

NOTAS À 4ª EDIÇÃO

Consciente de que a qualidade da formação inicial assume uma importância determinante no futuro exercício da atividade profissional, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução (OSAE), através do seu Instituto de Formação Botto Machado (IFBM), realiza, todos os anos, um importante trabalho no sentido de preparar, da melhor forma possível, os futuros associados para as atuais e crescentes exigências da Solicitadoria. É com este lema em mente que o estágio para Solicitadores acontece anualmente.

Desde 2014, com a implementação de um novo modelo de estágio, rompemos com o paradigma da formação tradicional. É, desde esse momento, aspeto incontornável e transversal a todo o tirocínio a criação de condições propícias à recolha dos benefícios resultantes da experimentação. O principal objetivo tem sido o de confrontar o estagiário com situações práticas da vida, situações que o futuro profissional encontrará, certamente, ao longo da sua carreira e que terá de solucionar. Acreditamos que esta visão transversal e interdisciplinar das matérias permitirá o aprofundamento e a consolidação dos conhecimentos adquiridos ao longo da sua formação, dando clara primazia à prática de atos próprios da atividade de solicitador.

Para tal, são disponibilizados, desde a fase inicial do estágio, todos os meios para que o estagiário alcance os seus objetivos e aplique os conhecimentos e as competências adquiridas anteriormente na formação académica, estatutariamente exigida. Dentro desses meios enquadram-se os chamados “estudos de caso”, casos que apresentam narrativas de situações reais, apresentando ao estagiário problemas jurídicos que se pretendem dominados pelo futuro solicitador.

Na presente edição, são colocados à disposição nove “estudos de caso” e as respectivas resoluções, devidamente fundamentadas com as disposições legais aplicáveis, revelando-se peças essenciais para reforçar a discussão e a troca de experiências entre os formadores do IFBM e os solicitadores estagiários. Esta é, também, uma ferramenta essencial de estudo e de preparação para o exame final de estágio, caracterizado fortemente pela apresentação de problemas práticos de natureza jurídica. Ao mesmo tempo, tem o corolário de ser um elemento de (in)formação para todos quantos estão interessados em matérias de Direito.

A formação dos seus associados é, e será sempre, uma constante preocupação da OSAE e do IFBM. Estamos conscientes de que só assim melhor poderemos servir a Justiça e os cidadãos.

PAULO TEIXEIRA

FRANCISCO SERRA LOUREIRO

Primeiro Estudo de Caso*

Américo Fontainhas, casado com Belmira Fontes sem convenção antenupcial desde 2016, contacta-o(a) na qualidade de solicitador(a) para a resolução de assuntos jurídicos relacionados com um prédio rústico, destinado a cultivo, sito em Matosinhos, que recebeu por sucessão de seu pai no ano de 2017; e um veículo automóvel clássico, marca *Alfa Romeo*, modelo *spider*, que comprou em 2015.

1.ª ETAPA

Américo e Calisto Perestrello, solteiro maior, acordaram na compra e venda do prédio rústico pelo preço de € 20.000,00.

Mas, como Calisto não tem, atualmente, condições para pagar a totalidade do preço fixado, Américo e Calisto pretendem, entretanto, celebrar um contrato nos seguintes termos:

- 1) Américo vincula-se a vender, e Calisto a comprar, o dito prédio.
- 2) Calisto entrega a quantia de € 5.000,00 a título de princípio de pagamento do preço.
- 3) O restante preço será pago em 12 de dezembro de 2020, data designada para a celebração do contrato de compra e venda.
- 4) As partes afastam o direito à execução específica.

* Diana Leiras.

a) Identifique e caracterize esse contrato que Américo e Calisto pretendem celebrar.

Américo e Calisto pretendem celebrar um contrato-promessa, que se consubstancia numa “convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato” (art. 410.º, n.º 1, 1.ª parte, do Código Civil, doravante CC). Uma vez que esse contrato contém a promessa de celebração de um contrato de compra e venda (arts. 874.º e ss., CC), está claro que o mesmo se trata de um contrato-promessa de compra e venda.

Cumpre saber se a promessa em causa é unilateral, caso em que apenas vincula uma das partes, ou bilateral, caso em que vincula ambas as partes. Ora, o enunciado não deixa dúvidas quanto à bilateralidade da promessa (“Américo vincula-se a vender, e Calisto a comprar, o dito prédio”).

O Código Civil fornece uma disciplina com carácter geral para o contrato-promessa nos artigos 410.º a 413.º, 441.º, 442.º, 755.º, n.º 1, alínea f) e 830.º, encontrando-se consagrado no art. 410.º, n.º 1, 2.ª parte, o chamado “princípio da equiparação”.

De acordo com esse princípio, aplicam-se ao contrato-promessa, quanto aos requisitos e efeitos jurídicos, a disciplina do contrato prometido. Há que ter em conta, no entanto, que a lei consagra duas exceções a este princípio: não são aplicáveis ao contrato-promessa as normas que regulam a forma do contrato prometido, nem aquelas que, por sua razão de ser, só fazem sentido aplicar-se a este último contrato.

No que diz respeito à forma do contrato-promessa, vigora a liberdade de forma (art. 219.º, CC), mas sem prejuízo das exceções contidas nas disposições especiais previstas nos números 2 e 3 do art. 410.º, CC.

Nos termos do n.º 2 do art. 410.º, CC, a promessa respeitante à celebração de contrato para o qual a lei exija documento, também terá de ser celebrada por documento (art. 362.º, 2.ª parte CC). Ora, como o art. 875.º, CC exige que o contrato de compra e venda de imóveis seja formalizado em documento (em concreto, escritura pública ou documento particular autenticado), a promessa para ser válida (art. 220.º, CC) também terá de constar de documento. Esse documento que formaliza a promessa deverá ser assinado por ambas as partes (ainda de acordo com o art. 410.º, n.º 2, CC), pois, como se disse *supra*, a promessa em causa é bilateral.

