em primeiro lugar, colhe o nosso acordo e merece o nosso aplauso, que, pretendendo o legislador revitalizar o mercado arrendatício, tenha limitado a transmissão do direito ao arrendamento em apenas *um grau*.

Significa que o novo regime do NRAU não permite a transmissão do direito ao arrendamento em *dois graus* quando, por morte do primitivo arrendatário já se transmitira ao seu cônjuge (ou à pessoa que com ele vivia em união de facto) o direito ao arrendamento.

Esta opção legislativa vai, naturalmente, de encontro aos interesses dos senhorios que, desta forma, poderão recuperar a disponibilidade do local arrendado sem ter que lançar mão do mecanismo previsto previstos nos arts. 89.º-A a 89.º-D do R.AU. ou, de aguardar indefinidamente pelas sucessivas transmissões do direito ao arrendamento.

Em segundo lugar, merece igualmente o nosso aplauso, o maior rigor técnico que norteou o legislador na elaboração do texto do art. 1106.º.

Com efeito, com a redacção n.º 2 do art. 1106.º acima transcrito, torna-se para nós claro que o legislador teve o cuidado de individualizar o beneficiário da transmissão do direito ao arrendamento fixando, para o efeito, uma hierarquização na ordem das transmissões. Assim, o legislador não permite a existência de uma contitulariade na transmissão do direito ao arrendamento, com os inúmeros inconvenientes, já acima referidos, que esta opção implica.

Por fim, e da leitura do art. 1107.º temos para nós que o legislador manteve a regra da transmissão automática (*ipso iure*) do direito ao arrendamento por morte do arrendatário, não se tornando necessário, para o efeito, qualquer aceitação expressa por parte do transmissário.

Este sistema de aquisição automática da posição de arrendatário implica que qualquer declaração de vontade por parte deste no sentido de beneficiar da transmissão do direito ao arrendamento, apenas confirma o que já estava legalmente consolidado, servindo apenas e quando muito para obstaculizar a que o transmissário renuncie, posteriormente, a uma transmissão efectivamente realizada.

Fica o desejo de, após a entrada em vigor do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), analisarmos com maior profundidade e desenvolvimento o novo regime jurídico da transmissão do contrato de arrendamento para a habitação por morte do arrendatário.