



## Universidades Lusíada

Isata, Domingos Inocêncio de Jesus Camilo da Silva,  
1969-

### **Denúncia do arrendamento urbano no direito angolano (aproximação comparatística ao direito português)**

<http://hdl.handle.net/11067/2642>

#### **Metadados**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Data de Publicação</b> | 2017-01-10   |
| <b>Resumo</b>             | Em toda a parte, no mundo moderno, o arrendamento urbano, pela sua complexidade intrínseca, pela importância quotidiana do aproveitamento remunerado de um bem alheio, é um instituto que reclama o interesse e a atenção do jurista atento à realidade normativa que o rodeia. É assim nos Estados antigos, onde o parque imobiliário se encontra em adiantada consolidação, facilitando o acesso à utilização habitacional ou para outros fins, por quem não tenha capacidade financeira para obter o respetivo d... |
| <b>Palavras Chave</b>     | Arrendamento - Angola, Arrendamento - Portugal   |
| <b>Tipo</b>               | masterThesis   |
| <b>Revisão de Pares</b>   | Não  |
| <b>Coleções</b>           | [ULL-FD] Dissertações  |

Esta página foi gerada automaticamente em 2024-04-29T00:16:05Z com informação proveniente do Repositório



**UNIVERSIDADE LUSÍADA DE LISBOA**  
**Faculdade de Direito**  
**Mestrado em Direito**

**Denúncia do arrendamento urbano no direito angolano  
(aproximação comparatística ao direito português)**

**Realizado por:**  
Domingos Inocêncio de Jesus Camilo da Silva Isata  
**Orientado por:**  
Prof. Doutor Jorge Henrique Pinto Furtado

**Constituição do Júri:**

Presidente: Prof.<sup>a</sup> Doutora Maria Eduarda de Almeida Azevedo  
Orientador: Prof. Doutor Jorge Henrique Pinto Furtado  
Arguente: Prof. Doutor José Alberto Rodriguez Lorenzo Gonzalez

Dissertação aprovada em: 29 de Novembro de 2016

Lisboa

2016



U N I V E R S I D A D E L U S Í A D A D E L I S B O A

Faculdade de Direito

Mestrado em Direito

Denúncia do arrendamento urbano no direito  
angolano (aproximação comparatística ao direito  
português)

Domingos Inocência de Jesus Camilo da Silva Isata

Lisboa

Junho 2016



UNIVERSIDADE LUSÍADA DE LISBOA

Faculdade de Direito

Mestrado em Direito

Denúncia do arrendamento urbano no direito  
angolano (aproximação comparatística ao direito  
português)

Domingos Inocêncio de Jesus Camilo da Silva Isata

Lisboa

Junho 2016

Domingos Inocência de Jesus Camilo da Silva Isata

Denúncia do arrendamento urbano no direito  
angolano (aproximação comparatística ao direito  
português)

Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da  
Universidade Lusíada de Lisboa para a obtenção do  
grau de Mestre em Direito.

Área científica: Ciências Jurídico-Civilísticas

Orientador: Prof. Doutor Jorge Henrique Pinto Furtado

Lisboa

Junho 2016

## Ficha Técnica

**Autor** Domingos Inocêncio de Jesus Camilo da Silva Isata  
**Orientador** Prof. Doutor Jorge Henrique Pinto Furtado  
**Título** Denúncia do arrendamento urbano no direito angolano (aproximação comparatística ao direito português)  
**Local** Lisboa  
**Ano** 2016

### Mediateca da Universidade Lusíada de Lisboa - Catalogação na Publicação

ISATA, Domingos Inocêncio de Jesus Camilo da Silva, 1969-

Denúncia do arrendamento urbano no direito angolano (aproximação comparatística ao direito português) / Domingos Inocêncio de Jesus Camilo da Silva Isata ; orientado por Jorge Henrique Pinto Furtado. - Lisboa : [s.n.], 2016. - Dissertação de Mestrado em Direito, Faculdade de Direito da Universidade Lusíada de Lisboa.

I - FURTADO, Jorge Henrique Pinto, 1925-

LCSH

1. Arrendamento - Angola
2. Arrendamento - Portugal
3. Universidade Lusíada de Lisboa. Faculdade de Direito - Teses
4. Teses - Portugal - Lisboa

1. Leases - Angola

2. Leases - Portugal

3. Universidade Lusíada de Lisboa. Faculdade de Direito - Dissertations

4. Dissertations, Academic - Portugal - Lisbon

LCC

1. KQH884.I83 2016

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço à Deus todo-poderoso pelo fôlego da vida que me tem concedido, à minha querida Mulher e aos meus filhos pela compreensão e carinho, à minha benquista família por ter feito de mim o homem que sou hoje, à sagrada memória dos meus Pais, aos amigos e colegas por todo o apoio.





“Todos os povos, que são regidos por leis e costumes, utilizam o seu próprio direito e em parte o direito comum a todos os homens”.

Gaius *apud* DOMINI NOSTRI, Sacratissimi Principis Iustiniani Iuris Enucleati Ex Omni Vetere Iure Collecti Digestorum Seu Pandectarum. In KRUEGER, Paul ; MOMMSEN, Theodor. *Corpus Iuris Civilis*. Berolini : apud Weidmannos, 1889. Digesto 1, 1,9. [Consult. 18 Março 2015]. Disponível em WWW:<URL:<https://archive.org/stream/corpusiuriscivi00schogoog#page/n110/mode/2up>>.



## **APRESENTAÇÃO**

### **Denúncia do arrendamento urbano no direito angolano (aproximação comparatística ao direito português)**

Domingos Inocêncio de Jesus Camilo da Silva Isata

Em toda a parte, no mundo moderno, o arrendamento urbano, pela sua complexidade intrínseca, pela importância quotidiana do aproveitamento remunerado de um bem alheio, é um instituto que reclama o interesse e a atenção do jurista atento à realidade normativa que o rodeia.

É assim nos Estados antigos, onde o parque imobiliário se encontra em adiantada consolidação, facilitando o acesso à utilização habitacional ou para outros fins, por quem não tenha capacidade financeira para obter o respetivo direito de propriedade, e é-o muito mais nos Países de recente independência, onde essa incapacidade é compreensivelmente bem maior.

Neste domínio, o interesse redobra ainda de intensidade pela circunstância de o Direito de arrendamento urbano angolano se encontrar umbilicalmente ligado ao Direito português e numa fase por assim dizer fossilizada, pois radica essencialmente na disciplina vigente à data da independência de Angola, tendo apenas evoluído muito recentemente.

Há um mundo a construir em Angola no Direito do Arrendamento Urbano, a concitar o entusiasmo, o estudo e a produção jurídica do jurista,

Essencial ao desenvolvimento e progresso do Direito positivo.

Tendo fixado a nossa atenção na denúncia do contrato de arrendamento urbano em Angola, pela sua complexidade normativa e enorme utilidade prática, vamos curiosamente, no plano comparatístico, regressar algumas vezes ao Direito português do século passado, moldado no primitivo regime do Código Civil, pois é esse,

essencialmente, que vigorava em Angola, até há bem pouco, (antes da) com a entrada em vigor da Lei de Arrendamento Urbano recentemente aprovada pela Lei nº 25/15, de 23 de outubro (LAU).

**Palavras-chave:** arrendamento urbano; cessação do arrendamento urbano; comparatístico; denúncia; arrendatário; senhorio.

## **PRESENTATION**

### **Denounces the urban lease to Angola law (the right approach comparatistic Portuguese)**

Domingos Inocênciao de Jesus Camilo da Silva Isata

All over modern world the urban lease, by its inherent complexity, as well as the everyday importance of the well-paid use of people's property, institution which claims jurist's interest and attention on the alert for the enclosed normativeness.

It's the way it is in the ancient states, where the real estate agency is at an advanced consolidation, facilitating access to housing use or for other purposes, for those who can't afford the respective real property right, and it is really common in the recent independent countries, where lack of money is understandably much higher.

In this field, the interest still redoubles the intensity due to force circumstances of Angolan urban lease right inextricably connected to the Portuguese right and at a phase so to speak, fossilized, it's basically based in the current discipline at the date of independence of Angola without having evolved from then on.

There is a world to be built in Angola in Urban Lease Right, by instigating the enthusiasm, study an jurist's legal production, essential to the development and progress of the positive right.

Having paid our attention to the accusation against the urban lease in Angola, due to its normative complexity and enormous enormous practical utility, let's curiosity have a back at Portuguese right in order to make comparison, molded in the early regime of the Civil Code, for this is practically it is this in force in Angola in this days and age.

**Keywords:** leasing; urban lease, assignment of lease; accusation; tenant, landlord.



## LISTA DE ABREVIATURAS, SIGLAS E ACRÓNIMOS\*

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| Ac.                | - | Acórdão                                    |
| Act.               | - | Atualizado(a)                              |
| al.                | - | Alínea                                     |
| als.               | - | Alíneas                                    |
| anot.              | - | anotado; anotação                          |
| art.               | - | Artigo                                     |
| Arts               | - | Artigos                                    |
| BFD                | - | Boletim da Faculdade de Direito            |
| BGB                | - | Bürgerliches Gesetzbuch                    |
| BMJ                | - | Boletim do Ministério da Justiça           |
| CC                 | - | Código Civil                               |
| CC <sub>1867</sub> | - | Código Civil de 1867                       |
| CCA                | - | Código Civil vigente em Angola             |
| CCP                | - | Código Civil Português                     |
| Cf.                | - | Conferir                                   |
| CPC                | - | Código de Processo Civil                   |
| CPCA               | - | Código de Processo Civil vigente em Angola |
| CRA                | - | Constituição da República de Angola        |
| CRP                | - | Constituição da República Portuguesa       |
| Dec. Lei           | - | Decreto-Lei                                |
| DR                 | - | Diário da República                        |
| ed.                | - | Edição                                     |
| fl.                | - | Folha                                      |

|                       |   |  |
|-----------------------|---|--|
| fls.                  | - | Folhas                                 |
| LAU                   | - | Lei do Arrendamento Urbano             |
| NRAU                  | - | Novo Regime de Arrendamento Urbano     |
| ob. cit.              | - | obra citada                            |
| p. ex.                | - | por exemplo                            |
| pol.                  | - | policopiado(a)                         |
| proc.                 | - | Processo                               |
| RAU                   | - | Regime do Arrendamento Urbano          |
| <i>Rev. Leg. Jur.</i> | - | Revista de Legislação e Jurisprudência |
| ROA                   | - | Revista da Ordem dos Advogados         |
| ss.                   | - | Seguintes                              |
| STJ                   | - | Supremo Tribunal de Justiça            |
| Supl.                 | - | Suplemento                             |
| TC                    | - | Tribunal Constitucional                |
| v.                    | - | Ver                                    |
| vol.                  | - | Volume                                 |
| vols.                 | - | Volumes                                |

**\* Sempre que no texto sejam citados artigos sem indicações expressas do diploma a que pertencem, a menção reporta-se ao Código Civil de 1968.**



## SUMÁRIO

|   |    |
|---|----|
| 1. Introdução.....  | 21 |
| 2. Surgimento e evolução do direito de arrendamento .....   | 25 |
| 2.1. A locação no Direito romano.....   | 25 |
| 2.2. Os alugueres de casas nas Ordenações portuguesas .....   | 26 |
| 2.3. O arrendamento no Código Civil de 1867 .....   | 27 |
| 2.4. Locação e arrendamento; os diferentes tipos legais de arrendamento de prédio urbano ou rústico não rural .....             | 29 |
| 2.5. O vinculismo arrendatício .....  | 31 |
| 2.5.1. Nótula sobre o vinculismo português .....  | 31 |
| 2.5.2. O arrendamento angolano; do vinculismo luso-angolano à Lei do Arrendamento Urbano .....                                  | 36 |
| 3. Aproximação ao conceito de denúncia: os diferentes modos de cessação do contrato de arrendamento .....                       | 45 |
| 3.1. Premissa introdutória.....   | 45 |
| 3.2. Caducidade .....   | 48 |
| 3.3. Confusão na mesma pessoa das qualidades de senhorio e de arrendatário .....  | 50 |
| 3.4. Revogação .....  | 52 |
| 3.5. Resolução.....   | 53 |
| 3.6. Denúncia.....  | 55 |
| 4. Denúncia do arrendamento.....  | 59 |
| 4.1. Premissa introdutória.....   | 59 |
| 4.2. Denúncia do arrendatário.....  | 61 |
| 4.2.1. Regime legal da denúncia do arrendatário .....   | 61 |
| 4.3. Denúncia do senhorio .....   | 63 |
| 4.3.1. Denúncia do arrendamento para habitação.....   | 66 |
| 4.3.1.1. Premissa introdutória: a imposição legal de requisitos acrescidos para o decretamento da denúncia para habitação ..... | 66 |
| 4.3.1.2. A necessidade de habitação .....   | 68 |
| 4.3.1.2.1. O requisito cumulativo de o senhorio ser proprietário do prédio ou fração arrendada .....                            | 74 |
| 4.3.1.2.2. O requisito de o senhorio, em alternativa, ser comproprietário do prédio ou fração arrendada .....                   | 74 |

|   |     |
|---|-----|
| 4.3.1.2.3. O requisito de o senhorio, em alternativa, ser usufrutuário do prédio ou fração arrendada; a controvérsia acerca da suscetibilidade de denúncia do radiciário..... | 77  |
| 4. 3. 1. 2. 4. A exigência temporal associada aos requisitos cumulativos de titularidade: perduração há mais de cinco anos .....  | 82  |
| 4. 3. 1. 2. 5. O requisito negativo de o denunciante não ter casa própria na localidade em que reside.....  | 84  |
| 4. 3.1. 2. 6. A exigência temporal associada à falta de casa própria ou arrendada .....   | 86  |
| 4.3.2. Extensão do direito de denúncia por necessidade habitacional dos descendentes em 1º grau ou ascendentes.....   | 89  |
| 4.3.2.1. O requisito negativo de não ter anteriormente feito uso da denúncia ...  | 92  |
| 4.3.2.2. O caso particular de o senhorio ter, na localidade, vários espaços arrendados.....   | 92  |
| 4.3.3. Denúncia para construção, no prédio arrendado, de residência própria, de descendente em 1º grau ou de ascendente: a realidade angolana .....                           | 96  |
| 4.3.3.1. Premissa introdutória.....   | 99  |
| 4.3.3.2. O preceito do artigo 85-1 LAU .....  | 100 |
| 4.3.5. Denúncia de prédio degradado insuscetível de beneficiação ou reparação   | 101 |
| 4.3.6. Indemnização devida ao arrendatário em vista da denúncia, e reocupação da casa por este.....   | 102 |
| 4.3.6.1. Montante e cômputo da indemnização .....   | 102 |
| 4.3.7. Direito de reocupação .....  | 104 |
| 4.3.8. Exclusão da denúncia do senhorio relativamente a casas de saúde e estabelecimentos de ensino público ou particular .....   | 109 |
| 4.3.8.1. Casas de saúde e estabelecimentos de ensino.....   | 109 |
| 5. Execução da denúncia .....   | 111 |
| 5.1. Breve referência ao sistema português .....  | 111 |
| 5.2. O sistema angolano.....  | 117 |
| 5.3. Síntese conclusiva.....  | 126 |
| 6. Conclusões.....  | 129 |
| Referências .....   | 133 |

## 1. INTRODUÇÃO

O mote desta dissertação é o estudo de um instituto de relevante importância para a hodierna realidade social angolana – a denúncia do arrendamento urbano – abeirando-o, de modo comparatístico, ao experimentado ordenamento jurídico português. Tal facto decorre do intenso crescimento do parque imobiliário dos numerosos e consideráveis centros urbanos, inelutavelmente alpendorado ao facto de o país ser das economias emergentes que mais tem crescido no último decénio a nível mundial, embora, de momento, viva uma crise dolorosa que se espera seja passageira.

O real motivo que presidiu à escolha da denúncia do arrendamento urbano, plasmado na recente Lei nº 25/15, de 23 de outubro, Lei do Arrendamento Urbano de Angola - LAU - Capítulo I, Secção X, Subsecção V, artigos 80 a 85 está na realidade jurídica que encerra, isto é, na sua manifestação concreta, no seu interesse prático, no seu valor social, na sua riqueza institucional.

A matéria em apreço, outrora prevista no Capítulo IV, Secção VIII, Subsecção III artigos 1095 a 1100 do Código Civil, foi agora revogada, em virtude de as traves que a sustentavam se mostrarem debilitadas e envelhecidas ante o novo horizonte socio-imobiliário nacional, em que os diplomas existentes se apresentarem, tal como se assevera no preâmbulo da LAU, francamente "desatualizados e desajustados à realidade constitucional e económico-social".

Com efeito, começando pela primitiva normatividade do Código de SEABRA, a denúncia do arrendamento era regulada no seu artigo 1624, onde se empregava o termo *despedimento* em hipóteses que presentemente diríamos não serem só de *denúncia*, mas ainda de *resolução*.

A disciplina deste Código, que vigorou também em Angola, no período colonial, era, naturalmente, muito lacunar e totalmente submetida ao princípio de liberdade contratual.

Com a implantação da República, na então Metrópole, inaugurou-se um período de proteção vinculística do arrendatário que veio a informar, em específicos diplomas avulsos, a legislação aplicável em Angola.

Com a Independência em 1975, o Código Civil português manteve-se em vigor, mas o seu normativo locatício veio, há poucos dias, a ser substituído pela Lei nº 26/15, de 23 de outubro, a qual, sem embargo das particularidades que inova, se encontra estreitamente influenciada pelo Direito português.

Deste modo e em tal matéria, são tão estreitas as afinidades que ainda hoje ligam o Direito angolano ao português que não deve o primeiro ser estudado plenamente sem um familiar relance sobre as velhas raízes lusitanas em que radica.

A aproximação comparatística permitir-nos-á privar com o Direito do arrendamento urbano português e surpreender certas diferenças entre ambos, contanto que Portugal foi sempre a raiz *maître*, ou seja, a referência de Angola ao nível do sistema de Direito.