A este propósito, esclarece-se que, como não está em causa uma promessa a que se refere o n.º 3 do art. 410.º, CC (o objeto do contrato

não é um edifício nem uma fração autónoma de edifício), o documento que formaliza a promessa não tem de obedecer aos requisitos aí exigidos (reconhecimento presencial de assinaturas dos promitentes e certificação da existência de licença camarária).

b) Admitindo que Belmira se recusa a assinar esse contrato, diga se o mesmo poderá ser celebrado validamente.

O prédio objeto do contrato-promessa que Américo e Calisto pretendem celebrar é um bem próprio de Américo. Isto porque, Américo e Belmira são casados sob o regime da comunhão de adquiridos (art. 1717.º, CC), e neste regime os bens que advierem aos cônjuges depois do casamento por sucessão não integram a comunhão do casal (art. 1722.º, n.º 1, alínea b)).

O art. 1682.º-A, n.º 1, alínea a), CC, exige, para a alienação de bens imóveis próprios ou comuns, o consentimento de ambos os cônjuges, salvo se entre eles vigorar o regime de separação de bens. Cumpre então saber se esta norma se aplica ao contrato-promessa de compra e venda, ou tão-só ao contrato de compra e venda. Ao admitir-se a primeira hipótese, a falta de consentimento de Belmira na promessa de venda do marido pode conduzir à anulação do contrato-promessa de compra e venda *ex vi* do art. 1687.º, CC, n.º 1, CC.

O art. 410.º, n.º 1, CC, *in fine*, exceciona do princípio da equiparação do contrato-promessa ao contrato prometido as regras que, por sua razão de ser, não devam considerar-se extensivas ao contrato-promessa, podendo daqui extrair-se que a referida norma não se aplica ao contrato-promessa. Para além de os cônjuges estarem legitimados a contrair obrigações sem o consentimento do outro (art. 1690.º, n.º 1, CC), a celebração de um contrato-promessa apenas obriga a realizar o contrato prometido, não produzindo a promessa de alienação o efeito translativo de propriedade a que se referem os arts. 879.º, n.º 1, alínea a) e 408.º, n.º 1, ambos do CC. Assim, o contrato-promessa celebrado entre Américo e Calisto é válido mesmo que Belmira não dê o seu consentimento ao marido para prometer vender.

Refira-se, contudo, que em tal caso, havendo incumprimento da promessa por parte de Américo, Calisto não poderia requerer a execução específica do contrato-promessa, já que não seria possível ao tribunal

substituir quem não tenha intervindo no contrato-promessa (art. 830.º, CC)¹. Em todo o caso, como resulta do enunciado, a execução específica já não poderia ser requerida por vontade das partes.

2.ª ETAPA

Suponha que aprazada a data designada para a celebração do contrato de compra e venda, Calisto se recusa a comprar o imóvel, e pretende exigir de Américo a restituição da quantia que lhe entregou a título de princípio de pagamento do preço acordado.

a) A pretensão de Calisto é viável?

No contrato-promessa de compra e venda presume-se que tem carácter de sinal a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, seja a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço (art. 441.º, CC). Assim, salvo ilação dessa presunção (n.º 2 do art. 350.º, CC) a quantia de € 5.000,00 entregue por Calisto a Américo tem carácter de sinal.

Em caso de cumprimento da promessa, a aludida quantia seria imputada na prestação devida (art. 442.º, n.º 1, CC), e Calisto só teria de pagar a Américo, aquando da celebração do contrato definitivo, o restante preço (€ 15.000,00).

Calisto recusa-se a comprar o imóvel, o que implica que haja da sua parte violação do princípio da pontualidade dos contratos, consagrado nos arts. 406.º, n.º 1, e 762.º, n.º 1, CC. Perante esta factualidade, há que ter em conta que o sinal, além de uma função confirmatória, cumpre uma função sancionatória.

Nos termos do n.º 2 do art. 442.º, CC, no caso em que o promitente-comprador (quem constitui o sinal) deixa de cumprir a promessa por causa que lhe é imputável, tem o outro contraente o direito de fazer

¹ A este propósito, v.g. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 3 de maio de 2007 (proc. n.º 8292/2004-6), e Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 3 de novembro de 2011 (proc. n.º 850/2001.C1.S1), disponíveis em www.dsgi.pt.

sua a coisa entregue. Posto isto, o incumprimento da promessa a que se vinculou, implica para Calisto a perda do sinal. O valor do sinal constitui a indemnização a que o promitente não faltoso, Américo, tem direito a receber do promitente faltoso, Calisto (art. 442.º, n.º 4, CC).

b) Se quem desiste do negócio é Américo, que direitos assistem a Calisto?

De acordo com o regime do sinal, Calisto tem direito a receber de Américo o valor do sinal em dobro, isto é, € 10.000,00 (art. 442.º, n.º 2, e 4 CC). Como não houve tradição da coisa, Calisto não pode optar por uma indemnização calculada segundo o critério do aumento do valor da coisa (art. 442.º, n.º 2, 2.ª parte, CC).

Américo não pode, em alternativa à indemnização, requerer a execução específica do contrato, nos termos do art. 830.º, CC. Embora a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida, uma vez que foi prestado sinal, há convenção em contrário (art. 830.º, n.ºs 1 e 2, CC).

A presunção contida no n.º 2 do art. 830.º, CC é ilidível (art. 350.º, n.º 2, CC), mas no caso em apreço os promitentes declararam expressamente que afastam o direito à execução específica (esta cláusula é admitida porque não está em causa uma promessa a que se refere o n.º 3 do art. 410.º, CC).

3.ª ETAPA

Ernesto Lima comprou o *Alfa Romeo* de Américo.

