

## 5-1 Regime imperativo comum

A relação de arrendamento implica a produção de declarações dirigidas à contra-parte, tanto pelo senhorio, como pelo inquilino, e que dizem respeito, entre outras, à constituição, transmissão e cessação do arrendamento, incluindo o exercício de direito de preferência, à actualização do valor da renda, à realização de obras ou a encargos com o imóvel.

O legislador do NRAU criou um regime estandardizado imperativo de comunicações.

### 5-1.1 Âmbito

O regime estandardizado vale para as comunicações que tenham o seguinte objecto (cf. art.º 9.º n.º 1 NRAU<sup>(664)</sup>):

- a) Cessação do contrato de arrendamento;

#### Exemplo:

(1) resolução do contrato pelo senhorio ao abrigo do art.º 1083.º n.º 3 CC<sup>(665)</sup> (cf. art.º 1084.º n.º 1 CC); (2) resolução do contrato pelo arrendatário ao abrigo do art.º 1083.º n.º 4 CC (cf. art.º 1084.º n.º 1 CC); (3) denúncia do contrato pelo senhorio feita extrajudicialmente (cf. art.º 1101.º al. c) e art.º 1103.º, n.º 1 CC *a contrario*), (4) denúncia do contrato pelo arrendatário (cf. art.º 1098.º n.º 2 e 1100.º n.º 1 CC); (5) oposição do senhorio à renovação do contrato (cf. art.º 1097.º CC); (7) oposição do arrendatário à não renovação do contrato pelo senhorio (cf. art.º 1098.º n.º 1 CC); (8) a resolução os termos gerais do art.º 1083.º n.º 1, se o senhorio optar pela via não judicial (cf. art.º 1047.º CC).

- b) Actualização da renda;

#### Exemplo:

(1) comunicação ao arrendatário da actualização da renda (art.º 34.º n.º 2 NRAU; (2) subsequente e eventual resposta do arrendatário (art.º 37.º n.º 1 NRAU), incluindo o exercício da opção de resolução do contrato (art.º 37.º, n.º 5 NRAU).

- c) Realização de obras (art.º 9.º n.º 1 NRAU);

<sup>(664)</sup> Ref. JusNet 598/2009

<sup>(665)</sup> Ref. JusNet 1/1966



## 5-1.2 COMUNICAÇÕES E MODELO ÚNICO SIMPLIFICADO

### Exemplo:

(1) interpelação ao senhorio para realização de obras, sob pena de ficar em mora (cf. art.ºs 1036.º n.ºs 1 e 2 CC); (2) resposta do senhorio; (3) suspensão do arrendamento para a realização de obras de remodelação ou restauro profundos (cf. art.º 10.º DL 157/2006, de 08/08).<sup>(666)</sup>

Esse regime é composto pelo art.ºs 9.º a 12.º NRAU, aplicáveis «salvo disposição em contrário», como se lê no n.º 1 do art.º 9.º NRAU. É um regime claramente imperativo, como resulta do início do n.º 1 do art.º 9.º e mesmo do tempo verbal do presente usado nesse n.º 1 e no n.º 7 do mesmo artigo.

### 5-1.2 Conteúdo da comunicação

Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele (art.º 9.º n.º 5 NRAU<sup>(667)</sup>).

O conteúdo da declaração jurídica comunicada nos termos dos art.ºs 9.º e segs. NRAU é dado pelas normas materiais de cessação do arrendamento, actualização das rendas e realização de obras.

### 5-1.3 Forma

A comunicação é feita «mediante escrito assinado pelo declarante», segundo o art.º 9.º n.º 1 NRAU<sup>(668)</sup>.

### 5-1.4 Pluralidade de partes; casa de morada de família

A pluralidade de senhorios e/ou inquilinos impõe algumas especialidades no regime comum das comunicações. O mesmo sucede se o locado constituir a casa de morada de família.

#### 5-1.4.1 Pluralidade de arrendatários

Havendo pluralidade de arrendatários destinatários, a comunicação do senhorio é dirigida ao que figurar em primeiro lugar no contrato, salvo indicação daqueles em contrário (n.º 3 do art.º 11.º NRAU<sup>(669)</sup>). Mas já deverá ser dirigida a todos os arrendatários a comunicação para actualização de renda, nos termos do art.º 34.º NRAU ou que integre ou constitua título executivo para despejo, nos termos do artigo 15.º NRAU (cf. art.º 11.º, n.º 4 NRAU conjugado com o art.º 10.º n.º 2 NRAU).

<sup>(666)</sup> Ref. JusNet 1541/2006

<sup>(667)</sup> Ref. JusNet 598/2006

<sup>(668)</sup> Ref. JusNet 598/2006

<sup>(669)</sup> Ref. JusNet 598/2006



Se o locado «constituir casa de morada de família», estas comunicações «devem ser dirigidas a cada um dos cônjuges» (art.º 12.º, n.º 1 NRAU). Inversamente, as comunicações ao senhorio «podem ser subscritas por ambos ou por um só dos cônjuges» (art.º 12.º, n.º 2 NRAU). Se se tratarem de comunicações que tenham por efeito algum dos previstos no art.º 1682.º-B CC (art.º 12.º, n.º 3 NRAU) deverão ser subscritas por marido e mulher (cf. n.º 3 do mesmo art.º 12.º).

### 5-1.4.2 Pluralidade de senhorios

Havendo pluralidade de senhorios destinatário, as comunicações devem, sob pena de ineficácia, ser subscritas por todos, ou por quem a todos represente, devendo o arrendatário dirigir as suas comunicações ao representante, ou a quem em comunicação anterior tenha sido designado para as receber (n.º 1 do art.º 11.º NRAU<sup>(670)</sup>); na falta dessa designação o «arrendatário dirige as suas comunicações ao primeiro signatário e envia a carta para o endereço do remetente» (n.º 2 do art.º 11.º NRAU).

A pluralidade de comunicações de conteúdo diverso por parte dos titulares das posições de senhorio ou de arrendatário equivale ao silêncio (art.º 11.º, n.º 6 NRAU).

#### [Doutrina:

LAURINDA GEMAS/ALBERTINA PEDROSO/JOÃO CALDEIRA JORGE, *Arrendamento*, ob. cit., p. 33: é uma «presunção inilidível».]

## 5-1.5 Envio e recebimento

Os actos de envio e recebimento seguem uma linha procedimental.

### 5-1.5.1 Regime geral

A comunicação deve ser remetida por carta registada com aviso de recepção (art.º 9.º n.º 1 NRAU<sup>(671)</sup>) ou entregue em mão (cf. art.º 9.º n.º 6 NRAU).

As comunicações dirigidas ao arrendatário «devem ser remetidas para o local arrendado», na falta de indicação deste em contrário (art.º 9.º, n.º 2 NRAU).

As comunicações dirigidas ao senhorio «devem ser remetidas para o endereço constante do contrato de arrendamento» ou constante «da sua comunicação imediatamente anterior» (art.º 9.º, n.º 3 NRAU), salvo se não existir «contrato escrito nem comunicação anterior», caso em que as cartas devem «ser remetidas para o seu domicílio ou sede» (art.º 9.º, n.º 4 NRAU).

Se a comunicação for enviada por carta registada, o recebimento é feito com a assinatura pelo destinatário do aviso de recepção.

Segundo o art.º 10.º, n.º 1 NRAU, a comunicação considera-se realizada ainda que a carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no Regulamento do Serviço Público de Correios (cf. DL 176/88, de

<sup>(670)</sup> Ref. JusNet 598/2006

<sup>(671)</sup> Ref. JusNet 598/2006