No entanto, o acesso às fontes foi, com efeito, o busílis por nós encarado, dado o facto de quase serem inexistentes as obras sobre o tema, em Angola, e as poucas com que pudemos privar reportarem-se particularmente ao período colonial. Atualmente, os dissídios julgados nos tribunais superiores angolanos versam, no essencial, sobre disputas de “terrenos” – prédios rústicos, sendo ainda incipiente a jurisprudência atinente ao arrendamento urbano.

Essa contrariedade, experimentada ao longo da empresa académica, justificou, por isso, a necessidade de uma investigação mais circunspecta em torno do arrendamento urbano português, permitindo *mutatis mutandis* a sua adaptação à realidade angolana.

Por conseguinte, este é, seguramente, *hic et nunc*, pela pertinência do tema, não só o lugar, mas de igual modo a conjuntura singular mais favorável para trazer a lume esta tão importante perspectiva.

Não nos abalçaremos, porém, a dissecar todas as diversas questões que o arrendamento urbano suscita.

Limitar-nos-emos ao estudo da denúncia que nele pode alojar-se, um instituto que, a seu tempo, iremos isolar e definir, e cujo normal funcionamento poderá fazer carrear uma certa estabilidade ao mercado locatício, propiciando, por este meio, a cessação de contratos de arrendamento em termos dignos de tutela.

O presente estudo dogmático-jurídico, contém assim, estruturalmente, quatro capítulos: consideramos o fenómeno a estudar tal como o encontramos na lei, nas decisões dos tribunais - escassas e longevas – por enquanto escassas em Angola – no quadro social existente.

No nosso ponto de partida está na realidade jurídica, o Direito na sua manifestação concreta. Com efeito, iniciaremos no *Primeiro Capítulo*, um breve histórico do relacionamento arrendatício de antes até aos dias atuais – Surgimento e Evolução do Direito do Arrendamento.

Adiante, tentaremos, no capítulo seguinte, o *Segundo*, um acostamento à aproximação ao conceito de denúncia, recorrendo aos diferentes modos de extinção do contrato de arrendamento. Debruçar-nos-emos sobre a revogação, a caducidade e a resolução.

Já no *Terceiro Capítulo*, teceremos uma análise circumspecta à figura precípua do nosso estudo – Denúncia do Arrendamento Urbano. Ao examinar este instituto, havemos, pois, de assestar a nossa atenção sobre questões como a denúncia do arrendatário, onde figuram itens como a denúncia do arrendatário habitacional, a denúncia do arrendatário para comércio ou indústria, a denúncia do arrendatário para exercício de profissão liberal, tentando, no final, uma breve aproximação ao Direito português.

Neste capítulo temático, traremos, de igual forma, à discussão a denúncia do senhorio, com realce para a exceção do nº 2 do art. 81 LAU, na redação angolana.

Na secção seguinte, apontaremos para a denúncia do arrendamento para habitação, bem como para a denúncia para aumento da capacidade do espaço arrendado. Por último, o bosquejo comparativo que vimos fazendo não ficaria completo sem uma referência à execução da denúncia, de que curaremos no *Capítulo Quarto*.

De resto, longe de constituir a solução ótima, esta análise dogmático-jurídica, sendo embora um pequeno passo no *iter* da relação arrendatícia urbana, não deixa de ser, ainda assim, uma muleta na qual os cultores do Direito angolano e, eventualmente, português, poderão apoiar-se para um melhor conhecimento dessa realidade jurídica.

Sem embargo de, as questões do arrendamento urbano não serem ainda, infelizmente, na realidade jurisdicional angolana atual, aquelas que se pleiteiam com mais frequência, sobretudo por desconhecimento, mas, também, em larga medida pela incapacidade de

aplicação prática da lei. Decerto, dentro da matéria do *arrendamento*, é a extinção o capítulo que mais suscita e suscitará, sempre, problemas de difícil veredito, tendo em conta a nova dimensão jurídico-económica que o país atravessa.

## 2. SURGIMENTO E EVOLUÇÃO DO DIREITO DE ARRENDAMENTO

### 2.1. A LOCAÇÃO NO DIREITO ROMANO

Enquanto espécie do contrato de locação, o arrendamento tem a sua génese na figura da *locatio conductio rei* do Direito Romano, contrato pelo qual alguém (o *locator*) se obrigava a colocar à disposição de outrem determinada coisa (*res*) a troco de uma retribuição (*merces*). O regime da *locatio conductio rei* encontrava-se em Inst.3.24 e C.4.65, sendo de salientar já a previsão de algumas particularidades da locação de casas para habitação.

Desse ponto de vista, defende PINTO FURTADO, a *locatio conductio rei*, flui claramente do facto de que “a denominação dobrada destinava-se a exprimir o ato de cada uma das partes no contrato: a *locatio*, por banda do detentor da coisa, que deste modo a trazia ao lugar, a colocava, por assim dizer, e a *conductio*, por parte do *accipiens*, que depois a *conduzia* para a sua esfera de utilização”<sup>1</sup>.

Destarte, a *locatio conductio rei* dava origem ao surgimento, por parte do locador, do dever de colocar a *res* à disposição do locatário durante o tempo contratado, mantendo a coisa em condições que possibilitassem o gozo pelo locatário, o qual por seu turno, se constituía na obrigação de e indemnizar os danos da sua responsabilidade, sendo essas obrigações tuteladas pela *actio conducti*.

O locatário, com efeito, obrigava-se a pagar a *mercês* acordada, a conservar a coisa locada em condições aceitáveis, sem fazer dela um uso reprovável, a restituí-la no termo do contrato, sendo os seus deveres protegidos pela *actio locati*.

Eram ambas consideradas, *actio conducti* e *actio locati*, como *iudicia bonae fidei* <sup>2</sup>.

Sendo considerada como uma relação obrigacional, resultante de *actiones in personae*, a locação não era oponível a um novo proprietário da coisa (*emptio tollit locatum*), o qual poderia despedir o locatário, cabendo a este apenas exigir a indemnização ao locador pelos prejuízos causados (D.19.1.1.13.30, D.19.2.25.1., e C.4.65.9).

---

<sup>1</sup> ANTÓNIO SANTOS JUSTO, *A locatio conductio rei* (Direito Romano) no *Boletim da Faculdade de Direito* 78 (2002), pp. 13-41; JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, I ed. Almedina, 1996, p. 8.

<sup>2</sup> Cf. SANTOS JUSTO, *Boletim da Faculdade de Direito* 78 (2002), pp. 22-23.

Tornou-se, todavia, usual que, para evitar essa responsabilização, os vendedores das coisas estipulassem com o comprador, nos contratos de *emptio et venditio*, uma cláusula que os obrigava a tolerar o locatário durante o tempo remanescente do contrato (D.19.2.25.1 e C.4.65.9)<sup>3</sup>.

A *locatio conductio rei* cessava ainda no fim do prazo acordado, o qual era normalmente de cinco anos, nos edifícios, não podendo o locatário desocupar o imóvel, nem o locador despejá-lo antes do fim do prazo acordado, sob pena de responsabilidade, a exigir através da *actio locati* ou da *actio conducti* (D.19.2.24.2. e C.4.65.16.)<sup>4</sup>.

A partir da Constituição de Caracala, constante de C.4.65.3., procurou atribuir-se mais estabilidade aos contratos de arrendamento, estabelecendo que, desde que o arrendatário os ocupasse, enquanto pagasse a renda, o senhorio não poderia despejá-lo contra a sua vontade antes do fim do prazo estipulado, salvo se necessitasse do imóvel para o uso próprio; nele fosse necessário fazer obras, ou se o inquilino fizesse mau uso dele<sup>5</sup>.

## 2.2. OS ALUGUERES DE CASAS NAS ORDENAÇÕES PORTUGUESAS

No Direito intermédio, foi naturalmente seguido o modelo romano da *locatio conductio*.

Em Portugal, então metrópole de Angola bem como de outros territórios que hoje são Estados independentes, os “alugueres das casas” foram sucessivamente regulados no Livro IV, títulos 57 e 58 das Ordenações Manuelinas e no Livro IV, títulos 23 e 24 da Ordenações Filipinas, respetivamente, onde igualmente se atribuía estabilidade a este contrato em benefício do arrendatário. Assim, estabelecia-se a possibilidade de o inquilino requerer a continuação do contrato, se o mesmo não fosse denunciado pelo senhorio com um pré-aviso de 30 dias e tipificavam-se os fundamentos de resolução pelo senhorio, em termos semelhantes aos do Direito Romano (“segundo a disposição do direito comum e leis imperiais”).

---

<sup>3</sup> Cf. SANTOS JUSTO, *Boletim da Faculdade de Direito* 78 (2002), p. 31.

<sup>4</sup> Cf. SANTOS JUSTO, *Boletim da Faculdade de Direito* 78 (2002), p. 32; e DAVID MAGALHÃES, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, Coimbra Editora, 2009, p. 87.

<sup>5</sup> Cf. C.4.65.3: “*Diaetae, quam se conductam habere dicis, si pensionem domino insulae solvis, invitum te expelli non oportet, nisi propriis usibus dominus esse necessariam em provbaverit aut corrigere domum maluerit aut tu male in re locata versatus est*”.



Já nas Ordenações era permitido ao “senhor da casa” “lançar o alugador fora” quando dela houvesse “mister para morar nela, ou para algum seu filho, filha, irmão, ou irmã” (Livro IV, Tit. XXIV).

Assim, a faculdade concedida ao então senhorio apresentava-se mais ampla do que hoje, porque abrangia também os casos de necessidade da casa para algum filho, filha, irmão ou irmã, solução, aliás, que nos parece plenamente plausível para o Direito atual

Por outro lado, não se configurava como um direito de denúncia, fundamento de despejo diferido, pois que este outro direito tinha-o sempre o locador, não estando jamais sujeito à renovação compulsiva do contrato.

Tratava-se antes de um direito de denúncia antecipada, então denominado despedimento, fundamento de despejo imediato, que autorizava o rompimento do contrato, fazendo-o cessar antes do seu termo - durante o tempo do “aluguer”.

Consequentemente, o senhorio apenas poderia pôr termo ao contrato em quatro casos: *a)* se o arrendatário não pagasse a renda no prazo estabelecido; *b)* se fizesse mau uso da casa (danificando-a ou nela praticando atos ilícitos, desonestos ou danosos); *c)* se o senhorio necessitasse de fazer obras na casa (mas, nessa hipótese deveria posteriormente voltar a instalar o arrendatário); *d)* se o senhorio necessitasse da casa para sua habitação ou dos seus filhos ou irmãos<sup>6</sup>.

### 2.3. O ARRENDAMENTO NO CÓDIGO CIVIL DE 1867

O nosso Código oitocentista regulava a locação nos seus arts. 1595 e ss., tendo sido o primeiro diploma a distinguir entre *arrendamento* e *aluguer*, consoante estivessem em causa, respetivamente, coisas imóveis ou móveis (art. 1596 CC<sub>1867</sub>).

Embora exigisse a estipulação de um prazo certo para a locação (art. 1595 CC<sub>1867</sub>), o Código não estabelecia limite máximo para esse prazo, admitindo que a locação se fizesse “ pelo tempo que aprouver aos estipulantes” (art. 1600 CC<sub>1867</sub>)<sup>7</sup>. No arrendamento de prédios urbanos, se nada tivesse sido estipulado, estabelecia-se

---

<sup>6</sup> Vide, *Ordenações Manuelina. IV*, Reprodução em *fac-simile* da edição de VALENTIM FERNANDES, Lisboa, 1512-1513, Lisboa, Centro de Estudos Históricos da Universidade Nova, 2002, tít. 23 e 24.

<sup>7</sup> Aos administradores de bens alheios e os titulares de direitos reais limitados era vedada, no entanto, a celebração de arrendamentos que extravasassem o tempo de duração do seu direito ou dos seus poderes de administração (art. 1601 e 1602 CC<sub>1867</sub>).

supletivamente o prazo de um semestre ou um ano, em atenção aos costumes da terra (art. 1623 CC 1867).

O arrendamento era, todavia, especialmente regulado nos arts. 1606 e ss CC 1867, existindo ainda disposições especiais para os arrendamentos de prédios urbanos nos arts. 1623 e ss do diploma em apreço.

Em termos de obrigações das partes, o Código vinculava o senhorio às obrigações de: *a*) entrega do prédio (art. 1606, 1º, CC 1867); *b*) sua conservação (art. 1606, 2º, CC 1867); *c*) não perturbar o gozo do arrendatário, a não ser no caso de o arrendatário adquirir direito a indemnização (art. 1606, 3º, CC 1867); *d*) assegurar o uso da coisa arrendada em relação aos direitos de terceiro, mas não contra meros factos de terceiro (art. 1606, 4º, CC 1867), *e*) responder pelo prejuízo sofrido pelo arrendatário em consequência dos defeitos ou vícios ocultos da coisa, anteriores ao arrendamento (art. 1606, 5º, CC 1867).

Por sua vez, o arrendatário era obrigado a: *a*) pagar a renda estipulada (art. 1608, 1º, CC 1867); *b*) responder pelos prejuízos que ele, seus familiares e sublocatários tivessem causado à coisa (art. 1608, 2º, CC 1867); *c*) não utilizar a coisa para fim diverso do convencionado ou conforme a sua natureza (art. 1608, 3º, CC 1867); *d*) avisar o senhorio das usurpações tentadas ou realizadas por terceiro e defender provisoriamente os seus direitos (art. 1608, 4º, CC 1867); *e*) restituir a coisa locada no fim do arrendamento sem outras deteriorações, que não as resultantes do uso ordinário (art. 1608, 5º, CC 1867).

A cessação do arrendamento era ainda então tratada de modo muito lacunar, não dispondo de uma sistematização completa e adequada, remetendo-se para a teoria geral dos contratos onde, aliás, também não havia um tratamento sistemático adequado exaustivo.

Retirava então a doutrina do conjunto por vezes desordenado do Código que os modos de cessação do arrendamento se resumiam aos seguintes: revogação; rescisão; e caducidade<sup>8</sup>.

No domínio desse diploma, a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio apenas era possível com base em dois fundamentos, a saber:

---

<sup>8</sup> Eram estas as formas de cessação que, já no domínio de legislação avulsa posterior, mas ainda com base no Código de SEABRA, INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, estabelecia na obra *Arrendamento*, (Lições publicadas, pelos alunos BENTO GARCIA DOMINGUES e MANUEL A. RIBEIRO), *Pro Domo*, 1944/1945, PP. 237 ss.

- 1) O não pagamento da renda no prazo convencionado;
- 2) Uso do prédio para fim diferente daquele que lhe era próprio ou qual tinha sido arrendado (art. 1607 CC<sub>1867</sub>).

O senhorio tinha, porém, a possibilidade de despejar o arrendatário no termo do prazo, com um pré-aviso de quarenta dias (art. 1626 CC<sub>1867</sub>), presumindo-se renovado o contrato se o arrendatário não se tivesse despedido ou se o senhorio não despedisse pelo tempo e pela forma costumados na terra (art. 1624 CC<sub>1867</sub>).

Deste modo, o contrato de arrendamento era então tratado em termos liberais, sem outras restrições de ordem geral que não fossem as resultantes do princípio fundamental de qualquer contrato que se exprime pelo brocardo *pacta sunt servanda*.

#### **2.4. LOCAÇÃO E ARRENDAMENTO; OS DIFERENTES TIPOS LEGAIS DE ARRENDAMENTO DE PRÉDIO URBANO OU RÚSTICO NÃO RURAL**

No Código Civil o arrendamento de um prédio urbano ou rústico não rural podia ter várias finalidades diferentes, consoante a utilização que se pudesse e quisesse dar ao prédio que lhe servisse de objeto mediato.

Podia o prédio servir para nele se habitar – e assim teríamos um *arrendamento para habitação* ou *habitacional*.

Podia nele se pretender instalar um escritório de advogado, um consultório médico ou um *atelier* de arquiteto e em qualquer destes casos aí se exercer a respetiva profissão liberal – e, deste modo, teríamos um *arrendamento para exercício de profissão liberal*.

Podia ainda, querer aplicar-se o prédio a uma loja ou qualquer outro tipo de estabelecimento comercial – e constituir-se-ia, então, um *arrendamento comercial*.

Pode servir o prédio arrendado para habitação de curtos períodos em praias, termas ou outros locais turísticos – constituindo-se o que poderemos designar de *arrendamento turístico*.

Podia, por último, o titular do prédio arrendá-lo pelo período correspondente à ausência temporária deste, nos termos constantes da al. c) do art. 1083-2 CC.

Sem pensarmos já nas hipóteses de arrendamentos de prédios do Estado ou no arrendamentos sujeitos a regime especial, das als. *a)* e *d)*, do art. 1083-2 CC, aí tínhamos cinco tipos ou categorias de arrendamento com um regime legal próprio.

Efetivamente, o arrendamento habitacional regia-se especialmente pelo disposto nos seus arts. 1107 a 1111 .

O arrendamento comercial submetia-se ao disposto nos arts. 1112 a 1118 do mesmo diploma.

O arrendamento para exercício de profissão liberal era especialmente disciplinado pelos arts. 1119 a 1120.

Os arrendamentos para fins turísticos ou celebrados pelo titular pelo período da sua ausência temporária tinham um regime próprio estabelecido, a par de outros, no art. 1083-2.

Embora tivessem um regime específico, estas duas categorias enquadravam-se no tipo fundamental do arrendamento habitacional com meras particularidades de regime.

Na legislação portuguesa recente, as diferentes categorias de arrendamentos vieram, porém, a ser sintetizadas em duas espécies básicas: o arrendamento habitacional e o arrendamento não habitacional.

E foram ainda, dentro delas, distinguidas duas modalidades de contratação: com prazo certo e o por tempo indeterminado.

Em Angola, tal como no Direito português anterior, a locação continuava a não poder ser celebrada com duração indeterminada (art. 1026 CC).

Agora, com a entrada em vigor da Lei do Arrendamento Urbano, aprovada pela Lei nº 26/15, de 23 de outubro, pouco mudaram as espécies arrendatícias.

Continuam a existir o arrendamento urbano para habitação (arts. 86 a 119 LAU), o arrendamento para comércio ou indústria (arts. 120 a 126 LAU) e o arrendamento para o exercício de profissões liberais (arts.127 e 128 LAU).