Sabendo que Américo tem uma grande estima pelo automóvel, Ernesto compromete-se a dar-lhe preferência sobre qualquer outra pessoa, e com eficácia em relação a terceiros, caso futuramente pretenda vender esse bem.

Identifique e caracterize a relação contratual existente entre Ernesto e Américo.

A relação contratual existente entre Ernesto e Américo consubstancia-se num pacto de preferência, que se traduz na convenção pela qual alguém

(neste caso, Ernesto) assume a obrigação de dar preferência a outrem (neste caso, Américo) na venda de determinada coisa (art. 414.º, CC).

Trata-se de um contrato unilateral, pois só vincula o obrigado à preferência: o titular do direito à preferência é livre de exercer ou não o seu direito.

Para que este pacto seja oponível a terceiros, em desvio ao princípio da eficácia relativa dos contratos (art. 406.º, n.º 2, CC), tem de constar de documento particular com reconhecimento da assinatura de Ernesto (art. 413.º, n.º 2, 2.ª parte, *ex vi* art. 421.º, n.º 1, CC). Exige-se ainda que o pacto contenha a declaração expressa no sentido da atribuição de eficácia real, e que seja inscrito no registo (art. 413.º, n.º 1 *ex vi* art. 421.º, n.º 1, CC; e arts. 2.º, n.º 1, alínea f) e 8.º-A, n.º 1, alínea a), v), do Código Registo Predial, aplicáveis por força do art. 29.º do DL n.º 54/75, de 12 de fevereiro, que aprova o Registo da Propriedade Automóvel).

Note-se que, o art. 38.º, n.º 1, do DL n.º 76-A/2006, de 29 de maio confere ao solicitador competência para realizar reconhecimentos de assinatura (art. 153.º, do Código do Notariado), e, ainda, que a validade do reconhecimento depende do seu registo em sistema informático previsto na Portaria n.º 657-B/2006, de 29 de junho (art. 38.º, n.º 3, do DL n.º 76-A/2006, de 29 de maio).

4.ª ETAPA

Após a compra do automóvel, Ernesto começou a participar com ele em concentrações de automóveis clássicos. Numa dessas concentrações, Filinto Guedes, outro participante, fez a Ernesto uma proposta de compra do seu automóvel.

Ernesto entende que a proposta é irrecusável e pretende aceitá-la de imediato.

Pronuncie-se a respeito da atuação que Ernesto deverá adotar em face da obrigação que assumiu para com Américo.

O obrigado à preferência, querendo vender a coisa que é objeto do pacto, deve comunicar ao titular do direito o projeto de venda e das cláusulas do

respetivo contrato (art. 416.º, n.º 1, CC). O prazo de que o titular dispõe para exercer o seu direito é de oito dias, salvo se estiver vinculado a prazo mais curto ou o obrigado lhe assinar prazo mais longo (art. 416.º, n.º 2, CC)

A comunicação de preferência não tem de obedecer a formalidade alguma especial, seguindo, pois, a liberdade de forma que se encontra prevista como regra geral no art. 219.º, CC; e é eficaz quando chega ao poder do destinatário, ou é dele conhecida (art. 224.º, n.º 1, CC).

5.ª ETAPA

Em hipótese autónoma da anterior, admita que o automóvel foi penhorado no âmbito de uma execução que uma empresa de telecomunicações instaurou contra Ernesto.

Terminado o leilão eletrónico, como foi apresentada licitação superior a 85% do valor base, o Agente de Execução iniciou as diligências para concretizar a adjudicação do bem ao melhor proponente.

Por se tratar de uma venda executiva, o direito de Américo está precludido?

Américo é titular de um direito de preferência com eficácia real, o mesmo é dizer de um direito real de aquisição.

Esse direito é oponível a terceiros (art. 406.º, n.º 2, CC *in fine*), sendo inclusivamente procedente no âmbito de uma alienação efetuada em execução, falência, insolvência ou casos análogos (art. 422.º, 2.ª parte, CC).

O agente de execução deve notificar Américo, enquanto titular do direito de preferência com eficácia real, do resultado do leilão eletrónico, que poderá exercer o seu direito no prazo de oito dias (arts. 819.º e 823.º *ex vi* art. 811.º, n.º 2, do Código de Processo Civil; e art. 416.º, CC).

Na hipótese de o bem ser vendido sem que Américo seja notificado para exercer o seu direito, a venda não é nula. A consequência será a de o preferente poder intentar, no prazo e nas condições previstas na lei substantiva (art. 1410.º, CC), a competente ação de preferência (arts. 819.º, n.ºs 2 e 4, CPC).

Segundo Estudo de Caso*

Arlindo Jardim, residente em Matosinhos, faleceu no dia 5 de maio de 2019.

Arlindo deixou viúva Benilde, residente em Lisboa, com quem era casado no regime da separação de bens, e de quem se encontrava separado de facto há um ano.

Arlindo deixou ainda dois filhos: Dionísio, que vive em união de facto com Hélia há mais de cinco anos, e Ema, casada com Ivo no regime da comunhão geral de bens, todos residentes em Lisboa.

Dias antes de falecer, Arlindo encarregou o seu afilhado Gervásio Pinto, cotitular de uma das suas contas bancárias para, após a sua morte, entregar a Francelina, sua empregada, residente no Porto, a quantia de 4.000,00 euros pelos anos de serviço que lhe prestou de forma tão leal e zelosa.

No dia 6 de maio de 2019, Gervásio cumpriu a vontade do seu falecido padrinho.

Gervásio organizou o funeral de Arlindo, e pagou do seu próprio bolso as respetivas despesas, no valor de € 5.000,00.

1.ª ETAPA

Os herdeiros de Arlindo instauraram uma ação em tribunal contra Francelina para lhe exigir que restitua os € 4.000,00 à herança aberta por óbito de Arlindo.