Neste aspeto, parece-nos que o diploma podia ter sido mais inovador.

A velha diversificação que aproveitava até uma espécie à parte para o arrendamento destinado ao exercício de profissão liberal, com o emprego da profissão no plural, como se o arrendatário pretendesse exercer mais do que uma, e apenas dois artigos reguladores um dos quais se limitava e limita a mandar aplicar as disposições do arrendamento para comércio ou indústria e por outro lado, especificava esta categoria, foi já há algum tempo abandonada no moderno Direito português.

É que além destas espécies outras poderão existir, e existem na prática; e, assim, nem a enumeração será sequer exaustiva.

Numa sistematização mais moderna, teria sido preferível fazer apenas a distinção entre arrendamentos habitacionais, que exigem uma detalhada regulação própria, e arrendamentos não habitacionais onde coubessem todas as outras aplicações possíveis de arrendamento coubessem.

Curiosamente, para os arrendamentos comerciais ou industriais e, por extensão, para os destinados a exercício de profissão liberal, admite que tenham por objeto mediato um prédio rústico (arts. 120-1 e 127 LAU)

Por outro lado, exceciona da sua aplicação os arrendamentos para habitação não permanente em praças, eventuais termas em casa de habitação do senhorio durante a sua ausência temporária e os para afixação de publicidade e armazenagem, ou ainda os sujeitos a legislação especial (art. 1º LAU).

## **2.5. O VINCULISMO ARRENDATÍCIO**

### **2.5.1. NÓTULA SOBRE O VINCULISMO PORTUGUÊS**

Temos, pois, de dedicar, ao menos, umas breves palavras ao vinculismo arrendatício.

Em tempos não muito distantes, o arrendamento constituía-se, normalmente, por um contrato que, tradicionalmente, beneficiava, com a maior amplitude, como outros contratos em geral, do princípio da autonomia da vontade.

Com base nesse princípio, as partes eram livres de estabelecerem o seu programa como bem lhes aprouvesse, de combinarem determinado tipo legal com outros tipos ou

variantes negociais, compondo modelos próprios e, em suma, de escolherem a pessoa com quem quisessem contratar e pelo tempo que queriam vincular-se.

Sendo temporário por natureza, cessava quando findo o prazo estabelecido, só podendo renovar-se quando as partes nisso concordassem. Não havia, por conseguinte, num contrato de arrendamento, nem proibição de cessação do contrato no seu termo pelo senhorio, nem bloqueio da renda primitiva – que, por outro lado, era contratada livremente e sem subordinação a qualquer tabelamento legal, mas estabilizava-se, depois disso, não podendo ser alterada pelo senhorio.

Num país como Portugal, com uma forte tradição jurídica de muitos séculos, não pode explicar-se um instituto tão marcante do arrendamento urbano – a denúncia – sem se tentar compreender qual terá sido a da evolução do seu regime nos séculos XX e XXI. Não temos, aqui, qualquer pretensão, de fazer arqueologia legislativa que o fenómeno encerra, senão salientar as notas fundamentais que o caracterizaram.

Vários foram, e têm sido, os diplomas tendentes quer à proibição por via legislativa de aumento ou atualização das rendas, só permitida por diploma próprio, editado propositadamente para o efeito, quer proibindo a denúncia pelo senhorio, dos setores então reputados de essenciais no âmbito do arrendamento urbano.

Foi precisamente por se terem passado a estabelecer tais restrições à autonomia contratual que, a partir da obra de PINTO FURTADO<sup>9</sup>, se passou a qualificar generalizadamente, na doutrina portuguesa o arrendamento urbano de *arrendamento vinculístico*, e o movimento político-jurídico que o inspirou de *vinculismo*.

Tendo surgido, à data, como uma solução de carácter transitório em quase todos os Estados europeus que sofreram a crise grave de habitação ocorrida como o eclodir da 1ª Guerra Mundial, a limitação do poder de denúncia do contrato, por parte do senhorio, no arrendamento habitacional, a breve trecho se foi consolidando, chegando à aberração, de em Portugal se ter aí chegado considerar normal durante longo tempo.

Este País tem, aliás, justamente sido considerado o precursor do vinculismo em toda a Europa, pois foi, com efeito, escassas cinco semanas após a implantação da República que o Decreto de 12 de novembro de 1910 declarou o arrendamento para habitação “de

---

<sup>9</sup> JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Curso de direito dos arrendamentos vinculísticos*, 1ª ed. Almedina, Coimbra, 1984, 2ª ed. rev. e ampl., Coimbra, 1988.

ordem pública” e estabeleceu os primeiros vínculos arrendatícios através de bloqueio de rendas.

Vários outros diplomas se lhe seguiram com a mesma orientação político-jurídica, que vieram a culminar no importante Decreto nº 5:411, de 27 de abril de 1919, o qual coordenou toda a legislação extravagante sobre arrendamento.

Tempos depois, a Lei nº 1:662, de 4 de setembro de 1924, ao declarar interditadas e suspensas, no seu artigo 5º, todas as ações de despejo, em Portugal, que não tivessem por fundamento alguns dos limitados factos enumerados nesse preceito, determinava ainda, no seu artigo 13, tentando pôr termo ao vinculismo, que todas as disposições restritivas dessa lei e de toda a legislação vigente sobre arrendamentos e prédios urbanos terminariam em 31 de dezembro de 1925.

Todavia, antes de atingido este desiderato, foi (ele) tal prazo consecutivamente prorrogado por sucessivos diplomas legais (o Decreto nº 10:774, de 19 de abril de 1925, até 31 de dezembro de 1926; e o Decreto nº 12:617, de 6 novembro 1926, até 31 de dezembro de 1927), até que o Decreto nº 14:630, de 28 de novembro de 1927, declarou prorrogado o art. 13 da Lei até que viesse a ser publicada nova disposição.

A atualização das rendas, dada a depreciação monetário, tornou-se, assim, questão candente que só veio a impressionar o legislador português largos anos depois, com a Lei nº 2:030, de 22 de junho de 1948, através da qual se permitiram atualizações de rendas de cinco em cinco anos, ainda assim com exclusão dos arrendamentos habitacionais de Lisboa e Porto (art. 48), pelo duodécimo do rendimento inscrito na matriz, através de uma avaliação fiscal requerida pelo senhorio.

Seguiu-se-lhe, em 1966, o novo Código Civil que, disciplinou com renovada técnica jurídica, numa sistematização apurada e muito completa, mas se manteve fiel ao vinculismo existente, aliás com geral aprovação doutrinal<sup>10</sup>.

No seu art. 1095, proclamou expressamente: “nos arrendamentos a que esta secção se refere (os arrendamentos de prédios urbanos e rústicos não rurais) o senhorio não goza

---

<sup>10</sup> Que tenhamos dado por isso, com um única exceção: a do Conselheiro PINTO FURTADO, por sinal, em termos muito severos, sustentando, logo na 1ª edição do seu *Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos*, Almedina, Coimbra; 1984, p. 147, afirmou, depois de registar que os arrendamentos vinculísticos coincidiam basicamente com o que se definia em outros países: “uma nota peculiar, no entanto, a particulariza no contexto das legislações: o seu radicalismo primário – a proteção indiscriminada que dispensa ao locatário, só pelo facto de o ser, penalizando o *locador* sem uma fundada contrapartida de justiça social”.

do direito de denúncia, considerando-se o contrato renovado se não for denunciado pelo arrendatário nos termos do artigo 1055”

Deste modo, estabeleceu-se com carácter estrutural o vínculo da prorrogação forçada para o senhorio.

Por seu turno, o art. 10 do Decreto-Lei nº 47:344, de 25 de novembro, que constituiu o seu diploma preambular determinou que “enquanto não for revista a situação criada em Lisboa e Porto pela suspensão das avaliações fiscais para o efeito da atualização de rendas dos prédios destinados a habitação, mantém-se o regime excepcional da Lei nº 2:030, de 22 de junho de 1948 quanto a esses arrendamentos”.

E assim se consagrou também para Lisboa e Porto, indefinidamente, em Lisboa e Porto, o bloqueio absoluto de rendas habitacionais, enquanto no resto do País dominava o sistema de atualizações quinquenais segundo critério fiscal.

E foi assim que o regime vinculístico só veio a deixar de ser imposto estritamente em relação aos contratos futuros, com o Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de outubro (RAU), e somente para os arrendamentos habitacionais.

Para os não habitacionais, só o Decreto-Lei nº 257/95, de 30 setembro, veio a adotar análoga providência.

Assim, o vinculismo português passou a restringir-se, hoje em dia, aos chamados “arrendamentos de pretérito”. São um naipe de contratos muito antigos, com arrendatários idosos, por vezes de poucos recursos, que se diz orçarem por cerca de 33% dos atuais arrendamentos.

Constituem, estes arrendamentos de pretérito, um problema potencialmente<sup>11</sup> social que o Poder político dos diferentes Partidos do arco da governação tardou em ter a coragem de enfrentar e a sagesa de o resolver.

A Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, pretendeu, ao menos, estabelecer rendas menos miseradas e mais justas, mas estabeleceu para o efeito um sistema tão pesado e burocrático que acabou por se ter traduzido num real fracasso.

---

<sup>11</sup> Nunca se soube ao certo, pelo carácter genérico e sistemático do vinculismo português, até que ponto os arrendatários de pretérito eram, ou não, economicamente carenciados.



Por fim, o Memorando de Entendimento propôs a sua extinção, sem prejuízo da proteção social adequada.

Em sua observância, foi então publicada a Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, que atacou o problema das *rendas de favor* a que o vinculismo tinha conduzido, com eficácia e equilíbrio, permitindo, relativamente ao arrendamento habitacional, a sua atualização aferida pelo rendimento fiscal oficial do agregado familiar, certificado pelo “serviço de finanças competente” (art. 5º-7 do Decreto-Lei nº 158/2006), distinguindo particularmente, por um lado, os arrendatários com um rendimento inferior a cinco remunerações nacionais anuais (art. 35 da Lei nº 6/2006, na redação da Lei nº 31/2012) e, por outro, os inquilinos com 65 anos de idade, ou mais, ou incapacidade superior a 60% (art. 36, n.ºs 1 a 6 do mencionado diploma, nessa redação) ou que a esta circunstância aliem a de um rendimento inferior ao predito montante (nº 7 do mesmo artigo).

A renda devida será, em geral, estabelecida ao longo de cinco anos, findos os quais o contrato só continuará a ser protegido se houver acordo entre as partes nesse sentido (citado art. 36-10 NRAU).

No tocante aos arrendamentos não habitacionais, atacou-se também de imediato o problema das rendas respetivas, que passaram a poder ser atualizadas por iniciativa do senhorio, como no caso anterior, mas com referência ao “valor do locado, avaliado nos termos do artigo 38 e seguintes do Código do Imposto Municipal Imobiliário (CIMI), constante da caderneta predial urbana” (art. 50, al. b), da Lei nº 6/2006, na redação da Lei nº 31/2012).

No ano seguinte, porém, a Lei nº 79/2014, de 19 de dezembro, fez algumas afinações, alterando a redação do art. 50 do NRAU, tendente a exigir uma iniciativa do senhorio mais circunstanciada, em defesa da situação do arrendatário, por se terem verificado hipóteses em que, por ignorância, a aplicação do preceito tinha afetado os seus legítimos interesses, e a do art. 51, também com vista a pequenos aperfeiçoamentos técnicos e de fundo.

Nos restantes Estados europeus, o vinculismo pode dizer-se, em geral, erradicado ou extremamente aperfeiçoado e mitigado nos casos de contratos mais antigos que imponham cuidados sociais.

### **2.5.2. O ARRENDAMENTO ANGOLANO; DO VINCULISMO LUSO-ANGOLANO À LEI DO ARRENDAMENTO URBANO**

Em Angola, o vinculismo tem sido uma realidade sociojurídica que, herdada da era colonial, se arreigou ao *modus vivendi* das relações arrendatícias do País, até à recente entrada em vigor da Lei nº 26/15.

Em 1942, a Portaria Ministerial nº 8, de 4 de novembro veio proibir o aumento de rendas dos prédios urbanos na colónia de Angola, não obstante o fim para o qual tivesse sido arrendado o locado.

Note-se, contudo que, o vinculismo da situação foi parcialmente interrompido à 30 de outubro de 1945 quando o, então, Ministro MARCELLO CAETANO, de visita oficial a Angola, fez publicar a Portaria nº 30, que revogou completamente aquela Portaria Ministerial.

Já no *Boletim Oficial*, de 23 de junho de 1945, publicando o Decreto nº 36 909, dispunha no seu artigo 1º que “Nas colónias não poderá ter seguimento qualquer ação de despejo de prédios urbanos de que seja inquilino o Estado, ficando suspensos todos os processos enquanto não for revisto o regime de inquilinato que nelas atualmente vigorar”.

Mais tarde, a 30 de abril de 1948, através do Diploma Legislativo nº 2:046, o Estado permitiu a faculdade de despedir os arrendatários de prédios rústicos ou urbanos antes de o arrendamento acabar, quando isso lhe conviesse.

Acrescendo, outrossim, nos números subsequentes, do referido comando legal que, salvo os arrendatários de prédios utilizados para estabelecimento comercial ou industrial, os demais não beneficiavam de qualquer indemnização.

Por sua vez, o Decreto nº 37 647 estatuiu que nas colónias as rendas dos imóveis aplicados ao serviço do Estado ou do Corpos Administrativos, não obstante referir-se a períodos anteriores à vigência do Decreto nº 36 909, de 11 de junho de 1948, não estavam sujeitos aos arrendamentos que, quaisquer diplomas hajam sido permitidos para os arrendamentos destinados exclusivamente a habitação.

Advém do exposto que, nem o Decreto n° 37 647 nem o n° 3 do Decreto n° 36 909, são interpretativos: aquele, deste; e este, do n° 2 da Portaria Ministerial n° 30.

Merece, de igual modo, realce o facto de, em 1961, surgido para o então Ultramar português e, conseqüentemente para Angola do “tempo” colonial, um diploma avulso da maior importância, disciplinando, desenvolvida e sistematicamente, a matéria do arrendamento urbano.

Foi o decreto n° 43:525, de 7 de março daquele ano.

Obedecia ao vinculismo da época, impondo a prorrogação forçada dos contratos de arrendamento urbano com bloqueio absoluto das rendas controladas.

Por sua disposição, o arrendamento, chegado ao seu termo, considerava-se prorrogado sucessivamente, se o arrendatário não o denunciava no tempo e pela forma designada no contrato ou na lei (arts 52 e 53, Secção VII).

É, precisamente, esta orientação que, poucos anos mais tarde, veio a estabelecer-se com o Código Civil, atualmente ainda em vigor em Angola, em algumas partes substanciais da sua regulação, designadamente, a matéria respeitante à locação, em geral, e ao arrendamento em particular – esta, só até há poucos dias, atenta a publicação da Lei n.º 26/15, de 23 de outubro, hoje em vigor.

Com a entrada em vigor, em Angola, do Código Civil de 1966, tornado extensivo ao então Ultramar pela Portaria n° 22 869, de 4 de setembro de 1968, passou aqui ele a vigorar em 1 de janeiro de 1968.

Cessou assim, no fundamental, a vigência do Decreto n° 43:525.

O Decreto-Lei n° 47:344, de novembro de 1966, que constitui o Diploma Preambular do Código é muito claro a este respeito. Expressamente dispõe, no seu art. 3º, que “*desde que principie a vigorar o novo Código Civil, fica revogada toda a legislação civil relativa às matérias que esse diploma abrange, com ressalva da legislação especial a que se faça expressa referência*”.

Ora a Portaria que aplicou o Código Civil replicou esta regra proclamando, no seu nº 3º-1, que, *“desde que principie a vigorar o Código Civil, fica revogada toda a legislação civil relativa às matérias por ele abrangidas”*.

Não há qualquer ressalva específica a respeito do Decreto nº 43:525, apesar de se terem excetuado concretamente outros diplomas, inclusive, na parte relativa às sociedades universais e familiares, o próprio Código de SEABRA.

Por outro lado, a ressalva genérica da Portaria preambular, constante do seu inciso 3º-2, segundo o qual *“é, porém, ressalvada a legislação privativa, emanada dos órgãos metropolitanos ou provinciais que vigorar em cada província ultramarina”* dirigiu-se, obviamente, à importante legislação particular própria da especificidade ultramarina que, ainda que de natureza civil, continuaria a vigorar, tais como o Decreto nº 43:894, de 6 de setembro de 1961, que aprovou o Regulamento da Ocupação e Concessão de Terrenos; o Decreto nº 43:897, da mesma data, que disciplinou usos e costumes locais reguladores de relações jurídicas privadas e vários outros mais.

Não tinha essa natureza de legislação privativa o Decreto nº 43:525, que apenas precedeu, na matéria específica do arrendamento, o Código Civil, aliás, aproveitando largamente os trabalhos preparatórios deste que, na então dita metrópole, se tinham publicado.

Seria de resto aberrante considerar ainda em vigor um diploma cujas matérias estão fundamentalmente duplicadas no Código Civil, apenas com os aperfeiçoamentos que o estudo ulterior e a publicação deste lhe introduziram.

Que razão levaria a manter em vigor uma lei anterior perante outra que completamente disciplinou o mesmo conteúdo com uma perfeição técnica mais acabada e evoluída?

Só uma conceção passadiça e retrógrada o aceitaria.

Apenas deverão, em suma, considerar-se ressalvados os preceitos processuais do decreto (arts. 88 a 101) que não foram naturalmente abrangidos pelo Código Civil.

Quanto a estes, porém, terá de se ter em atenção, primeiro o disposto na Portaria nº 19:305, de 30 de julho de 1962, que aplicou a Angola o Código de Processo Civil de 1961 e que determinou as disposições deste Código se aplicavam apenas

subsidiariamente (inciso 27) e, posteriormente, a Portaria nº 23:090, de 26 de dezembro de 1967, que aplicou o Código de Processo Civil de 1967 e que, igualmente, ressalvou as disposições processuais em matéria de arrendamento daquele mesmo decreto, complementadas subsidiariamente pelas suas novas disposições processuais.