* Diana Leiras.

No passado dia 30 de março, a carta registada para citação de Francelina foi recebida pelo seu marido, após assinatura do respetivo aviso de receção.

a) Identifique a ação proposta pelos herdeiros de Arlindo contra Francelina. Enquanto solicitador(a) poderia representar Francelina nessa ação?

Os herdeiros de Arlindo moveram contra Francelina uma ação declarativa comum de condenação (art. 10.º, n.º 1, 2, 3, alínea b), e art. 546.º, do Código de Processo Civil, doravante CPC). Esta ação segue a forma única (548.º, CPC), e tem o valor de € 4.000,00 (arts. 296.º e 297.º, n.º 1, CPC).

Uma vez que o valor desta ação é inferior à alçada do tribunal de primeira instância (€ 5.000,00, cfr. art. 44.º, n.º 1, LOSJ), não se trata de uma causa de competência de tribunais com alçada em que seja admissível recurso ordinário (art. 629.º, n.º 1, CPC), razão pela qual não é obrigatório que Francelina se faça representar por advogado, nos termos da alínea a), do n.º 1 do art. 40.º, CPC.

As alíneas b) e c) do n.º 1 do art. 40.º, CPC também não são aplicáveis ao caso em análise: nesta ação não é admissível recurso independentemente do valor (art. 629.º, n.º 2, e 3, CPC, *a contrario*); e não está em causa um recurso ou causa proposta em tribunal superior.

Posto isto, conclui-se que Francelina pode constituir um solicitador como seu mandatário (art. 42.º, CPC).

b) Em que dia termina o prazo para Francelina apresentar defesa? Refira ainda qual o valor da taxa de justiça devido.

O prazo para a contestação é de 30 dias a contar da citação (art. 569.º, n.º 1, CPC).

A citação de pessoa singular realiza-se por via postal (carta registada com aviso de receção, nos termos do art. 228.º, CPC); considera-se feita no dia em que se mostre assinado o aviso de receção; e tem-se por efetuada na própria pessoa (art. 230.º, CPC).

Como a carta dirigida a Francelina foi entregue a terceiro (arts. 228.º, n.ºs 2 e 4; e 233.º, CPC), ao prazo de 30 dias acresce uma dilação de 5 dias

(art. 245.º, n.º 1, alínea a), CPC). A partir do termo deste prazo, conta-se o de 30 dias (art. 569.º, n.º 1, CPC).

O primeiro dia do prazo é 31 de março (art. 279.º, alínea b) *ex vi* art. 296.º, CC); o prazo é contínuo, só suspendendo nas férias judiciais (arts. 138.º, n.º 1 CPC, e 28.º, LOSJ). Suspende entre 5 e 13 de abril.

Assim, Francelina pode apresentar a sua defesa até 13 de maio de 2020.

Não obstante, existe a possibilidade de o ato ser praticado fora do referido prazo em caso de justo impedimento (art. 139.º, n.º 4 e 140.º, CPC), ou, independentemente de justo impedimento, dentro dos três primeiros dias úteis subsequentes ao termo do prazo, estando, neste último caso, a validade do ato dependente do pagamento imediato de uma multa, nos termos previstos no n.º 5 do art. 139.º, CPC.

No que concerne ao valor da taxa de justiça devido pela apresentação da defesa de Francelina, face ao valor da ação, o mesmo corresponde a 2 UC (atualmente € 204,00), conforme resulta do n.º 1 do art. 6.º conjugado com a Tabela i-A, do Regulamento das Custas Processuais, aprovado pelo DL n.º 34/2008, de 26 de fevereiro (RCP).

Nos termos do art. 14.º, n.º 1, alínea a), RCP, a taxa de justiça tem de ser paga até ao momento da prática do ato processual a ela sujeito. Porém, de acordo com o n.º 2 do art. 13.º, RCP, existe a possibilidade de o pagamento dessa taxa ser efetuado em duas prestações de igual valor.

Ainda a respeito do prévio pagamento da taxa de justiça, convém ter presente que os números 7 e 8 do art. 552.º, preceito que enuncia os requisitos da petição inicial, também são aplicáveis à contestação, embora com as devidas adaptações (art. 570.º, n.º 1, CPC).

c) Considerando que a defesa de Francelina assenta no respeito da vontade do falecido Arlindo, aprecie, do ponto de vista jurídico-substantivo, a viabilidade da pretensão dos autores.

Francelina foi beneficiada por Arlindo com uma doação *mortis causa*. Arlindo manifestou vontade no sentido de, só após o seu falecimento, a quantia de € 4.000,00 passar para a disponibilidade da donatária (até esse momento, a quantia doada continuou na disponibilidade do doador).

No nosso ordenamento jurídico vigora a proibição geral das doações por morte (art. 946.º, n.º 1, CC). Porém, nos termos do n.º 2 do art. 946.º,

CC, é “havida como disposição testamentária a doação que houver de produzir os seus efeitos por morte do doador, se tiverem sido observadas as formalidades dos testamentos”.

Face ao exposto, a doação feita por Arlindo a Francelina é válida se tiverem sido observadas as formalidades dos testamentos, previstas nos arts. 2204.º e ss., CC, o que, todavia, não aconteceu (do enunciado decorre que a disposição monetária foi realizada verbalmente).

Posto isto, a doação a favor de Francelina deverá ser declarada nula (arts. 946.º, n.º 1 e 281.º, CC), com a consequente obrigação de aquela restituir aos herdeiros de Arlindo a quantia que lhe foi prestada (art. 289.º, n.º 1, CC).

2.ª ETAPA

Após várias tentativas com vista à realização da partilha por acordo dos bens que integram o acervo hereditário de Arlindo, no passado dia 16 de março, no Juízo Local Cível de Matosinhos, foi instaurado processo para partilha de tais bens.

a) Identifique o mecanismo processual em causa, e quem poderá ter dado início a esse processo.

Uma vez que não há acordo de todos os interessados, a partilha terá de ser realizada por meio de processo de inventário (art. 2102.º, n.º 1 e 2, alínea a), CC), o qual, neste caso, assume a função de cessar a comunhão hereditária e proceder à partilha de bens (art. 1082.º, alínea a), CPC).

O processo de inventário corresponde a um processo especial (art. 212.º, 7.ª espécie, CPC), e, como tal, regula-se pelas disposições que lhe são próprias (arts. 1082.º a 1135.º, CPC, e Anexo da Lei n.º 117/2019, de 13 de setembro, que aprova o regime do inventário notarial), e pelas disposições gerais e comuns; são-lhe ainda aplicáveis, a título subsidiário, as normas do processo comum (art. 549.º, n.º 1, CPC).

A legitimidade no inventário (para requerer e também para intervir) está regulada no art. 1085.º, CPC.

À luz do disposto na alínea a) desse preceito, qualquer interessado direto na partilha de Arlindo está legitimado para requerer inventário destinado a essa partilha (Arlindo não deixa cônjuge meeiro, e este caso não se enquadra na alínea b) do art. 1082.º, CPC).

Posto isto, interessa apurar, de entre as pessoas referidas no enunciado, quem tem interesse direto na partilha de Arlindo.

Os herdeiros detêm uma quota abstrata na herança, cujo preenchimento depende da realização da partilha, e, por isso, têm o direito de exigir a partilha, como aliás já decorre do n.º 1, do art. 2101.º, CC. Desta forma, o inventário pode ter sido requerido por Benilde, cônjuge de Arlindo, ou por qualquer um dos filhos deste, Dionísio ou Ema. Qualquer uma destas pessoas jurídicas tem a condição legal de herdeiro (arts. 2157.º, 2133.º, n.º 1, alínea a), e n.º 3, CC *a contrario*)).

Uma vez que Ema é casada, cumpre saber se pode ter sido o seu cônjuge, Ivo, a apresentar o requerimento inicial de inventário.

Ivo tem interesse direto na partilha de Arlindo, já que, à data do óbito deste, estava já casado com Ema sob o regime da comunhão geral de bens. Neste regime de bens, a quota do herdeiro constitui um bem comum do casal (art. 1732.º, CC).

b) Análise a competência do tribunal.

A Lei n.º 117/2019, de 13 de setembro veio introduzir alterações ao Código de Processo Civil em matéria de processo de inventário; revogar o regime jurídico do processo de inventário, aprovado pela Lei n.º 23/2013, de 5 de março; e aprovar o regime do inventário notarial (art. 1.º).

Aos processos de inventário iniciados a partir de 1 de janeiro de 2020, como é o caso do inventário destinado à partilha da herança de Arlindo, é aplicável o disposto nessa lei (arts. 11.º e 15.º).

O art. 1083.º, CPC consagra a repartição de competências entre os tribunais judiciais e os cartórios notariais para tramitar este tipo de processo.

Fora dos casos em que os tribunais judiciais têm competência exclusiva para tramitar o processo (alíneas a) a c), do n.º 1 do art. 1083.º, CPC), nos quais o inventário em causa não se enquadra, é possível escolher entre instaurar o processo nos tribunais judiciais ou nos cartórios notariais (art. 1083.º, n.º 2, CPC).

Em razão da matéria, a competência cabe aos juízos locais cíveis, ou aos juízos locais de competência genérica (arts. 81.º e 130.º, n.º 1, LOSJ).

Em termos de competência territorial, rege o art. 72.º-A, CPC, que, no seu n.º 1, estabelece a competência do tribunal do lugar da abertura da sucessão, isto é, do tribunal do último domicílio do autor da sucessão (arts. 2031.º, e 82.º, n.º 1, CC).

Face ao exposto, conclui-se que o Juízo Local Cível de Matosinhos é competente para tramitar o processo de inventário de Arlindo.

c) Admitindo que, no processo em causa, Benilde não relacionou a despesa do funeral paga por Gervásio, diga se este, tendo conhecimento da pendência do processo, poderá reclamar o seu crédito nesses autos.

As dívidas da herança devem ser relacionadas pelo cabeça de casal, com identificação do respetivo credor (arts. 1097.º, n.º 3, alínea d), e 1098.º, n.º 3, CPC). Os credores têm legitimidade para intervir em processo de inventário pendente, nas questões relativas à verificação e satisfação dos seus direitos (art. 1085.º, n.º 2, alínea b), CPC).

Sendo a despesa do funeral um encargo da herança (art. 2068.º, CC), Benilde, que é quem, em princípio, desempenha o cargo de cabeça de casal no inventário destinado à partilha da herança de Arlindo (alínea a) do n.º 1 do art. 2080.º, CC), deveria tê-la relacionado como passivo da herança e indicado Gervásio como credor. Perante esta omissão, Gervásio poderá reclamar o seu direito no inventário, mas só o poderá fazer até à conferência de interessados (art. 1088.º, n.º 1, CPC).

Terceiro Estudo de Caso*

Siglas e Abreviaturas:

AL: Alojamento Local

CC: Código Civil

CPC: Código de Processo Civil

DL: Decreto-Lei

NRAU: Novo Regime do Arrendamento Urbano

SS: seguintes

Pedro Moreira é senhorio de uma fração autónoma destinada a habitação, arrendada a Manuel Ramalho, correspondente ao 2.º andar direito do prédio, em regime de propriedade horizontal, sito na Rua Fernandes Tomás, n.º 402, no Porto. Este contrato de arrendamento foi celebrado para habitação própria e permanente, pelo prazo de um ano, renovável por iguais períodos, com início em 01 de outubro de 2019, com a renda mensal de 600,00 euros.