Mesmo, pois, neste campo restrito da sua matéria processual, o Decreto nº 43:525 já não vigora isoladamente.

Designadamente quanto às suas disposições especiais constantes dos seus arts. 106 a 109, prevendo a atualização quinquenal de rendas dos arrendamentos de pretérito, compreendem essencial preceitos organizativos de comissões a erguer através de diplomas locais.

Assim e em conclusão, quanto às suas disposições substantivas, que compõem a parte substancial do diploma, unicamente não se estendeu o Código Civil “às ações que estejam pendentes nos tribunais no dia da sua entrada em vigor” (nº 2-2).

O Decreto nº 43:525 tem portanto, hoje em dia, nesse aspeto e quanto a nós., mero valor histórico.

Estranhamente, porém, a jurisprudência colonial ainda o foi aplicando neste domínio, sem se dar conta da realidade normativa em presença.

Exemplo claro disso é, nomeadamente, o acórdão da então Relação de Luanda, de 9 de março de 1971 (Processo nº 18 262)<sup>12</sup> que, para um caso ocorrido já depois de 17 de outubro de 1968, julgou uma denúncia de arrendamento por necessidade de habitação do senhorio à luz do Decreto nº 43:525.

Outra jurisprudência navegou nas mesmas águas, ficando todavia a dúvida sobre se os processos respetivos teriam sido instaurados antes de 1 de janeiro de 1968<sup>13</sup>.

Isto gerou uma ideia muito difundida, mas errónea, como resulta do acima expressámos, de que tal diploma ainda hoje estaria em vigor.

---

<sup>12</sup> Acórdãos do Tribunal da Relação de Luanda, 1971, pp.437-440.

<sup>13</sup> É o caso dos acs. da Relação de Luanda, de 30-3-71 (Processo nº 17 973); de 19-10-1971 (Processo nº 18 483) – ambos publicados na *Coletânea* citada na nota anterior.

Com ascensão de Angola à independência, em 11 de novembro de 1975, porém, e por intermédio de nacionalizações e confiscos, administrativos, *grosso modo*, o Estado chamou a si a titularidade da maioria dos imóveis ora existentes, assumindo, por conseguinte, os direitos e deveres de senhorio que até aí vinham sendo exercidos por particulares.

A Lei nº 43/76, de 19 de junho, no seu artigo 1º estabeleceu, à data, que revertiam a favor do Estado, sem qualquer indemnização, todos os prédios de habitação, ou parte destes, pertencentes a cidadãos, nacionais ou estrangeiros, que sem qualquer justificação, se tenham ausentado do País por mais de quarenta e cinco dias.

Tornou-se, desta forma, quer através quer da aludida reversão, aquisição ou construção, no titular, hoje em dia, de um importantíssimo património imobiliário urbano.

Decorrente do sistema socialista, então seguido, o Estado tornou-se deste modo no mais importante senhorio, pois arrendou essas casas aos seus ocupantes.

É, assim, de assinalar-se que manteve as rendas iniciais bloqueadas e conserva indefinidamente os seus inquilinos no que diríamos ser um verdadeiro vinculismo de Estado ou, se preferir, um *autovinculismo*.

A par desta situação e convindo disciplinar e introduzir maior eficácia e estabilidade institucional na gestão do património habitacional do Estado, por Despacho Presidencial de 06 de setembro de 2004, ocorreu porém que uma parte importante do parque foi ao domínio privado.

Aqui, os particulares que então lançaram os seus prédios no mercado de arrendamento, por um lado ficaram submetidos ao vinculismo do Código Civil, aliás algo à imagem da prática seguida pelo Estado no que diz respeito aos seus próprios arrendamentos.

Simplesmente, cabe anotar que, perante as dificuldades que se oferecem a um Estado muito jovem, ocorrem práticas à margem da lei, que importa não desconhecer, até para esconjurá-las a bem do progresso do País.

Com indesejável frequência temos notícia de que alguns senhorios sem escrúpulos, na maior impunidade, fazem tábua rasa da lei e põem termo aos seus arrendamentos com emprego da força.

É um mal que desejamos seja totalmente extirpado do tecido social angolano, tão breve quanto possível.

Entretanto, na recente Lei nº 26/15, de 23 de outubro, pode ler-se, a abrir: "O Decreto nº 43:525, de 7 de março de 1961 e o Código Civil constituem os diplomas básicos reguladores do contrato de arrendamento urbano que estabelecem o regime jurídico do arrendamento urbano em Angola...", parecendo admitir também a vigência fundamental do velho diploma que, expressamente "revoga", no seu art. 132.

Em nosso parecer, quanto mais não seja, tal declaração terá o mérito de pôr termo à ideia da sobrevivência daquele diploma

Com efeito, em face do que começamos por expor, cremos que não fazia sentido afirmar que a lei revogada, conjuntamente com a lei que a revogou constituíam os diplomas básicos reguladores do instituto. Seria uma duplicação inútil. Lei revogada é lei morta. Passou à história, e já não tem força vinculativa.

De qualquer maneira, salvo se, por absurdo, ainda existir algum processo sobre arrendamento que esteja por julgar, desde 1 de janeiro de 1968, temos por equivocada a ideia de uma pretensa vigência do Decreto nº 43:525 ao lado do Código Civil de 1968 (CCA).

Independentemente disso, porém, Angola continuava a debater-se com a falta de um amplo mercado do arrendamento, abordando-se recorrentemente, neste País, a problemática do arrendamento como se de uma luta de interesses antagónicos se tratasse entre proprietários e inquilinos, quando, de facto, se está perante uma situação totalmente inversa.

Esta realidade tornava o mercado de arrendamento pouco atrativo, condicionando a sua adequada utilização no desenvolvimento da política habitacional.

Não há, todavia, em nosso entender, interesses antagónicos, antes se deve apostar numa saudável conjugação de interesses, em benefício de senhorios e de inquilinos, e assim da sociedade e do País no seu todo. E se o mercado não funciona adequadamente, cabe ao Estado encontrar os equilíbrios socialmente justos.

Todos os estudos, comparatísticos e socioeconómicos, realizados nos últimos anos apontavam para a necessidade de uma reforma profunda do regime do arrendamento urbano de 1968 – Código Civil –, nisso sendo acompanhados pela opinião do cidadão mais comum.

Os efeitos perniciosos de uma legislação desnivelada e perversa estão à vista. Muitas pessoas optam esmagadoramente pela aquisição de habitação própria e, sobretudo, de lotes de terreno (prédios rústicos) junto das Administrações municipais para a construção da casa própria, principalmente no começo de uma vida independente, acentuando elevados níveis de endividamento familiar, fazendo proliferar as habitações de escalão mais baixo, apostando a construção civil em zonas suburbanas, com a consequente escassez de infraestruturas públicas.

A desejável dinamização do mercado de arrendamento passa, assim, pelas iniciativas legislativas necessárias ao impulsionamento da renovação, reabilitação e requalificação urbanas.

Na verdade, o Código Civil, lei básica que estabelecia o regime jurídico do arrendamento urbano em Angola, encontrava-se desatualizado e desajustado à nova realidade económico-social com que se debate o arrendamento urbano, especialmente os problemas relacionados com os contratos de feição marcadamente exorbitantes e especulativos no que às rendas diz respeito. O processo para o despejo era verbal e arbitrário realizado pelo senhorio que chegava por vezes a concretizá-lo através do uso incólume da força, da parte deste.

Assim surgiu a Lei nº 26/15, de 23 de outubro.

Nesse sentido, atento o disposto no seu art. 136, que lhe assinou para vigência os 90 dias após a sua publicação, e de acordo com o preceituado nos arts. 5º-2 e 279, al. b), CC, esta Lei entrou em vigor no dia 21 de janeiro de 2016, e procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano angolano, introduzindo várias medidas tendentes, nas palavras do seu curto preâmbulo, a atualizar o normativo arrendatício e ajustá-lo à realidade constitucional e económico-social do País.



Em geral, na sua metodologia e sistematização, é visível que se encontra fortemente influenciada pela legislação portuguesa, muito particularmente pelo RAU, bem como, mas muito menos marcadamente, pelo Decreto nº 43:525.

Como estes, ocupa-se apenas do arrendamento urbano, continuando a locação, em geral, atida ao dispositivo de Código Civil e preceitua ainda, também como eles, sobre matéria processual, regulando o processo de despejo.

Na sua filosofia inspiradora assenta ainda nalgum vinculismo arrendatício, com atualizações anuais de rendas aplicáveis segundo coeficientes publicados pelo Executivo (art. 39 LAU), permitindo mesmo que se estabeleça uma *renda livre* atualizável convencionalmente, quer no contrato quer em documento posterior (art. 91-2 LAU) — e, mais do que isso, consagrando uma abertura histórica à liberdade contratual dos arrendamentos habitacionais, admitindo que eles se celebrem com duração efetiva com um prazo mínimo de cinco anos.

É o que expressamente se declara no art.112 LAU, que reproduz, *ipsis verbis*, os dois primeiros números do português art. 98 RAU.

É de saudar encomiasticamente esta abertura à liberdade contratual do Direito angolano, parecendo-nos ser apenas de lamentar que ela não tenha sido ainda mais ampla e se tenha deixado seduzir avassaladoramente pela primitiva versão da sua grande fonte inspiradora, também ela atida ao mesmo pecado original, de que apenas cinco anos mais tarde veio a ser lavada, com o alargamento da duração efetiva aos outros tipos arrendatícios.

Como se sabe, quando em Portugal se publicou o RAU, em 1990, com essa estreita abertura à liberdade contratual, não faltaram Autores a criticar severamente semelhante opção restritiva, já por que não a deveria haver, já porque, a havê-la, deveria antes partir dos arrendamentos não habitacionais para o habitacional, dado que é incontestavelmente este o tipo mais carecido de proteção social e, portanto, aquele a quem caberia ser o último a libertar-se do vinculismo<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> *Sic*: JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, Almedina, 1996, p. 196: “não era explicável – escreve – ...a opção de se permitir, para o futuro, a celebração de contratos de *arrendamento para habitação* suscetíveis de denúncia discricionária do *senhorio*, e não se conceder outro tanto nos *arrendamentos para comércio ou indústria*, para *exercício de profissão liberal* ou para *outra aplicação lícita*”.

Poderá, acaso pretender-se contestar esta conclusão recorrendo ao que se dispõe no art. 80-2 LAU, onde se estabelece que “a denúncia do contrato pelo senhorio só é possível nos casos previstos na lei e pela forma nela estabelecida”, mas cremos que a objeção será prontamente cerceada pela parte final do preceito, quando a admite nos casos previstos na lei, entre os quais figurará o resultante do que se prevê no art. 112 LAU.

Saudando vivamente a abertura à liberdade contratual pelo extraordinário alcance que representa, não podemos, no entanto, deixar de lamentar que o legislador angolano se tenha apartado de fontes mais atuais que lhe teriam possibilitado formular um normativo mais impregnado de modernidade.

Deste modo, ter-se-ia atingido mais intensamente o objetivo exteriorizado no seu curto preâmbulo de atualizar a legislação existente e adequá-la à atual realidade constitucional e económico-social.

### **3. APROXIMAÇÃO AO CONCEITO DE DENÚNCIA: OS DIFERENTES MODOS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

#### **3.1. PREMISSA INTRODUTÓRIA**

Temos vindo a referir que, desde o Código de SEABRA, se distingue, na locação, o arrendamento e o aluguer, o primeiro constituído pela locação de coisa imóvel e o segundo pela locação de coisa móvel.

Como também temos afirmado, o nosso estudo vai situar-se dentro do arrendamento e, aqui, não de todo ele, mas apenas do arrendamento urbano tal como se encontra compaginado na nova Lei do Arrendamento Urbano, de Angola (LAU).

É, portanto, postergado o arrendamento rural quando tenha fins agrícolas, florestais ou para exercício de outras atividades de produção de bens ou serviços associados à agricultura, à pecuária e à floresta ou rústico não rural, ou ainda quando for destinado a outros fins, tal como se distingue no Direito angolano.

Mas a LAU admite ainda, à semelhança do primitivo CC, como arrendamento dito urbano, para comércio ou indústria, aquele que se destine a um fim desta natureza, tendo por objeto um prédio rústico (arts. 120-1 e 122-1), mal se compreendendo assim a denominação que ostenta como sua epígrafe.

O arrendamento que nos ocupa, é ainda suscetível de se configurar sob vários tipos e regimes diferentes, segundo as finalidades a que, segundo acima referimos, é afetado e de acordo com sistematização e disciplina da Lei do Arrendamento Urbano: (que vigora em Angola) o arrendamento para habitação (arts. 86-119); o arrendamento para comércio ou indústria (arts. 120-126); e o arrendamento para o exercício de profissões liberais (arts. 127-128 LAU).

É relativamente a estas categorias de arrendamento que vai incidir o nosso estudo.

Impõe-se portanto uma precisão terminológica liminar, o que passamos a fazer, primeiro, não já à luz do velho Código Civil, mas com os olhos postos nos mais modernos princípios dogmáticos e nas legislações mais evoluídas dos dias que passam, para, só depois disso, contemplarmos a sistematização consagrada na Lei n° 26/15, de 23 de outubro, a Lei do Arrendamento Urbano.

Podemos então enunciar que o arrendamento urbano, em cada uma das finalidades que acima lhe assinalámos, pode cessar por algum dos seguintes modos: caducidade; confusão; acordo das partes (revogação); resolução; oposição à renovação, e denúncia.

A caducidade é uma cessação do arrendamento urbano *ipso jure*, por verificação de um evento extintivo, como a perda ou expropriação do prédio arrendado.

A confusão é a cessação resultante de se terem reunido na mesma pessoa as qualidades de senhorio e de arrendatário do prédio ou fração arrendada (cf. art. 868 ss CC).

O acordo das partes é o que se verifica quando a vontade dos sujeitos do contrato de arrendamento confluem no sentido de lhe pôr termo independentemente da verificação de qualquer facto extintivo, de o revogarem; como se define na mais recente lei do arrendamento urbano, “os contratantes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo” (art. 74-1 LAU).

A resolução, por seu turno, é a extinção imediata do arrendamento por vontade de um dos contraentes, fundada no incumprimento da outra parte. Em princípio, valem aqui os termos gerais de incumprimento dos contratos mas, em certas ordens positivas mais fortemente (sujeitas ao) informadas pelo vinculismo, só relevarão incumprimentos considerados mais graves e dignos de tutela.

A oposição à renovação é um modo de cessação contemplado só muito recentemente no Direito positivo português (desde a Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro), embora não expressamente incluído ainda na redação deste diploma como modo de cessação do arrendamento no art. 1079 CC., o que só veio a verificar-se com a Lei nº 31/2012, destacado da denúncia para o arrendamento com prazo certo, para identificar a manifestação de vontade de um dos contraentes de obstar à prorrogação automática a que estes contratos, como se sabe, estão sujeitos, desde que a sua duração seja superior a 30 dias (art. 1096-2 CC português).

A denúncia é a cessação, manifestada com certa antecedência por uma das partes num arrendamento de duração indeterminada ou, num arrendamento com prazo certo, para antes do seu termo de duração.

Esta é a nomenclatura e sistematização consagrada nas mais recentes reformas arrendatícias portuguesas, mas devemos prontamente referir que não estamos perante uma opção plenamente pacífica, no tocante à oposição à renovação.

Quanto a esta, há quem veja nela um modo autónomo de extinção do arrendamento<sup>15</sup> e quem, pelo contrário, lhe negue autonomia, considerando-a antes como uma atuação “dirigida ao funcionamento da caducidade do contrato”, não constituindo, pois, uma *denúncia em sentido técnico*, mas a “*denúncia-oposição à prorrogação*”<sup>16</sup>

Sensivelmente no mesmo sentido entendeu-se também, incisivamente, que, com a oposição à renovação, “não se verifica, logicamente, a supressão dum contrato com a consequente extinção das obrigações, mas tão só a não constituição de idênticas situações obrigacionais”<sup>17</sup>.

Alguma doutrina, num entendimento que já vinha de trás, relutou em reconhecer autonomia à oposição à renovação<sup>18</sup> perante a denúncia<sup>19</sup>.

Outros, por sua vez, assinalaram que a sua anterior identificação, em certos casos com a revogação unilateral persiste em alguns passos do CC com esta denominação, como no art. 256-2 (revogação da procuração); no art. 448-2, 1ª parte (revogação do promissário); no art. 448-2, 1ª parte (revogação do promissário de um contrato a favor de terceiro, não celebrado no interesse de ambos os contraentes), ou nos arts. 1170-1173 (revogação do mandato)<sup>20</sup>.

Não vamos entrar no debate, visto que, à luz da legislação vigente em Angola, não se divisa qualquer vestígio de um conceito autónomo de oposição à renovação, cobrindo a

---

<sup>15</sup> Neste sentido, PINTO FURTADO (*Manual do Arrendamento Urbano*, 5ª ed., Almedina, 2011, pp. 925-934), condenando embora a denominação oposição à renovação, à qual prefere a de oposição à renovação; MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento para comércio e equiparados*, Coimbra, Coimbra Editora, 2006, p. 182; LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, 6ª ed., Almedina, 2013, p.170.

<sup>16</sup> M. JANUÁRIO C. GOMES, *Arrendamentos para habitação*, 2ª ed., Almedina, 1996, p. 272. No mesmo sentido, sustentando que “nestes casos, é a denúncia que desencadeia a caducidade, na medida em que esta não opera de *per se*”, PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Da Cessação do Contrato*, 2ª ed., Almedina, 2006, p. 105.

<sup>17</sup> ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Direito das Obrigações*, II, p. 166.

<sup>18</sup> MANUEL JANUÁRIO COSTA GOMES, *Arrendamento para habitação*, 2ª ed., Almedina, 1996, p. 272; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Cessação do contrato*, 2ª ed., Almedina, 2006, p. 105.

<sup>18</sup> JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, II, 4ª ed., Almedina, 2008, pp. 838-839.

<sup>19</sup> MANUEL JANUÁRIO COSTA GOMES, *Arrendamento para habitação*, 2ª ed., Almedina, 1996, p. 272; PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Cessação do contrato*, 2ª ed., Almedina, 2006, p. 105.