Além disso, Pedro Moreira é também arrendatário do 3.º andar esquerdo do mesmo prédio, fração que destina a alojamento local, conforme lhe foi autorizado no respetivo contrato de arrendamento, celebrado pelo prazo de 5 anos, com a senhoria Francisca Sintra.

* Márcia Passos.

1.ª ETAPA

Considere que Pedro Moreira pretende que o contrato de arrendamento cesse no final do prazo de um ano, ou seja, em 2020.

a) Diga como, em que prazo e em que condições pode Pedro Moreira fazer cessar o contrato.

Pedro Moreira celebrou, na qualidade de senhorio, um contrato de arrendamento para habitação, com prazo certo, nos termos do artigo 1095.º do CC. O prazo de um ano estipulado entre as partes corresponde ao limite mínimo legalmente admissível, salvo quando o contrato é celebrado para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente, como é referido no número 3 da citada disposição legal, por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos.

O contrato identificado apesar de estar sujeito a um prazo de caducidade, renova-se automaticamente, o que acontece sempre que não existe cláusula em contrário a tal pretensão de renovação. No caso em apreço, para além de não existir cláusula em sentido contrário, consta expressamente a possibilidade de renovação. Logo, estamos perante um contrato de arrendamento com prazo certo sujeito a renovações sucessivas, caso não seja denunciado pelo arrendatário, nem seja objeto de oposição à renovação por uma das partes.

Quanto à renovação e respetivo prazo, cumpre deixar uma nota relativa ao prazo que as partes estipularam para as sucessivas renovações, ou seja, um ano. Ora, pela análise do disposto no número 1 do artigo 1096.º do CC, conclui-se que o prazo de renovação tem como limite mínimo 3 anos, pelo que apesar das partes terem acordado um prazo menor, o mesmo não poderá considerar-se dado que o acordo é prejudicado pela referida norma de carácter imperativo. Assim, estamos perante um contrato de arrendamento com prazo certo, renovável por períodos iguais e sucessivos de 3 anos.

Para fazer cessar o contrato, ao senhorio Pedro Moreira apenas assiste a possibilidade de opor-se à renovação do mesmo, o que deverá fazer através de comunicação assinada por si e remetida por carta registada com aviso de receção (artigo 9.º, número 1 do NRAU) e com a antecedência mínima de 120 dias (artigo 1097.º, número 1, alínea b) do CC).

Para que o contrato não se renove, o Pedro, senhorio, devia opor-se à renovação do mesmo, comunicando essa intenção de não renovação ao

arrendatário com uma antecedência mínima de 120 dias (artigo 1097.º, n.º 1, alínea b) do CC. Assim, tendo o contrato o seu término em 30 de setembro de 2020, o senhorio teria que comunicar a sua oposição à renovação até 30 de maio de 2020.

Porém, a produção de efeitos desta oposição à renovação só acontecerá decorridos três anos após o início do contrato, ou seja, em 30 de setembro de 2022, tal como se encontra previsto no número 3 do artigo 1097.º do CC, a não ser que o senhorio necessite do locado para habitação própria ou para os seus descendentes em 1.º grau (1097.º, n.º 4 do CC).

b) Redija o documento que o senhorio deve enviar ao arrendatário para fazer cessar o contrato de arrendamento.

Exmo. Senhor
Manuel Ramalho
Rua Fernandes Tomás, n.º 402
Porto

20 de maio de 2020
Assunto: Oposição à renovação do contrato de arrendamento

Exmo. Senhor Manuel Ramalho,

Reportando-me ao contrato de arrendamento celebrado com V. Exa., o qual teve início em 1 de outubro de 2019, venho, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1097.º, número 1, alínea b) do Código Civil, comunicar a minha oposição à renovação do referido contrato.

Porém, tratando-se de uma oposição à primeira renovação do contrato, a mesma apenas produzirá os seus efeitos no dia 30 de setembro de 2022, conforme dispõe o número 3 do mesmo artigo, sendo esta a data em que deverá proceder à entrega do locado, livre de pessoas e bens e em bom estado de conservação e limpeza.

Certo da sua melhor atenção ao exposto, apresento os meus respeitosos cumprimentos,

.....
Pedro Moreira (Senhorio)

- c) Considere agora que a vontade de fazer cessar o contrato é do Manuel e que essa vontade existe desde novembro de 2019. Neste caso, quando, como e em que prazo pode Manuel fazer cessar o contrato?***

Num contrato de arrendamento com prazo certo, o arrendatário dispõe de dois mecanismos para, de forma unilateral, poder fazer cessar o contrato. Uma das formas é igualmente a oposição à renovação, sendo que para o efeito, deverá comunicar ao senhorio essa sua pretensão, por carta registada com aviso de receção e com o mínimo de 90 dias de antecedência (artigo 1098.º, número 1, alínea b) do CC), situação que a ocorrer o obrigará a entregar o locado em 30 de setembro de 2020.

Mas ao arrendatário assiste ainda uma outra forma de terminar o contrato, a saber, através da denúncia, a qual deverá igualmente ocorrer através de carta registada com aviso de receção, sendo remetida com uma antecedência mínima de 120 dias (número 3, alínea a) do mesmo artigo). Porém, a denúncia pelo arrendatário só é possível após ele ter cumprido um terço do prazo inicial do contrato (número 3 do mesmo artigo), ou seja, no caso concreto, após ter cumprido 4 meses de contrato. Assim, a partir do final de fevereiro de 2020, o arrendatário poderia denunciar o contrato com 120 dias de antecedência, procedendo então à entrega do locado no final deste prazo.

2.ª ETAPA

Suponha agora que o arrendatário Manuel não pagou a renda vencida em dezembro de 2019, nem as subsequentes, pelo que o senhorio pretende despejar o arrendatário o mais depressa possível.