<sup>20</sup> JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, II, 4ª ed., Almedina, 2008, pp. 838-839.

denúncia precisamente todos os casos em que unilateralmente se possa fazer cessar o contrato, mas unicamente no seu termo de duração.

Em Angola, tal como no Direito português anterior, a locação nunca pode ser celebrada, hoje em dia, com *duração indeterminada* (art. 12 LAU).

A esta luz, as formas de cessação do arrendamento urbano, a que nos cingiremos, serão as seguintes: caducidade, confusão, revogação, resolução e denúncia. As duas primeiras são formas de extinção por força da lei; ao invés, as três últimas dependem da iniciativa das partes.

Por último, salientemos que poremos de parte a quarta categoria, há pouco referida, constituída pelos arrendamentos excetuados no art. 1083-2 CC.

Estes são, em tal preceito, excluídos do regime geral do arrendamento urbano. Regem-se por normas próprias, muito específicas, que nos obrigariam a uma análise marcadamente casuística que nos levaria para muito além dos nossos propósitos.

Destarte, e em aproximação ao objeto nuclear do nosso estudo, passemos a um ligeiro aceno meramente introdutório aos diferentes modos de cessação próprios dos contratos relativos aos três tipos de arrendamento a que aludimos.

### **3.2. CADUCIDADE**

Como principiámos por afirmar, a caducidade é uma cessação do arrendamento urbano *ipso jure*, por verificação de um evento extintivo.

Com efeito diz, e bem, o n.º 1 do artigo 78 da Lei do Arrendamento Urbano que "sem prejuízo do disposto em regimes especiais, o arrendamento caduca nos casos fixados pelo artigo 1051 Código Civil".

As causas de caducidade são enumeradas a propósito da locação, em geral, no art. 1051 CC, o qual é obviamente aplicável ao arrendamento urbano<sup>21</sup>.

A primeira causa de caducidade, na versão vigente em Angola, é o decurso do prazo estipulado ou estabelecido por lei (art. 1051, al. a)).

---

<sup>21</sup> Sobre o tema é ainda muito atual a monografia de CUNHA DE SÁ, *Caducidade do arrendamento*, 2 vols., Lisboa, CEF, 1969, *passim*.

A verificação da condição resolutiva ou a incerteza de que não se verificará a condição suspensiva é a segunda causa da caducidade (art. 1051, al. *b*)).

A terceira causa de caducidade é a extinção do direito ou dos poderes de administração com base nos quais foi celebrado o contrato (art. 1051, n° 1, *c*)). Não podem os administradores e os titulares de direitos reais menores sobre imóvel, dar de arrendamento por tempo que exceda os limites temporais da sua administração ou do seu direito e, se o fizerem, considera-se que o arrendamento caduca no momento em que se atingem.

Na hipótese de o contrato de arrendamento caducar, por força da alínea *c*) do artigo 1051 do Código Civil, observa o n° 2 do artigo 78 da LAU que o inquilino tem direito a um novo arrendamento, em conformidade com o disposto no artigo 104 do mesmo diploma

O preceito não tem paralelo, que tenhamos dado por isso, no Direito Comparado, e perguntar-se-á se estaremos em presença de uma real caducidade, pois o arrendatário habitacional continuará, por força do artigo, no gozo da casa arrendada, mas cremos que, se estivermos perante uma verdadeira renovação do contrato, esta será perfeitamente compatível com a caducidade do contrato anterior.

Poderá é perguntar-se se haverá interesse prático em continuar aqui a falar de caducidade, seguida de renovação, em vez de se firmar que, neste caso, a caducidade se não terá cabimento.

A eficácia desta causa de caducidade da locação é, no entanto, objeto de alguma restrição, no art. 1052, quando estabelece que ela não ocorrerá no caso de o contrato ser celebrado pelo usufrutuário e a propriedade se consolidar na sua mão;

Por outro lado, se o usufrutuário alienar o seu direito ou a ele renunciar o contrato só caduca pelo termo normal do usufruto;

Se for celebrado pelo cônjuge administrador, o contrato não caduca com a cessação dos seus poderes de administração, quer a locação incida sobre bens próprios ou sobre bens comuns do casal.

A morte ou extinção do arrendatário, salvo convenção em contrário, configura o quarto evento caducante previsto na lei (art. 1051, al. *d*)).

Há, porém, situações em que a lei admite, em vez de caducidade, a transmissão por morte do arrendatário (cf. arts. 104 e 122 LAU). Nestes casos, evidentemente que não se operará a extinção do arrendamento, passando este para a esfera do sucessor. Relativamente à morte do senhorio, esta não é considerada causa de caducidade do contrato.

A quinta causa é a perda da coisa locada (art. 1051, al. *e*)<sup>22</sup>. Neste caso, dado que (o contrato de) a locação fica sem objeto, é manifesto que o contrato não pode subsistir.

Finalmente, a expropriação por utilidade pública, que não seja compatível com a subsistência do arrendamento, é a sexta causa normal de caducidade (art. 1051, al. *f*)<sup>23</sup>.

Como logo se retira deste esboço, a caducidade é um fundamento da cessação do contrato de arrendamento urbano, seja ela para habitação, seja para comércio ou indústria ou para o exercício de uma profissão liberal.

Sem nos determos em delongas nesta rápida revista em aproximação à denúncia, anotemos ainda que a enumeração legal do art. 1051 CC dos casos de caducidade não é taxativa, mas unicamente exemplificativamente.

### **3.3. CONFUSÃO NA MESMA PESSOA DAS QUALIDADES DE SENHORIO E DE ARRENDATÁRIO**

Para melhor compreendermos a *confusão* como causa de cessação do arrendamento urbano, partiremos do significado *originarium* ou genérico. O termo *confusão* provém da palavra latina *confusio, onis*, descende do verbo latino (*confundere*). A confusão é, assim no Direito das Obrigações, uma forma de extinção obrigacional resultante de se reunirem numa só pessoa as qualidades de credor e devedor.

---

<sup>22</sup> CUNHA DE SÁ, *Caducidade do contrato de arrendamento*, I, Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal, 1969, pp. 281 ss.

<sup>23</sup> Após a versão de 2006, surge em Portugal uma última causa de caducidade, não prevista na versão primitiva do CC ainda vigente em Angola: a “cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada” – hipótese que terá sido suscitada pela preocupação de corrigir a configuração que se dava *é dá*, na redação vigente em Angola, do art. 1093-1, al. *j*), CC de fundamento de resolução por parte do senhorio.



Decorre da própria natureza da relação obrigacional a essencialidade de polos contrapostos: um credor, do lado ativo; e um devedor, do lado passivo. Se essas duas qualidades se consolidarem numa único sujeito, a obrigação extingue-se, necessariamente pela impossibilidade de ser credor e devedor de si próprio.

Isto mesmo se consagra expressamente no artigo 868 CC.

Ora, é pois semelhante princípio que se aplica no contrato de arrendamento quando aí se verificar a reunião numa mesma pessoa das qualidades de senhorio e de arrendatário.

Esta é, pois, uma forma de cessação do arrendamento que não sendo expressamente referida nas mais recentes reformas portuguesas onde figura um preceito concreto a enumerar as diferentes espécies de cessação do arrendamento urbano (versão atual do art. 1079 CC português), nem por isso deixa de a constituir, com autonomia dogmática, à luz dos princípios e perante o preceituado nos arts. 868 ss CC, como justamente vem sendo assinalado pela sã doutrina<sup>24</sup>.

Na verdade, o senhorio, na relação de arrendamento é devedor da prestação ao arrendatário do uso do prédio e, por outro lado, é credor da obrigação de renda que impende sobre o arrendatário o qual por sua vez, é credor daquela obrigação a que o senhorio está adstrito.

Parece-nos, assim, nítido que estamos aqui perante um modo de cessação da relação arrendatícia, não referida na enumeração da lei portuguesa, apesar da sua autonomia dogmática.

Note-se, porém, que, ocorrer a cessação por confusão é mister que se verifique uma correspondência quantitativa entre os direitos proporcionados nas duas qualidades<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Curso dos Arrendamentos Vinculísticos*, 2ª ed. Almedina, 1988, pp. 457-459 e; MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento para comércio e equiparados*, Coimbra, Coimbra Editora, 2006, p. 182. Omite-nos autores portugueses de referência, como designadamente, LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento urbano*, 5ª ed., Almedina, 2013, pp. 139-184.

Já na Europa até onde nos foi possível conhecer, é frequente o tratamento da confusão na mesma pessoa das qualidades de senhorio e de arrendatário como forma autónoma da cessação do arrendamento urbano. *Sic*, na Itália: ABELLO, *Della locazione*, 2ª ed., UTET, 1980, pp. 388-389; ANDREA TABET, *La locazione conduzione*, Giuffrè, Milano, 1972, p. 197. Em França, pode citar-se JEAN-LUC AUBERT/PHILIPPE BIHR, *La location d'habitation*, Editions Sirey-Paris, 1990, p. 194.

<sup>25</sup> Para exemplificação de alguns casos em que por falta dessa equivalência, a *confusão* não se verifica pode ver-se JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, 5ª ed., Almedina, 2011, pp. 914-918.

### 3.4. REVOGAÇÃO

De acordo com o estatuído no nº 1 do art. 74 LAU, “os contraentes podem, a todo tempo, a revogar o contrato, mediante acordo”, ou seja (*pacta sunt servanda*) quem tem liberdade para se vincular num contrato também a tem para o dar sem efeito, isto é, para distratá-lo.

Trata-se de um poder autónómico imputável à vontade das partes, constituindo um modo de cessação do contrato juridicamente conhecido como revogação.

Esta, com efeito, corresponde, no arrendamento urbano, a um ato bilateral de assentimento de senhorio e de inquilino. Como nos demais contratos, por efeito da vontade das partes contratantes, pode extinguir-se o vínculo, por via de um acordo, no âmbito da autonomia privada. É o que se designa de “distraté”<sup>26</sup>, *contrarius consensus*, *distraté* ou revogação *tout court*.

Em rigor, pensamos que o instituto da revogação tanto compreende, em princípio, a revogação bilateral como a unilateral.

Só que esta apenas será assim chamada em estritos casos tradicionalmente como tal denominados na lei, como designadamente se verifica no mandato, em vista do disposto no art. 1170 CC.

Não é este o caso do arrendamento urbano e, assim, quanto a ele, a revogação só poderá, em Portugal, considerar-se uma forma de cessação deste contrato, se for bilateral; como se declara: no art. 1082-1 do CC português, “as partes podem a todo o tempo revogar o contrato, mediante acordo a tanto dirigido”.

Parece então de salientar que a forma de que a mesma se deve revestir tem um tratamento legal, em Angola, diferente do que atualmente a configura a normatividade em Portugal.

Com efeito, acolá, o arrendamento urbano é ainda dominado por um forte formalismo a que, todavia, escapa o arrendamento habitacional.

---

<sup>26</sup> No Código Civil, o legislador também usa o termo *distraté* (art. 1410, nº 2) e *distratar* (art. 596, nº 1).

Este, quando celebrado por tempo não superior a seis anos, constitui-se por escrito particular (art. 8º-1 LAU), diversamente do arrendamento para comércio ou indústria (arts. 120 ss LAU) ou (arts. 127 ss LAU) para exercício de profissão liberal (art. 8º-2, al. *b*), LAU) e, bem assim, todos os celebrados por mais de seis anos (arts 8º-2, al. *a*), e 9º LAU, e 2º Código do Registo Predial) que terão de obedecer a escritura pública.

A sua revogação, devendo em princípio obedecer à mesma forma de constituição do contrato, pois se sujeita a idênticas exigências de certeza jurídica e de proteção do arrendatário, de acordo com “o *princípio da identidade ou correspondência do contrarius actus*”<sup>27</sup> acaba afinal por ver inutilizada esta exigência, perante a chamada *revogação real* – ou seja, perante aquela revogação que, sem mais, se realiza por espontânea desocupação do prédio pelo arrendatário.

O vício de forma – acrescente-se ainda – acarreta apenas, uma invalidade mista. A inobservância da forma escrita, pode ser suprida mediante exibição do recibo de renda (nº 3, art. 8º LAU), sendo por conseguinte sempre imputável ao locador e só invocável pelo locatário.

No caso da falta de escritura pública ou de registo, (pensamos que seria de revogar o contrato pois um arrendamento formal sem observância da escritura pública,) só o arrendatário poderá invoca-la, não podendo o senhorio opô-la ao arrendatário. É, lamentavelmente, este o entendimento seguido pelo legislador dispondo subsidiariamente, no nº 4 do artigo 8º, que “ *a falta de escritura pública ou registo não impede que o contrato se considere validamente celebrado e plenamente eficaz desde que tenha sido observada a forma escrita.*”

### 3.5. RESOLUÇÃO

Como principiamos por enunciar, a resolução é a cessação imediata do contrato de arrendamento urbano, por vontade de um dos contraentes em face do incumprimento contratual da outra parte.

No outro plano, nas relações duradouras, em razão da sua continuidade, importa atender a especificidades quanto à resolução.

---

<sup>27</sup> INOCÊNCIO GALVÃO TELLES, *Arrendamento* (Lições publicadas pelos alunos BENTO GARCIA DOMINGUES/MANUEL RIBEIRO), Pro Domo, 1944-1945, p. 238.

O atual Código consagrou desenvolvidamente esta figura jurídica, a propósito dos contratos, em geral, dedicando-lhe toda uma subsecção (arts 432 a 436 CC).

No Direito anterior, ela existia já, mas chamando-se rescisão.

Nessa altura, resolução designava estritamente o efeito extintivo da rescisão – era aquilo que operava, o desaparecimento da eficácia jurídica do contrato.

Com inteira propriedade, INOCÊNCIO GALVÃO TELLES define pois resolução, no seu sentido atual como uma ineficácia superveniente

Geralmente, esta ineficácia superveniente opera com retroatividade, como estabelece no art. 434, nº 1, CC mas, entre outros casos, não subsiste nos contratos de execução continuada ou periódica (art. 434-2 CC); por isso, no arrendamento urbano, a extinção de efeitos jurídicos produzidos pela resolução só se realiza *ex nunc*.

Deste modo, não se justifica que o senhorio perca o direito a rendas ainda não recebidas, anteriores à resolução do arrendamento.

No que respeita à forma como opera a resolução, acontece que, para o regime geral dos contratos, ela “pode fazer-se mediante declaração à contraparte”.

Para o arrendamento urbano, este modo de realização só é mobilizável pelo arrendatário.

A resolução pelo senhorio carece indispensavelmente de recorrer à via judicial.

Aliás, noutro ponto, também a resolução do arrendamento se destriça abertamente quanto ao inquilino e quanto ao senhorio: é o relativo aos fundamentos que cada um destes contraentes pode invocar para resolver o contrato.

Por conseguinte, enquanto o arrendatário, que a lei angolana, desacertadamente, designa sempre por *inquilino* – que, etimologicamente, como se sabe, é apenas o arrendatário habitacional – pode sempre resolver o arrendamento por incumprimento da outra parte, nos termos gerais. O senhorio, ao invés, no âmbito do Direito positivo angolano só o poderá fazer nos estritos casos taxativamente enumerados no art. 76 LAU, a saber:

a) *Não pagar a renda no tempo e lugar próprios nem fizer depósito liberatório.*

- b) Usar ou consentir que outrem use o prédio arrendado para fim ou ramo de negócio diverso daquele ou daqueles a que se destina.*
- c) Usar o prédio arrendado, reiterada ou habitualmente, para práticas ilícitas, imorais ou desonestas.*
- d) Fazer no prédio arrendado, sem consentimento escrito do senhorio, obras que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou disposição interna das suas divisões, ou praticar actos que nele causem deteriorações consideráveis, igualmente não consentidas e que não possam justificar-se nos termos do art. 1043 do Código Civil ou do artigo 6º da presente Lei.*
- e) Subarrendar ou emprestar, total ou parcialmente, o prédio arrendado, ou ceder a sua posição contratual, nos casos em que estes actos são ilícitos, inválidos por falta de forma ou ineficazes em relação ao senhorio, salvo o disposto no artigo 1049 do Código Civil.*
- f) Cobrar do subarrendatário renda superior à que é permitida nos termos do nº 1 do artigo 55 da presente Lei.*
- g) Conservar encerrado, por mais de um ano, prédio arrendado para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, salvo caso de força maior ou ausência forçada do inquilino que não se prolongue por mais de dois anos.*
- h) Conservar o prédio desabitado por mais de um ano ou, sendo o prédio destinado à habitação, não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia.*
- i) Deixar de prestar ao senhorio os serviços que determinaram a ocupação do prédio.*

Como se vê, é o enunciado de casos que pela sua gravidade e consequências não podiam deixar conceder ao senhorio o poder de pôr termo imediato ao contrato mas, ainda assim, terá de ser sempre decretada pelo tribunal (art.75-2 LAU).

No moderno Direito português, os casos de resolução pelo senhorio já foram aligeirados, através de uma enumeração exemplificativa, que a nova lei angolana ainda não aproveitou.

### **3.6. DENÚNCIA**

A última forma de cessação do contrato de arrendamento urbano é, como temos referido, a denúncia. Dentre as diversas formas de extinção das relações obrigacionais complexas, a figura da denúncia assume particular relevo.

No que à locação em geral diz respeito, menciona o artigo 1054 CC, que findo o prazo do arrendamento o contrato só se renova se não for previamente denunciado pelas partes no tempo e pela forma convencionados ou designados na lei.

Esta é a aceção em que a versão primitiva do Código Civil usava o termo e que a LAU angolana perfilhou.

A denúncia, num sentido mais técnico, consiste em uma declaração unilateral recetícia, efetuada por um dos contraentes ao outro, nas relações obrigacionais de duração indeterminada, e a ideia que lhe subjaz é a de que se poderia ter por intolerável, gravosa, a manutenção do contrato, ao menos para um deles.

Sujeita-se, deste modo, a disciplina do normativo de que trata a subsecção V do capítulo I da nova Lei do Arrendamento Urbano em Angola, em análise, às situações cujo recorte se delinea como se segue:

- Arrendamento urbano para habitação (arts. 86 e ss);
- Arrendamento para comércio ou indústria (arts 120 e ss);
- Arrendamento para o exercício de profissões liberais (arts 127 ss);

Situam-se, no entanto, à margem da aplicação do referido dispositivo os arrendamentos infra descritos no art. 1, nº 2, LAU, a saber:

- Arrendamento para habitação não permanente em praias, termas ou outros lugares de vilegiatura, ou para outros fins especiais transitórios;
- Arrendamento de casa habitada pelo senhorio, por período correspondente à ausência temporária deste;
- Aos arrendamentos de espaços não habitáveis para afixação de publicidade, armazenagem, estacionamento de viaturas ou outros fins limitados, especificados no contrato, salvo se realizados em conjunto com arrendamento de locais aptos para habitação ou para o exercício do comércio, indústria ou exercício de profissão liberal;
- Aos arrendamentos sujeitos a legislação especial.

Note-se, porém, que, mesmo no domínio em que ela – denúncia -, é legalmente permitida, esta não opera livremente.

Em homenagem à estabilidade da relação arrendatícia, impõe a lei que a denúncia se observe tão só em situações marcadamente excepcionais.

É dela que vamos tratar no capítulo seguinte.





## 4. DENÚNCIA DO ARRENDAMENTO

### 4.1. PREMISSA INTRODUTÓRIA

Vimos oportunamente que a *denúncia*, no Direito europeu, como no Direito português atual, constitui a cessação, manifestada com certa antecedência, por uma das partes, num arrendamento de duração indeterminada ou, mesmo num arrendamento com prazo certo, indicada para antes do seu termo de duração, a pôr termo ao contrato antes de se completar a sua duração ou terminando a sua duração indeterminada.

Em Angola, não é permitido o arrendamento de duração indeterminada. Ele tem de fazer-se, sempre com um prazo certo e, se nenhum tiver sido convencionado, determina a lei que o seu prazo é de dois anos, se outro não for estabelecido pelos usos (art. 12 LAU).

Tendo assim de fazer-se sempre com prazo certo, convencionado ou estabelecido por lei ou pelos usos, a *denúncia*, em Angola, só poderá operar para o termo do contrato, impedindo a sua prorrogação.

Nem o senhorio nem o arrendatário podem, em circunstância alguma, antecipar voluntariamente o termo contratual.

Nesta base, a *denúncia* coincide fundamentalmente com o que noutros sistemas positivos se denomina de *oposição à prorrogação* (ou à *renovação*, como se exprime a regra portuguesa, seguindo uma terminologia que, para a renovação, vinha já do Código de SEABRA).

Depois de um longo tempo sujeito ao vinculismo herdado da era colonial, o arrendamento urbano é, atualmente, regulado em Angola, como se disse, pela Lei nº 26/15, de 23 outubro, e que entrou em vigor em 21 de janeiro de 2016, permitindo para o futuro, e estritamente para o arrendamento habitacional, a celebração de contratos libertos do vínculo da prorrogação forçada..

No fim da duração do contrato só estritamente ao arrendatário era tradicionalmente permitido, aí, com certa antecedência, impedir livremente a sua prorrogação.

Por outro lado, não se podia (na vigência da anterior normatividade arrendatícia, denominar propriamente de *arrendamento urbano*, pois não tinha por objeto mediato, apenas um prédio urbano, podendo também, em alternativa, ter como tal um prédio rústico não rural, isto é, nas palavras conjugadas dos arts. 1083, n° 1 e 1064, n°1, CCP um prédio rústico não destinado a "fins agrícolas, pecuários ou florestais em condições de uma exploração regular".

Em parte, outro tanto ocorre no Direito angolano hodierno, dado o que se preceitua, relativamente ao arrendamento para o comércio ou indústria, no art. 120-1 LAU, ao referir-se que "é considerado arrendamento para comércio ou indústria o arrendamento de prédios ou parte de prédios urbanos ou rústicos...", sendo o mesmo princípio extensível ao arrendamento para exercício de profissões liberais (art. 127 LAU

Como, pois, anteriormente em Portugal, relativamente ao arrendamento para habitação, para comércio ou indústria, ou para exercício de profissão liberal, também agora, em Angola, pode, pois, um prédio rústico não rural ser aplicado, mas apenas nos aludidos tipos arrendatícios

No arrendamento, urbano ou rústico não rural, o senhorio, em Angola, não tinha, em princípio, a faculdade de denúncia, findo o período por que se tinha vinculado. O contrato, para ele, embora celebrado com prazo certo, estipulado ou imposto por lei ou pelos usos, só findava por qualquer outra forma típica de cessação do arrendamento: fora de certas circunstâncias cerradamente previstas na lei, se o respetivo arrendatário não *quisesse* opor-se à sua prorrogação, teria o senhorio de sujeitar-se à sua indefinida vigência.

Hoje, porém, como resulta do que há pouco referimos, isso só será assim para os contratos de arrendamento não habitacionais ou para os habitacionais celebrados anteriormente a 21 de janeiro de 2016, visto que, relativamente aos destinados a habitação posteriores, por cinco ou mais anos, a fixação do prazo efetiva exclui a prorrogação forçada.

Uma vez porém, que, como se referiu, não se reconhece o arrendamento de duração indeterminada, mas apenas com prazo certo, a denúncia, fora dos contratos com duração efetiva, está atida a estreito condicionalismo basicamente estabelecido no art. 80 LAU, que se exprime nos termos seguintes:

*“1. O inquilino pode impedir a renovação automática do contrato, procedendo à denúncia regulado no artigo 1055 do Código Civil.*

*2. A denúncia do contrato pelo senhorio só é possível nos casos previstos na lei e pela forma nela estabelecida.”*

Flui deste artigo que o legislador da LAU pareceria querer contemplar, erroneamente, tão só o *inquilino*, isto é, segundo a rigorosa etimologia do termo, o arrendatário habitacional (arts.86-119 LAU), ao referir-se à possibilidade de impedir a renovação do contrato, quando, na verdade, parece-nos que essa suscetibilidade se estende de um modo geral ao *arrendatário* seja de que tipo de arrendamento for.

Não é todavia assim.

O preceito encontra-se na parte geral da disciplina do arrendamento e, portanto, aplica-se aos diferentes tipos legais contemplados na lei, salvo os habitacionais celebrados com prazo efetivo nela contemplados, e o emprego do termo *inquilino* apenas não obedeceu ao contexto etimológico.

Temos, por conseguinte, de estudar o regime jurídico da denúncia do arrendatário, quer este o seja para habitação sem prazo efetivo, quer para comércio ou indústria ou para exercício de profissões liberais — o que faremos seguidamente.

É um trabalho que temos de fazer abrindo janelas na muralha dos *numeri clausi* que estritamente se lho concedem no art. 81 LAU.

Como a denúncia do arrendatário é livre, dependendo unicamente da sua vontade potestativa, o regime respetivo é breve e muito simples.

Bem mais pesado será o da denúncia do senhorio, que irá ocupar quase inteiramente o nosso espaço ulterior.

## **4.2. DENÚNCIA DO ARRENDATÁRIO**

### **4.2.1. REGIME LEGAL DA DENÚNCIA DO ARRENDATÁRIO**

Temos referido que o arrendatário é livre de fazer cessar o contrato no termo da sua duração, impedindo que, por imperativo legal, se prorrogue automaticamente.

Seja qual for a finalidade do arrendamento, o regime jurídico da denúncia do arrendatário não varia: é o mesmo, para qualquer das finalidades típicas contempladas na lei.

Apesar de a denúncia ser, em princípio, livre, para se exercer dever-se-á, entretanto, respeitar um prazo de antecedência, ou seja tem de ser feita dando um lapso para a cessação produzir efeitos, ou previamente em relação à data do termo do período de vigência do contrato, em que a prorrogação se verificaria (art. 1055, nº 1).

A antecedência exigida para a denúncia do arrendatário serve para que a parte destinatária da sua declaração se possa precaver contra o facto de o vínculo contratual se extinguir fugindo à sua prorrogação automática.

O prazo de antecedência para efetuar a denúncia pode ser estabelecido entre as partes ou fixado supletivamente, por via de regra com prazos mínimos.

Para o arrendamento, o art. 1055, nº 1, estabelece supletivamente diferentes prazos, relacionados com o período de duração do vínculo, que vão desde os seis meses, para os contratos que se destinavam a vigorar por prazo igual ou superior a seis anos (alínea *a*), a um terço do prazo do arrendamento quando no contrato se estabeleceu uma vigência inferior a três meses (alínea *d*)).

A denúncia do arrendatário deve ainda, segundo o preceito legal, ser feita com 60 dias de antecedência, para os contratos por prazo entre um ano e seis anos, e 30 dias quando o prazo de duração estipulado for de três meses a um ano.

Há de reparar-se em que esta escala de antecedências da denúncia do arrendatário, estabelecidas no art. 1055, padecem, nas alíneas *b*) e seguintes como notou com pertinência PINTO FURTADO, de sobreposições dos limites máximos das alíneas sucessivas sobre os limites mínimos das antecedentes<sup>28</sup>.

A cessação do contrato em razão da *denúncia*, em princípio, não implica qualquer compensação para o destinatário da declaração. Se o arrendatário pretende denunciar o contrato, impedindo que se protele indefinidamente ou obstando a que se prorogue por um novo período, não tem de indemnizar a contraparte. A denúncia é um direito

---

<sup>28</sup>JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, 3ª ed., Almedina, 2001, p. 898.

potestativo que assiste ao arrendatário; mesmo que cause prejuízos à outra parte, não é fonte de responsabilidade civil.

A forma da denúncia operada pelo arrendatário vem disciplinada no art. 64-2-3 LAU, segundo diferentes modos, dos quais, o de maior simplicidade é a aposição de escritos.

Esta é a via legal.

Deve no entanto assinalar-se que, no quotidiano, a prática atualmente em Angola atual é ainda um pouco diferente, resultante da anterior legislação.

Antes de mais, ainda é ténue o uso de aposição de escritos.

Depois, não se lança mão da notificação avulsa ou comunicação postal com aviso de receção.

A renda era até a entrada em vigor do novo diploma, paga de antemão ao ano – em grande parte dos casos – e, no mínimo dos mínimos semestralmente. Excecionalmente existem situações em que os fundos (rendas) são depositados ao mês.

O que significa que é o contacto pessoal que o arrendatário procura junto do senhorio para, *in situ*, lhe comunicar a denúncia – o que, sem exceção, o senhorio pode aceitar como forma legítima da sua realização.

Claro que esta prática não afasta aquela que também se regista de, durante o aviso o arrendatário mostrar a casa a novos potenciais arrendatários, como aliás lhe é imposto por lei.

### **4.3. DENÚNCIA DO SENHORIO**

Ora, volvendo agora nosso olhar para a análise da denúncia do arrendamento pelo senhorio, há uma nova regra implantada para o arrendamento para habitação no art. 112-1 LAU, ao permitir, neste tipo legal arrendatício, a celebração de contratos de duração efetiva.

Logo a seguir, no art. 113-1, estabelece-se ainda que a denúncia do senhorio, “nos termos desta disposição” (queria dizer-se “nos termos da disposição anterior”), “não confere ao inquilino direito a qualquer indemnização”

É assim uma significativa brecha no vinculismo arrendatício limitada ao arrendamento habitacional à imagem do RAU português.

Esta denúncia é simples, mas limitada aos contratos de habitação e que se celebrem por cinco anos.

Para os outros arrendamentos que vierem a celebrar-se e para os existentes à data da entrada em vigor do LAU já não há denúncia livre, mas condicionada a determinados requisitos legais que constituem um *números clausus* enumerado no art. 81 LAU.

É só desta denúncia que nos iremos ocupar.

Reza assim o mencionado preceito:

*“1. O senhorio pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da sua renovação nos casos seguintes:*

*a) Quando necessite do prédio para sua habitação ou dos seus descendentes em 1º grau ou ascendentes, incluindo os do cônjuge ou do companheiro de união de facto;*

*b) Quando necessite do prédio para nele construir a sua residência ou dos seus descendentes em 1º grau ou ascendentes;*

*c) Quando se proponha ampliar o prédio ou construir novos edifícios de modo a aumentar o número de locais arrendáveis e disponha do respetivo plano de massas aprovado pela autoridade administrativa competente;*

*d) Quando o prédio esteja degradado e não se mostre aconselhável, sob o aspeto técnico ou económico, a respetiva beneficiação ou reparação e esteja aprovado pela autoridade administrativa competente o respetivo plano de massas.*

*2. O disposto no presente artigo não é aplicável às casas de saúde, nem aos estabelecimentos de ensino oficial ou particular.”*

Por conta do imperativo legal do Código Civil de 1968 - e ainda, no mencionado ponto locatício, vigente em Angola - o contrato considera-se, pois, prorrogado se não for denunciado pelo arrendatário nos prazos estipulados no artigo 1055 do mesmo Código.

O rigor de tal princípio era, porém, amaciado em dois casos paradigmáticos em que a interdição da denúncia pelo senhorio assumiria foros de gritante injustiça ou obstasse ao incremento do parque arrendatício, conforme reza o n.º 1 do artigo 1096 do Código Civil:

- a) Quando necessite do prédio para sua habitação ou para nele construir a sua residência;
- b) Quando se proponha ampliar o prédio ou construir novos edifícios em termos de aumentar o número de locais arrendáveis.

A necessidade de habitação do senhorio em confronto com a do arrendatário é, obviamente, um imperativo de equidade. Entre dois sujeitos jurídicos igualmente necessitados de se servirem do imóvel arrendado — o arrendatário e o senhorio — gera-se um conflito que deverá ser solucionado dando prevalência ao titular do direito mais forte.

Por seu turno, se estivesse em causa o ampliar o prédio ou construir novas edificações que aumentassem o número de locais arrendados, também o direito do arrendatário meneava a cabeça ante aquele que constitui o mais importante interesse social.

Tão relevantes eram estes factos para permitirem a denúncia do arrendamento pelo senhorio que, mesmo quando a disciplina do arrendamento se emancipou das grillhetas do vinculismo, como aconteceu com a legislação mais recente da matéria em Portugal, eles continuaram a ser legalmente contemplados, de forma alargada, agora para permitir a chamada denúncia justificada do senhorio nos contratos de arrendamento de pretérito portugueses.

Próximos mas diferentes, como logo se viu são as hipóteses agora eleitas para a denúncia do senhorio nos angolanos arrendamentos em que não é permitida a celebração com duração efetiva.

Vamos estudá-las de seguida em todo o pormenor do seu regime legal.

### **4.3.1. DENÚNCIA DO ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO**

#### **4.3.1.1. PREMISSA INTRODUTÓRIA: A IMPOSIÇÃO LEGAL DE REQUISITOS ACRESCIDOS PARA O DECRETAMENTO DA DENÚNCIA PARA HABITAÇÃO**

A Constituição da República de Angola, no capítulo III sobre direitos e deveres económicos, sociais e culturais, integrado na Parte I, relativo aos direitos e deveres fundamentais, declara de forma lapidar, no seu artigo 85, que “todo o cidadão tem direito à habitação e à qualidade de vida”

Esse chamado *direito à habitação* não é, porém, um direito subjetivo propriamente dito.

Não é um direito subjetivo privado, porque não permite a qualquer indivíduo necessitado de habitação exigir de outrem que lhe proporcione essa habitação, ou que faculte apropriar-se de casa alheia ou ocupá-la. Nem mesmo é, sequer, um direito subjetivo público que possibilite esses mesmos tipos de comportamento em face do Estado ou em relação a imóveis do Estado.

É, no caso, apenas uma diretriz programática, um dever político que o Estado se impôs a si próprio, no sentido de este adotar as providências adequadas à realização – tão desejável – do nobre ideal que é o de todos poderem realmente ter, para si e sua família, uma habitação condigna.

De resto, não se suscita, nessa denúncia, qualquer conflito de direitos à habitação, na aceção abstrata em que a Constituição emprega esta fórmula.

Tais “direitos” não se movem no círculo das relações entre particulares, antes têm como alvo o Estado, no sentido de que a este cabe a responsabilidade política de planear, adotar e executar providências tendentes a criar as condições necessárias para todos poderem ter uma situação habitacional merecida.

É tarefa de que têm de se ocupar os órgãos legislativos, governativos, administrativos, e não os órgãos judiciais.

No âmbito do arrendamento, a lei concede em casos devidamente tipificados ao senhorio, como atrás vimos, o direito de denúncia prescrito no art. 81 LAU, em atenção à preocupação social de proporcionar ao arrendatário estabilidade de habitação ou de instalação.



A preocupação de estabilidade, em si mesma, merece aplauso num primeiro momento de reconstrução do País, como o que se viveu até ao presente, de insuficiente oferta de locais arrendáveis.

É o objetivo de assegurar ao arrendatário certa estabilidade que de algum modo justifica uma anomalia introduzida no mecanismo arrendatício, consistente na impossibilidade de o senhorio, uma vez dado o seu bem de arrendamento, não poder denunciar o respetivo contrato no seu termo de duração, sofrendo deste modo a força do vinculismo arrendatício que neste aspeto lhe impõe a prorrogação forçada de um contrato celebrado por certo tempo.

Mas, mesmo então, se necessita, para habitação, da casa arrendada, já essa “anomalia” perde toda a razão de ser. O locador carece da casa para fins habitacionais.

Seria uma violência sem nome mantê-lo ainda então privado do direito de denúncia, elemento natural do *statu quo* de contratante, que só a assinalada preocupação de tornar estável a habitação ou instalação do arrendatário levava a postergar.

Impor-se-ia, desse modo, ao senhorio desprovido de habitação, uma indefinida vigência do arrendamento, para além e mesmo muito para além do respetivo prazo por que contratou.

Perante a necessidade que ele tem da casa para esse fim, não há senão que reconhecer-lhe então o direito de impedir a sobrevivência do contrato para lá da expiração do prazo que marca o limite temporal da sua vinculativa contratual.

Surge assim, nesse sistema vinculístico, o seu direito a denunciar o contrato, fundado basicamente na necessidade de habitação sua e do seu agregado familiar.