- a) Refira se o senhorio tem fundamento para o despejo que pretende e quais são os meios que dispõe para o efeito.***

Verificando-se um incumprimento de uma das partes, a contraparte tem direito a ver resolvido o contrato de arrendamento, nos termos gerais de direito, como bem expressa o número 1 do artigo 1084.º do CC. Logo, verificando-se incumprimento quanto à obrigação de pagamento da

renda (artigo 1038.º, alínea a) do CC) por parte do arrendatário, assiste ao senhorio o direito de resolver o contrato.

A resolução do contrato de arrendamento opera, regra geral, por via judicial (artigo 1084.º, número 1 do CC). Porém, existem algumas situações que, uma vez verificadas, podem dar lugar, por opção do titular do direito, a uma resolução extrajudicial. Tais situações são exceção e encontram-se previstas no artigo 1084.º, número 2 do CC. Entre elas, consta a possibilidade de resolução do contrato quando o fundamento consiste na mora no pagamento da renda igual ou superior a três meses (artigo 1083.º, número 3 do CC).

Logo, no caso concreto, o senhorio Pedro Moreira poderia optar entre a resolução judicial ou extrajudicial.

Considerando a primeira, o senhorio deveria apresentar a competente ação judicial, a saber, ação declarativa com vista a ver resolvido o contrato de arrendamento e, conseqüentemente a obrigação de entrega do locado por parte do arrendatário, ou seja, o pretendido despejo (artigo 10.º, números 1, 2 e 3, alíneas b) e c) do CPC).

Por outro lado, optando o senhorio pela resolução extrajudicial, a mesma opera por comunicação ao arrendatário, comunicação a concretizar nos termos do disposto no artigo 9.º, número 7 do NRAU. Na verdade, a resolução por comunicação à contraparte pode efetivar-se através de uma de três modalidades: notificação avulsa, nos termos previstos no artigo 256.º e ss. do CPC; contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução; escrito assinado e remetido pelo senhorio por carta registada com aviso de receção, modalidade esta que apenas pode ser utilizada quando no contrato de arrendamento existe domicílio convencionado.

b) Considerando os meios que indicou na resposta à alínea a) desta etapa, diga como devia agir para, além do despejo, conseguir também que o Manuel pague ao senhorio Pedro a quantia que lhe deve.

Considerando a primeira opção indicada acima para a resolução do contrato, o senhorio, através da ação declarativa, obtém uma sentença que igualmente condena o arrendatário a pagar a quantia relativa às rendas não pagas e legais acréscimos. Uma vez proferida a sentença e mantendo-se o incumprimento por parte do ex-arrendatário, estaria o então senhorio

munido de um título executivo para apresentar uma ação executiva na qual poderia cumular os fins pretendidos: pagamento de quantia certa e entrega de coisa certa, ou seja, entrega de imóvel arrendado, tudo nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 10.º, números 4, 5 e 6, 703.º, número 1, alínea a) e 704.º, todos do CPC.

Considerando a opção da resolução extrajudicial, o senhorio poderia agir de várias formas. Na verdade, constando da comunicação efetuada qual o valor em dívida, o senhorio poderia avançar de imediato para uma ação executiva para pagamento de quantia certa uma vez que o contrato de arrendamento acompanhado da comunicação do valor em dívida ao arrendatário, é título executivo bastante e suficiente para esse efeito, tal como consta do artigo 14.º-A, número 1 do NRAU.

Apesar do exposto, podemos considerar ainda, por mera hipótese, a circunstância da comunicação usada para a resolução extrajudicial não ter previsto a indicação do valor em dívida pelo arrendatário, caso em que o senhorio se veria desprovido do aludido título executivo composto por dois documentos. A ser assim, restaria ainda ao senhorio a possibilidade de lograr obter a cobrança dos valores devidos, através de um procedimento de injunção, caso a dívida não ultrapassasse os 15.000,00 € (artigo 1.º do diploma preambular ao DL n.º 269/98, de 1 de setembro e artigo 7.º deste DL).

Além disso, o procedimento de injunção possibilitaria ainda ao credor constituir um título executivo denominado por injunção com aposição de fórmula executória (artigo 14.º do referido DL), caso o devedor ali requerido nada pagasse, nem respondesse à notificação efetuada no âmbito do procedimento. Com este título executivo, o credor teria oportunidade de, a seu tempo, instaurar também a competente ação executiva para pagamento de quantia certa (artigos 703.º, número 1, alínea d) e artigo 550.º número 2, alínea b), ambos do CPC).

Como última opção, o senhorio credor que resolveu o contrato por comunicação, poderia ainda aguardar pela entrega do locado e, uma vez incumprida esta obrigação, ao lançar mão do procedimento especial de despejo (PED) para lograr obter a entrega coerciva do locado, o senhorio poderia ali cumular o pedido de pagamento de valores em dívida (artigo 15.º-B, número 1, alínea g) do NRAU), seguindo-se, caso se mantivesse o incumprimento, a emissão de um título executivo para a competente ação executiva para pagamento de quantia certa (artigo 15.º-J, número 5 do NRAU).

c) Teria ainda o Pedro direito a alguma indemnização pela situação provocada pelo incumprimento do Manuel?

A resolução do contrato por mora no pagamento da renda implicará para o arrendatário a obrigação de pagar as quantias relativas ao valor da renda até efetiva entrega do locado ao senhorio. Além disso, terá ainda o senhorio o direito a receber o valor equivalente aos juros de mora vencidos sobre as rendas em dívida e vincendos até efetivo e integral pagamento.

A título de indemnização, assiste também ao senhorio o direito a ser indemnizado no valor equivalente ao dobro do valor da renda devida, caso exista mora na entrega do locado (artigo 1045.º CC).

Sem prejuízo do exposto, caso o senhorio não pretenda a resolução do contrato, poderá, em alternativa, exigir uma indemnização equivalente a 20% do que for devido (artigo 1041.º, n.º 1 do CC).