No plano do Direito atualmente em vigor, em Angola, é claro que esta faculdade só se destina aos contratos celebrados até à entrada em vigor da LAU, em 21 de janeiro de 2016, pois, afastado entretanto, para o futuro, o vinculismo arrendatício nos contratos para habitação, em face da melhoria da oferta predial entretanto ocorrida, não precisará o senhorio desta abertura, nos novos contratos, visto que lhe é livremente facultada, sem mais, a denúncia, opondo-se desse modo à prorrogação contratual que constitui um princípio conatural de toda a locação (art.1054 CCA).

#### 4.3.1.2. A NECESSIDADE DE HABITAÇÃO

Vem este direito reconhecido, como referimos, na al. a) do nº 1 do art. 81 da Lei do Arrendamento Urbano angolana, aliás, também anteriormente já regulado nas exceções do art. 1096, nº 1, al. a), do Código Civil ainda vigente.

I – A seu respeito, o primeiro ponto sobre que se tem suscitado controvérsia tanto na doutrina como na jurisprudência portuguesas em cujo Direito positivo a mesma faculdade é reconhecida é se o senhorio tem de provar autonomamente a sua necessidade de habitação ou se, pelo contrário, ela decorre da mera circunstância de, pretendendo residir no local, não ter aí casa própria ou arrendada que satisfaça ou corresponda às suas necessidades habitacionais.

Dir-se-á, uma vez que o senhorio demonstra que não tem casa na localidade respetiva, segue-se necessariamente daí que precisa, para habitação, do prédio arrendado.

Outra foi, porém, a tese professada por ALBERTO DOS REIS<sup>29</sup>.

Embora, uma pessoa prove que não tem casa na localidade respetiva – sustentou o ilustre professor – pode não necessitar do prédio que pretende despejar.

Se ela, *verbi gratia*, habita em Pombal e aí tem a sua vida organizada, não pode denunciar o arrendamento relativo ao prédio seu, sito em Coimbra ou em outra localidade.

Com efeito, falta-lhe o essencial, a evidência de que necessita da casa para passar a residir nela.

A necessidade de habitação, segundo esta corrente, apresentará assim autonomia – certa autonomia – em face dos requisitos do art. 83 da LAU, impondo-se uma prova direta do elemento descrito na al. a) do nº 1 do artigo.

Posição contrária é a primitivamente firmada em Portugal por J. G. DE SÁ CARNEIRO, ainda no domínio da Lei nº 2:030, segundo a qual a necessidade de habitação resulta *per se* da circunstância de o senhorio pretender ir residir para o local do prédio arrendado e

---

<sup>29</sup> JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Processos Execução*, I, Coimbra Editora, 1946, p. 176.

não ter aí outra casa, própria ou arrendada, que satisfaça as necessidades de habitação suas e do seu agregado familiar.<sup>30</sup>

O mesmo entendimento se poderá dizer perfilhado por INOCÊNCIO GALVÃO TELLES quando sustenta que, para obter a denúncia, basta que o senhorio decida passar a viver no lugar da situação do prédio arrendado<sup>31</sup>; por ANTUNES VARELA, quando refere que “quem tem legitimidade para se pronunciar sobre a *necessidade* de abandonar a casa paterna e retomar a casa própria locada a terceiro, é a filha da dona do imóvel arrendado, e não os tribunais”<sup>32</sup>. E, ainda PINTO FURTADO, quando defende que a necessidade de habitação não é um juízo de valor do tribunal mas um facto-conclusão que decorre de simples circunstância de o senhorio anunciar que quer ir residir para o lugar da situação do prédio até, como se referiu um acórdão da Relação do Porto, de 17-07-84, “ porque assim lhe deu na real gana”<sup>33</sup>.

Pela nossa parte, julgamos que o pensamento de ALBERTO DOS REIS era unicamente o de proclamar uma evidência: se o senhorio não pretende ir residir para o lugar do prédio arrendado não tem necessidade de habitação aí e, portanto, não pode exercer a denúncia do contrato – mas a sua tese terá sido ampliada e desnaturada a ponto de se chegar a defender que seria o próprio tribunal a ajuizar a valia dos motivos da mudança de residência à que a doutrina contrária contestou e bem.

Em edições mais antigas, PINTO FURTADO apresenta um rol impressionante de arestos portugueses que, à sombra da doutrina de ALBERTO DOS REIS, denegaram o direito de denúncia do senhorio censuravelmente.<sup>34</sup>

Pensamos assim que, por exemplo, o funcionário público transferido de Luanda para Benguela, passa a ter necessidade de habitação em Benguela, pelo menos, logo que é despachada a transferência, antes mesmo da sua efetivação.

No mesmo trilho, dá-se o exemplo do senhorio solteiro que dorme num quarto arrendado e passa a ter necessidade de uma casa para instalar um lar que vai constituir com o enlace matrimonial.

---

<sup>30</sup> *Rev. Trib.*, 66º, nº 237, 68º, pp. 339-341; 69º, p. 375 ss. Posteriormente, na *Rev. Trib.*, 94º, p. 312, nos parece ter alterado o seu entendimento.

<sup>31</sup> *Denúncia do Arrendamento para Habitação Própria (Colectânea, VIII-5, pp. 11 e 13).*

<sup>32</sup> *Rev. Leg. Jur.*, 118º, p.118.

<sup>33</sup> *Apud Manual do Arrendamento Urbano*, II, 5ª ed., Almedina, 2011, pp. 981-984.

<sup>34</sup> JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, 3ª ed., Almedina, 2001, pp. 935-936.

Não deverá requerer-se o prévio casamento, obrigando-o então a esperar longos meses pela habitação de que necessita, devido à tramitação da respetiva ação judicial.

Deve pois, em conclusão, atender-se não só a necessidade já existente, mas também à necessidade futura e iminente.

Atente-se, com efeito no caso de, para a denúncia, se ter alegado que tem vontade ou desejo de mudança para o lugar do prédio arrendado, a que alguma jurisprudência opôs não ser isso bastante, pois deveria exigir-se para o efeito uma necessidade imperiosa, efetiva e imprescindível<sup>35</sup>.

Em nossa opinião, se a lei portuguesa como a angolana, se limitam a estabelecer que o senhorio pode denunciar o contrato “quando necessite do prédio para sua habitação ou para nele estabelecer a sua residência”, semelhante jurisprudência foi para além da lei, ao restringir tal necessidade às suas hipóteses mais exacerbadas, protegendo o arrendatário *praeter legem* e praticando um vinculismo radical que não podemos apoiar.

Na verdade, o importante e o que decorre da lei é que haja tão somente necessidade de habitação decorrente de não ter o senhorio outra casa própria ou arrendada que possa ocupar ao concretizar o imperativo ou apenas uma vontade livremente determinada de estabelecer aí a sua residência.

Alguns dos mencionados arestos decidiram que não basta para se conceder a denúncia uma necessidade futura, tendo esta de ser imediata.

Foi assim, entre outros casos, que se recusou a denúncia ao senhorio emigrante que pretendia regressar à sua Pátria, mas omitiu a data em que pensava efetivar esse propósito<sup>36</sup>.

Semelhante entendimento parece ainda mais condenável, sabendo-se que a lei estabelecia expressamente ao senhorio o prazo de 90 dias desde a data em que o prédio ficava vago para o ocupar, e lhe impunha mesmo uma indemnização ao arrendatário, por deixar devoluto durante mais de um ano o locado, sem motivo de força maior, bem

---

<sup>35</sup> Relação do Porto, 22-01-71 (*BMJ* n° 203, p. 217); Relação do Porto, 21-10-80 (*BMJ* n° 300, p. 447); Relação do Porto, 13-01-81 (*BMJ* n° 303, p. 270); Relação de Lisboa, 03-04-81 (*Colectânea*, VI-2, p. 185).

<sup>36</sup> Relação do Porto, 10-03-81 (*BMJ* n° 305, p. 336).

como o direito de recuperação pelo inquilino – o que similarmente se impõe em Angola (art. 84-2 LAU).

Outro aspeto que, salvo melhor opinião, nos parece censurável em alguma antiga jurisprudência portuguesa é a ponderação que por vezes se fez, entre a necessidade do senhorio e a do arrendatário, para apurar qual delas é, no concreto, mais forte, para se recusar a denúncia do senhorio sempre que a sua necessidade habitacional não se superiorize à do arrendatário, nos termos do art. 335 CC<sup>37</sup>.

É, para nós, seguro que, o normativo do art. 335-1 CC não tem aplicação à hipótese. O preceito, no caso de direitos iguais manda que todos os titulares cedam para que se produzam os seus efeitos.

A ser assim, senhorio e arrendatário teriam de comprimir-se na mesma casa, para que ambos fruíssem do seu direito a habitação.

O que a lei estabelece no nosso caso é completamente diferente, pois sacrifica um dos contraentes em favor do outro. Seria mais propriamente de chamar à colação o n.º 2 do preceito que manda prevalecer o direito superior. Em Angola, o art. 81-1, al. a), LAU atribui, com efeito, ao senhorio, relativamente aos arrendamentos de pretérito e perante o vínculo de prorrogação forçada que os onera, o direito de habitação em detrimento da necessidade de habitação do arrendatário porque o seu direito se funda num direito superior: o seu direito de propriedade.

Ainda e por último, uma outra circunstância, não menos importante que as anteriores, prende-se com o facto de o senhorio viver em casa emprestada ou em companhia de parentes ou amigos, que a jurisprudência por vezes também julgou impeditiva da denúncia do senhorio, por necessidade de habitação, fundando-se em que, nesses casos, o senhorio já estaria servido<sup>38</sup> isso não pode, todavia, constituir obstáculo à procedência da ação em nosso modesto parecer.

Dizer que, nas aludidas situações o senhorio não tem necessidade de casa, não só é negar-lhe o direito de uma habitação estável e independente, como é pretender resolver à custa de terceiros o conflito de direitos que opõe o senhorio ao arrendatário.

---

<sup>37</sup> Relação de Lisboa, 15-11-78 (*Colectânea*, III-5, pp.154-157).

<sup>38</sup> V.g., Relação do Porto, 17-01-79 (*BMJ* n.º 284, p.282); Relação do Porto, 19-07-79 (*Colectânea*, IV-5, p. 1166).

O terceiro em cuja casa o senhorio vive, por favor, não ficará legalmente impedido de o forçar a sair dela, a qualquer momento – o que mostra a precariedade da situação do senhorio, mas poderá moralmente sentir-se constrangido a não o fazer, pelas relações de parentesco ou amizade que a ele o unem.

E teremos assim que, para proteger o locatário, se fazem duas vítimas ou dois grupos de vítimas – o locador e sua família, privados de casa própria e portanto de habitação estável e independente, e o terceiro ou terceiros, privados da casa cedida a título gracioso ou compelidos a terem na sua companhia outro agregado familiar, com todos os incómodos e constrangimentos que para si também daí resultam.

Em suma e em conclusão, em nosso parecer, a necessidade de habitação do senhorio, que se tutela na al. a) do nº 1 do art.81 da LAU, deverá, nesta ordem de ideias, resolver-se numa pura e simples necessidade, sem constrangimento nem limitações que, por vezes, a mais vinculística jurisprudência portuguesa no passado lhe impôs.

II – Antes da entrada em vigor do Código Civil, sustentava, já então, PEDRO VEIGA, em Portugal, que a denúncia para habitação do senhorio poderia ter por objeto todos os prédios em condições de habitabilidade, quer tivessem sido arrendados para habitação, quer para outros fins<sup>39</sup>.

O mesmo Autor escrevia à luz da Lei nº 2030 de 22-06-48 – mas o Código Civil reproduziu quase *ipsis verbis* o preceito daquela Lei, em que se consignava o direito de denúncia do senhorio com fundamento em necessidade de habitação.

Como temos referido, o art.1085-1, al. a) CC admitia-o quando o senhorio necessitasse “do prédio para sua habitação”.

Com efeito, já no domínio deste preceito, manteve-se, em geral, o mesmo entendimento na doutrina e jurisprudência portuguesas.

É, todavia, de salientar que JANUÁRIO GOMES, grande Mestre de Direito que ao arrendamento tem dedicado preciosos trabalhos, sustenta isoladamente, embora, que semelhante entendimento é da “bondade duvidosa, nomeadamente quando a denúncia implique a condenação à morte de um estabelecimento comercial ou de um serviço de

---

<sup>39</sup> PEDRO VEIGA, *Nova Legislação do Inquilinato Civil e Comercial*, J. Reis & Silva. Porto, 1948, p. 113.

profissionais liberais com a conseqüente ‘condenação’ dos seus assalariados ao despejo”<sup>40</sup>.

Creemos, salvo melhor opinião, que a ideia do Ilustre Professor se enquadra nas antigas correntes jurisprudenciais portuguesas de acentuado cunho vinculístico que tendiam a restringir ao máximo o direito de denúncia do senhorio.

São tendências que, em Portugal, sobretudo após entrar em vigor a Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, se vieram a considerar deslocadas.

Não cremos, pois, nestes termos que, para o vinculismo remanescente de Angola, se deva entender diferentemente.

Posto o que atrás ficou dito, e fechado este breve parêntesis, passemos a conhecer dos fundamentos com base nos quais a nova Lei de Arrendamento Urbano de Angola dispõe:

*"Artigo 83*

*(Denúncia para habitação)*

*1. O direito de denúncia para habitação do senhorio depende, em relação a ele, da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:*

*a) Ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio arrendado há mais de cinco (5) anos, ou independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;*

*b) Não ter, há mais de um (1) ano, na localidade em que reside, casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus ascendentes ou descendentes em 1º grau.*

*2. O senhorio que tiver diversos prédios arrendados só pode denunciar o contrato relativamente àquele que, satisfazendo as necessidades de habitação própria ou de seus ascendentes ou descendentes em 1º grau, esteja arrendado há menos tempo.*

*3. O direito de denúncia para habitação do desceute ou ascendentes está sujeito à verificação do requisito exigido na alínea b) do nº 1 do presente artigo." (negrito nosso)*

É atualmente isto o que se determina, em Angola, à luz do Direito positivo atual, naturalmente no estrito campo dos contatos anteriores a 21 de janeiro de 2016, visto

---

<sup>40</sup> JANUÁRIO GOMES, Arrendamento para Habitação, 2ª ed., Almedina, 1996, p. 283-284.

que, para os arrendamentos habitacionais nascidos desde esta data, estabelece expressa e inequivocamente o art. 112-1 LAU, à imagem do que em Portugal fora estabelecido em 1990 pelo RAU, que poderão ser efetuados com um prazo de *duração efetiva*, “desde que a respetiva cláusula seja inserida no texto escrito do contrato” e, como acrescenta o nº 2 do artigo, não seja inferior a cinco anos.

São vários os requisitos postos na LAU para a denúncia do arrendamento, neste caso.

Vamos analisá-los de seguida

#### **4.3.1.2.1. O REQUISITO CUMULATIVO DE O SENHORIO SER PROPRIETÁRIO DO PRÉDIO OU FRAÇÃO ARRENDADA**

Compreende-se que o proprietário do imóvel arrendado possa denunciar o contrato de arrendamento no caso de necessitar da casa para habitação própria do seu agregado familiar.

É de notar antes de mais que, quando a lei, no art. 83-1, al. *a*), LAU, exige como requisito positivo da denúncia do senhorio para habitação, que este seja *proprietário* do prédio arrendamento está, antes de mais, a referir-se naturalmente ao *proprietário pleno*.

Pode perguntar-se se, nesta referência, não caberá também, num entendimento *lato*, o *nu proprietário*, mas essa é uma questão que analisaremos a seu tempo, quando encerrarmos a denúncia para habitação que a lei também concede ao usufrutuário.

Por agora, fiquemo-nos pela ideia de que, em primeira linha, é ao *proprietário pleno* que se reconhece um direito de denúncia para habitação.

#### **4.3.1.2.2. O REQUISITO DE O SENHORIO, EM ALTERNATIVA, SER COMPROPRIETÁRIO DO PRÉDIO OU FRAÇÃO ARRENDADA**

Nos termos do art. 1405, nº 1, do C.C. os comproprietários exercem, em conjunto, todos os direitos que pertencem ao proprietário singular. Separadamente, participam nas vantagens e encargos da coisa, em proporção das quotas.

Ocorre que, segundo o disposto no art. 81-1, al. *a*), LAU, como referimos, reconhece ainda aos comproprietários o direito de denúncia da fração arrendada com fundamento em necessidade de habitação. Na expressão legal, refere-se tão só “comproprietários”.



A dúvida que tem surgido é a de saber se um comproprietário pode, *de per si*, denunciar o contrato de arrendamento, sem obtenção de expressa concordância dos outros.

ANTUNES VARELA justificou, em Portugal, esse entendimento, à luz do art. 71-1, al. a), RAU, que se reproduz no angolano art. 83-1, al. a) LAU, considerando aquele preceito tão evidente que “talvez não fosse necessária uma referência especial a essa hipótese”<sup>41</sup>.

Acrescentou o ilustre Professor, arauto desta corrente, como fundamento da sua posição, que a denúncia levada a cabo por um comproprietário não passa do simples direito de uso, que a lei reconhece, em princípio, a cada um dos comproprietários, sob este tríplice requisito:

*Não haver acordo estabelecido sobre o uso da coisa comum, que contrarie;*

*Não se empregar a coisa para fim diferente daquele a que ela se destina; e*

*Não se privar os outros consortes do uso a que têm igualmente direito*<sup>42</sup>.

Nestes termos, podemos também sustentar afoitamente à luz do nº 1 do art. 83 LAU, que o comproprietário que careça do prédio para habitação própria poderá denunciar o contrato de arrendamento para o termo do prazo ou da renovação, sem necessidade de provar a aquiescência dos outros consortes, bastando-lhe fazer prova dos requisitos discriminados no referido preceito.

Motivo por que, nem a falta de intervenção dos outros consortes, nem a falta de prova do seu assentimento ou da decisão judicial a que se referem o nº 2 do artigo 1407 do CC e o artigo 1427 do CPC, que não inviabilizam semelhante entendimento, constituirão causa de ilegitimidade do autor ou improcedência da ação de despejo.