3.ª ETAPA

O prédio em regime de propriedade horizontal onde Pedro é proprietário da fração relativa ao 2.º andar direito e arrendatário do 3.º andar esquerdo, precisa de obras de conservação na fachada exterior. Devido à falta de obras, o 2.º direito tem já uma infiltração de água na sala de estar, infiltração que provocou manchas de humidade nas paredes e no chão da sala que é em madeira. O prédio tem 12 frações e os condóminos não se entendem no que respeita à necessidade, oportunidade e custos das obras. Francisca é a administradora do condomínio.

a) Explique como deve Francisca agir e do que necessita para conseguir que as obras sejam concretizadas.

O regime da propriedade horizontal encontra-se previsto no DL n.º 268/94, de 25 de outubro e nos artigos 1414.º a 1438.º-A do CC.

Sendo Francisca administradora do condomínio, deve a mesma exercer as funções que constam do artigo 1436.º do CC, entre elas convocar as assembleias de condóminos (alínea a). Neste caso, a administradora do condomínio deve convocar uma assembleia extraordinária no sentido de

obter uma deliberação que lhe permita agir em nome do condomínio, nomeadamente, contratar perito para verificar a extensão das deficiências existentes na fachada, no interior da fração onde se verificam os danos, estabelecer o nexo de causalidade entre aquelas e estes, orçamentar a respetiva reparação das deficiências e eventualmente dos danos. Uma vez realizadas tais diligências, a administradora do condomínio deve convocar nova assembleia, na qual deve apresentar vários orçamentos para as necessárias reparações, obtendo assim uma deliberação aprovando a execução das obras.

b) Considere que Francisca nada faz, preferindo ficar à espera que os vários condóminos se entendam e cheguem a acordo para a realização das obras, acordo esse que nunca chegou a existir. Pode a mesma ser, por isso, responsabilizada pelos danos existentes na fração do Pedro?

O administrador responde civilmente perante os condóminos nos termos gerais da responsabilidade civil (artigos 483.º, 562.º e 563.º do CC) e por isso, responde sempre que pratica atos que excedem os limites dos seus poderes, quando faz um deficiente uso desses poderes ou quando nem sequer os exerce, sendo então, neste caso, responsável por omissão.

No caso concreto, estaríamos perante uma responsabilidade por omissão e incumprimento dos deveres que incumbem ao administrador do condomínio, nos termos do artigo 1436.º do CC.

c) Considere agora que Francisca, ao invés, até diligenciou pela realização de várias assembleias de condóminos mas, apesar dos esforços, não consegue que, por assembleia de condóminos, seja aprovado um orçamento para as obras. Pedro está desesperado com a situação e já não vislumbra qualquer hipótese de entendimento extrajudicial. O que aconselharia Pedro a fazer?

Neste caso, verifica-se que a administradora do condomínio cumpriu os seus deveres, não lhe podendo ser imputada a responsabilidade pela falta de execução das necessárias obras. Tal responsabilidade recai nos condóminos, contra os quais Pedro poderá instaurar a competente ação judicial.

4.ª ETAPA

Como acima se referiu, Pedro destina o 3.º andar esquerdo a alojamento local (AL), atividade que não é muito bem acolhida pelos vizinhos que se queixam à Francisca do barulho que os turistas provocam e da sujidade que aumentou na entrada do prédio, obrigando a uma maior periodicidade nos serviços de limpeza. A Francisca, por sua vez, reage dizendo que não há problema algum e que não se pode agir contra o Pedro porque nem sequer existe placa a publicitar o AL no prédio.

a) A falta da placa indicativa do AL explorado pelo Pedro terá alguma consequência para este?

O regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local encontra-se previsto no DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto.

A existência de placa identificativa é obrigatória – artigo 18.º do DL n.º 128/2014 de 29 de agosto com as alterações introduzidas pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto. O incumprimento constitui uma contraordenação punível com coima de 50,00 a 750,00 por se tratar de uma pessoa singular (artigo 23.º, n.º 1 i) e n.º 4 do mesmo diploma legal).

b) Ultrapassada a questão da existência da placa identificativa e ignorando agora este tema, terão os demais condóminos alguma forma de reagir à perturbação que alegam quanto ao ruído e quanto à sujidade?

Sim, podem, em reunião de assembleia de condóminos, deliberar (com mais de metade da permissão do edifício) fundamentadamente opor-se ao exercício da atividade de AL na referida fração e, conseqüentemente, dar conhecimento dessa deliberação ao Presidente da Câmara, o qual decidirá sobre o pedido de cancelamento do registo do AL (artigo 9.º, n.º 2 e 3 do mesmo diploma legal).

c) Imagine que o Pedro se aborrece e entrega o locado à proprietária Francisca, a qual pretende continuar a desenvolver a atividade de AL com o título de registo que o Pedro lhe vendeu. Pode fazê-lo?

O estabelecimento de AL pode ser explorado por pessoa singular ou coletiva (artigo 4.º, n.º 1 do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto) e o documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico constitui o único título válido de abertura ao público e publicitação do estabelecimento.

Este título é, regra geral, transmissível, sendo que a este propósito importa distinguir se o estabelecimento se encontra instalado numa área de contenção ou fora dela. Por área de contenção entende-se espaços territorialmente delimitados pelas respetivas câmaras municipais para os quais são fixados limites relativos ao número de estabelecimentos de AL. Nas áreas de contenção, a exploração de estabelecimentos de AL obedece, assim, a regras específicas, as quais encontram-se previstas no artigo 15.º-A do referido diploma legal.

Assim, quando o AL é explorado nas modalidades de moradia e apartamento, localizado em áreas de contenção, o título é pessoal e intransmissível, salvo em caso de sucessão (artigo 7.º do mesmo diploma legal).