Se algum dos consortes quiser opor-se, só o poderá fazer, alegando e provando que também ele necessita do prédio para sua habitação e se encontra nas demais condições exigidas pelo artigo 83 LAU.

Quando assim for, o tribunal terá de julgar a possibilidade de os dois ou mais consortes habitarem ao mesmo tempo o prédio comum. Na impossibilidade de uso simultâneo,

---

<sup>41</sup> PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, 4ª ed., rev. e at., Coimbra Editora, 1997, p. 627.

<sup>42</sup> ANTUNES VARELA, *Rev.Leg.Jurs.*, 101º, p. 176.

haverá que decidir, em face do condicionalismo específico de cada caso, qual deles merece prioridade<sup>43</sup>.

No sentido negativo, pronunciou-se, porém, LUÍS PINTO COELHO sustentando que estando a propriedade indivisa, todos os comproprietários deverão intervir no contrato de arrendamento. Nenhum poderá arrendar sem o consentimento dos outros.

A sua indivisão, ou seja, a inexistência de fontes imateriais é, como escreveu SUZZATTA, citado pelo mesmo Autor<sup>44</sup>, indiscutivelmente a sua característica intrínseca.

Isso, pressupõe que todos os interessados têm na coisa comum direitos de idêntica natureza e extensão jurídica, porque os bens sobre que recaem os direitos vários são, por definição os mesmos, bens indivisos, pelo que seria pouco probó dar a cada um dos titulares a faculdade de exercer os vários direitos com exclusão de outrem, sem distinção.

Na mesma orientação sustenta ISIDRO MATOS ser necessário “que exista acordo entre os comproprietários ou co-herdeiros em relação ao benefício ou benefícios da faculdade legal visto que, o privilégio por força da alínea c) só pode ser usado uma vez”<sup>45</sup>.

É, sensivelmente, o que posteriormente veio a ser sustentado por PAIS DE SOUSA e PEREIRA COELHO quando preferia que o princípio fundamental do uso de coisa comum e o de que “pode cada comproprietário praticar todos os atos do uso ou fruição que não prejudiquem os seus consortes, ou contanto que estes não sejam privados do uso a que também tenham direito”<sup>46</sup>.

Em nossa opinião, o entendimento preferível e mais justo será ainda o defendido por ANTUNES VARELA<sup>47</sup>.

Na verdade, o que ocorrerá geralmente na prática é que o comproprietário ao abalancar-se a pedir a denúncia fundada em necessidade de habitação, já terá obtido a

---

<sup>43</sup> Neste sentido, ac. da Relação de Luanda de 9-6-1971

<sup>44</sup> LUIZ PINTO COELHO, *Da compropriedade* (comunhão) no Direito Português, II volume, 1943, p. 35; No mesmo sentido: LUIZ DA CUNHA GONÇALVES, *Tratado do Direito Civil*, Coimbra Editora, Limitada, Coimbra 1930, p. 247.

<sup>45</sup> ISIDRO MATOS, *Arrendamento e Aluguer*, Atlântida editora, Coimbra, 1968, p. 246.

<sup>46</sup> ANTÓNIO PAIS DE SOUSA, *Extinção do Arrendamento Urbano*, Almedina, 1985, p. 111; no mesmo sentido: F. M. PEREIRA COELHO, *Arrendamento*, Coimbra, 1988, p. 270, nota 1.

<sup>47</sup> *Rev. Leg. Jur.*, ano 101, pp. 172-176. No mesmo sentido ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano, Anotado e comentado*, 4ª ed., Almedina, 1998, p. 413.

aquiescência informal dos outros comproprietários e como, defensor da mesma tese nota PINTO FURTADO que, o comproprietário denunciante ficará arrendatário dos outros<sup>48</sup>.

Não releva, por outro lado, o argumento de que o uso da denúncia só pode ser feito uma vez porque, se mais tarde outros comproprietários ficassem carecidos de habitação, não o teriam certamente contra esse comproprietário e, voltando-se para outras casas e outros arrendatários, a proibição não funcionará, obviamente, visto que esses não teriam, por suposto, usado ainda de tal faculdade.

Se, pelo contrário, proposta a ação de denúncia sem aquiescência dos outros comproprietários, algum destes quisesse usar do mesmo meio, teria o remédio processual apontado pelo referido autor: a intervenção espontânea dos arts. 342-346 CPC.

#### **4.3.1.2.3. O REQUISITO DE O SENHORIO, EM ALTERNATIVA, SER USUFRUTUÁRIO DO PRÉDIO OU FRAÇÃO ARRENDADA; A CONTROVÉRSIA ACERCA DA SUSCETIBILIDADE DE DENÚNCIA DO RADICIÁRIO**

A lei reconhece o direito de denúncia do arrendamento para habitação própria e do seu agregado familiar, como se viu, não apenas ao proprietário ou ao comproprietário, mas ainda a quem seja, simplesmente, usufrutuário do prédio arrendado.

Enquanto titular do direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância – artigo 1439 do CC – o usufrutuário pode usar, fruir e administrar a coisa ou direito como faria um *bonus paterfamilias*, respeitando o seu destino económico.

Assim sendo, compreende-se que, verificados os demais requisitos legais, possa também denunciar para habitação o prédio arrendado sobre que recaia o seu usufruto (art. 1446 CC).

Geralmente, se o usufrutuário já existia quando foi constituído o arrendamento, é ele, não o proprietário, quem tem legitimidade para dar o prédio ou fração em arrendamento.

É ele quem tem o uso do prédio; logo, é ele quem deverá ter o poder de o proporcionar temporariamente a um arrendatário.

---

<sup>48</sup>Manual do Arrendamento Urbano, 5ª ed., Almedina, 2011, p. 965.

Sendo assim, no puro campo dos princípios, a verdade é que já se tem visto não poucas vezes, na prática, o nu proprietário a celebrar o contrato respetivo, embora, claro está, venha depois o usufrutuário a receber as respetivas rendas.

Colocado porém, ou não, na posição contratual de senhorio, se depois vier a ter necessidade de habitação da casa que arrendou, será naturalmente ele, conforme declara o artigo 83-1, al. a), LAU, quem poderá denunciar o contrato, desde que reúna os restantes requisitos legais.

Deste modo, se, operada a denúncia, ocupar a casa, já não terá obviamente de pagar a renda a si próprio: o arrendamento cessou pela denúncia e a habitação deixa de se processar a título de arrendatário para passar a fazer-se a título de usufruto.

Creemos que podem levantar-se aqui duas questões que devem solucionar-se.

A primeira é se, cessado o usufruto, deverá o usufrutuário deixar a residência de que está a usufruir à disponibilidade do proprietário.

Não há memória, de que a hipótese tenha já sido suscitada ou equacionada, na prática.

Pensamos que o tema deverá ser solucionado da mesma maneira que seria se o usufrutuário tivesse dado o arrendamento a terceiro.

Neste caso, estabelece o art. 1051-1, al. c), CC, na redação angolana, que o contrato caduca, reconhecendo o nº 2 do mesmo artigo ao arrendatário a possibilidade de manter-se na posição “com atualização de renda, nos termos legais, se assim for requerido”.

Esta remissão levanta, no entanto, um problema adicional. É que, não obstante ter vigorado em Angola, o art. 1104 CC, que, no seu nº 1, permitia, depois de cinco anos de arrendamento atualizar-se a renda pelo “duodécimo correspondente ao rendimento ilíquido inscrito na matriz”, permitindo o art. 1105 que o senhorio requeresse a avaliação do prédio para corrigir o seu rendimento ilíquido, não foi promulgada em Angola legislação a estabelecer os termos dessa correção.

Ainda agora, o art. 39-1 LAU estabelece que “os coeficientes de atualização de rendas dos diversos tipos de arrendamento são aprovados anualmente pelo Executivo e o respetivo diploma legal publicado em *Diário da República* no mês de outubro do ano

anterior a que respeita” – mas certo é que, até ao presente, ainda não houve tempo para tal diploma ser publicado.

De qualquer modo, para o arrendamento para habitação, esta atualização pelos coeficientes oficiais anuais pode ser suprida ou substituída por livre estipulação dos contraentes, no contrato ou em documento posterior (art.91 LAU).

Curiosamente, não consta do novo diploma disposição análoga providência para os outros tipos legais arrendatícios, quando é certo que, quanto a eles, mais se impunha semelhante suscetibilidade convencional.

Falta nesta Lei um preceito onde se mandasse seguir para estes arrendamentos, no omissis, o disposto para o arrendamento habitacional.

A segunda questão é a conhecida controvérsia sobre se, na vigência do arrendamento, poderá o radiciário denunciar o contrato fundado em necessidade de habitação própria e do seu agregado familiar.

Esta não é uma questão pacífica.

O entendimento afirmativo é sustentado por PINTO FURTADO<sup>49</sup>.

Segundo este Autor, se, havendo diversos comproprietários, o direito de denúncia cabe à qualquer deles, nada obstará a que também o mero radiciário, por paridade de razão, possa utilizá-la, cumprindo as outras condições legais.

Em sentido divergente desta posição, ANTUNES VARELA<sup>50</sup>, questionando a sustentabilidade da tese anterior, que considera formulada “sem razões convincentes”<sup>51</sup>, dá então respaldo à objeção assinada por CARLOS LIMA, de acordo com a qual o proprietário de raiz “não pode invocar tal direito pela simples razão de que é alheio à relação jurídica de arrendamento em que o mesmo se insere”<sup>52</sup>.

De resto, esta tese pode ser sintetizada da seguinte forma:

---

<sup>49</sup> JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Arrendamento Urbano*, II, 5ª ed., At., Almedina, 2011 pp. 958-959.

<sup>50</sup> Assim, *Rev. Leg. Jurs.*, 120º, pp. 48-45.

<sup>51</sup> Assim, PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, II, 4ª ed., Coimbra Editora, 1997, p. 628, nota 7.

<sup>52</sup> Assim, *Arrendamento – Denúncia, Usufruto e Nua propriedade (ROA)*, nº 44, 1984, I, p. 112); Assim ANTÓNIO PAIS DE SOUSA, *Extinção do Arrendamento Urbano*, 2ª ed., 1985, Almedina, p. 108 e, na jurisprudência, Relação do Porto, 20-12-1972 (*BMJ* nº 222, p. 470); Relação do Porto, 4-2-1982 (*Col. Jur.*, VII-I, p. 283).

Havendo – e enquanto houver – cisão entre a nua propriedade e usufruto, o nu proprietário não pode denunciar o arrendamento para habitação sua, visto que não tem o gozo do prédio.

Enquanto existir o usufruto, o usufrutuário tem o direito de gozar a coisa, temporária mas plenamente. E isso não sucederia se o radiciário pudesse denunciar o contrato para habitação própria.

Merecendo-nos embora uma certa reflexão, salvo o devido respeito, permita-se-nos a discordância quanto às razões de justeza por ela apontadas, dada a extensão de poderes de que goza o radiciário (art. 1306-1 CC).

Este poderá encontrar-se, quanto ao contrato de arrendamento, numa de duas posições:

- a) – Ou não teve qualquer intervenção nele;
- b) – Ou subscreveu-o como senhorio.

O primeiro caso é a hipótese normal e mais corrente.

O usufrutuário é o titular do uso, como se disse; logo, é ele quem tem legitimidade para dar de arrendamento.

O segundo caso, e anómalo, mas já tem acontecido em Portugal e dele se tem também ocupado a jurisprudência e a doutrina.

Neste caso, o contrato subscrito pelo radiciário está ferido de ilegitimidade.

A este vício corresponde a anulabilidade e, nos termos do art. 287-1 CC, o radiciário não a poderá suscitar, visto que foi ele o causador do vício.

Nem ele nem o arrendatário têm interesse na sua arguição e, findo o ano sem ela ter ocorrido, o vício fica sanado.

Compreende-se, pois, que o senhorio sem legitimidade venha, neste caso, a sentir necessidade de habitação da casa arrendada, pretendendo assim usar da respetiva denúncia, foi este o caso resolvido pela jurisprudência portuguesa e acolhido por ANTUNES VARELA.

Aceita-se, nele, a admissibilidade do radiciário à denúncia.

Mais difícil nos parece a situação equacionada em primeiro lugar.

Aqui, o nu proprietário foi estranho ao contrato. Não é senhorio. Como pode ele vir denunciar um contrato em que não foi parte?

A tese que o admite funda-se em que ele não é parte no contrato, mas nem por isso será estranho à relação contratualmente constituída.

Por força da lei, pode opor-se a que o contrato dê arrendamento para um diferente destino económico da coisa (art. 1446 CC).

Ele pode ainda, não obstante não ser sujeito do contrato, compelir o arrendatário a realizar as reparações extraordinárias de que o prédio careça (art. 1477-1 CC).

No plano literal da lei, sendo o radiciário nu proprietário, cabe ele perfeitamente na letra da lei quando exige, quanto à denúncia para habitação, na al. *a*) do art. 83-1 LAU, como antes em análoga alínea do 1098-1 CC, que o denunciante seja *proprietário*.

Não falta ao radiciário, como nu proprietário, essa qualidade, já que a letra da lei não requer que seja *proprietário pleno*.

Diz-se ainda, em favor desta construção que a sua posição seria, por outro lado, análoga à do comproprietário não dador de arrendamento, que geralmente se reconhece como podendo também usar da denúncia para habitação própria e do seu agregado familiar.

Análoga também seria a do herdeiro em herança indivisa, igualmente reconhecido como suscetível de ser encabeçada numa denúncia para habitação própria.

Se nestas hipóteses, não sendo embora senhorio, tais sujeitos podem usar da denúncia, por que haveria de recusar-se ao radiciário a mesma possibilidade pelo facto de não ser senhorio?

Não nos repugna, em conclusão, admitir a aceitabilidade desta corrente.

**4. 3. 1. 2. 4. A EXIGÊNCIA TEMPORAL ASSOCIADA AOS REQUISITOS CUMULATIVOS DE TITULARIDADE: PERDURAÇÃO HÁ MAIS DE CINCO ANOS**

O art. 83, nº 1, al. *a*), considera mister que, seja na qualidade de proprietário, seja na de comproprietário ou na de usufrutuário, os mesmos apenas podem denunciar o contrato para habitação própria ao fim de cinco anos na titularidade deste direito sobre o imóvel, sem prejuízo do facto de o ter adquirido por sucessão.

Sem precedente na anterior legislação angolana – no próprio Decreto nº 43:525, pois só veio depois a surgir com o art. 1098 CCA – subjaz da *ratio* do preceito que este espaço temporal tem em vista garantir à estabilidade do arrendatário, evitando o subterfúgio da aquisição de prédios para o adquirente proceder imediatamente ao despejo do arrendatário<sup>53</sup>.

Trata-se então, de uma condição de admissibilidade da ação, pelo que o senhorio tem de provar que o prazo tinha decorrido à data da propositura da ação, não podendo completar-se, com eficácia, no seu decurso.

Não é possível, assim, adicionar o tempo que durou o contrato promessa de compra e venda com o decorrido após a celebração do contrato definitivo para perfazer o *prazo de cinco anos*, por aquele não ter a virtualidade de transferir a propriedade, visto consubstanciar um contrato de prestação de facto que pode ser ou não cumprido.

No concernente ao decesso do proprietário, comproprietário ou usufrutuário é, todavia, dispensável este requisito temporal, pois tal situação é necessariamente independente da vontade do sucessor denunciante.

Obviamente, se o denunciante assassinou o proprietário, comproprietário ou usufrutuário, para o efeito, não poderá usar a denúncia.

Não sendo este o caso, o *direito de denúncia*, havendo sucessão *mortis causa*, poderá ser exercido *imediatamente*, sem se esperar por qualquer prazo de prévia duração da titularidade.

A *sucessão* a que nos referimos tem em vista o chamamento de uma ou mais pessoas à titularidade das relações jurídicas patrimoniais do *de cuius*, conforme estatui o artigo

---

<sup>53</sup> Assim, ac. da Relação do Porto de 5/6/1990 (*Col. Jur.*), XV, 3, 208.



2024 do Código Civil, sendo unicamente este modo de sucessão que poderá dispensar a exigência da titularidade legalmente requerida para a denúncia.

Não será então necessário esperar por qualquer prazo e poderá propor-se logo uma ação de *denúncia* do contrato o herdeiro ou legatário do prédio arrendado (art. 2030 CC).

Na hipótese de o proprietário ter adquirido, por compra ou permuta, o prédio arrendado, falecendo antes de completados os cinco anos necessários para lançar mão da *denúncia para habitação*, a questão que se levanta, neste ponto, é a de saber, se algum sucessor seu poderá usar imediatamente a *denúncia*, escudando-se no facto de ter adquirido a propriedade por *sucessão*.

Dir-se-á que, tendo o requisito em causa o objetivo de evitar a fraude de se alienar o prédio para o exercício da denúncia, aqui, o sucessor chega à titularidade do prédio sem ter para isso contribuído minimamente.

Poderá, todavia, pensar-se, por outro lado que, não tendo o falecido completado ainda tal prazo, nem estando este cumprido à data do exercício da *denúncia*, faltarão o requisito temporal constante da al. a) do art. 83 CC: *nemo praecise ad allium transferre potest quam ipse habet*.

Pela nossa parte, pensamos que será aí legítima a denúncia, pois não se verifica nesta situação razão que fundamente a exigência legal posta perante o primitivo titular: *sublata causa, cessat effectus*<sup>54</sup>.

Do mesmo modo, será de considerar-se legítima e justificada a circunstância de os pais fazerem doação de um imóvel a um filho com o objetivo de, mais tarde, ele exercer o direito de denúncia do arrendamento, se, obviamente, vier a encontrar-se nas condições legalmente exigidas<sup>55</sup>.

Em conclusão, é de salientar que o requisito dos cinco anos de titularidade é legalmente exigido com a finalidade de se evitarem aquisições de prédios arrendados com o propósito de se obter a denúncia dos respetivos contratos, agravando injustamente os arrendatários, não devendo, pois, ser alargado a hipóteses alheias a tal objetivo.

---

<sup>54</sup> No mesmo sentido: JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, 3ª ed., Almedina, 2000, p. 922.

<sup>55</sup> Assim, perante o art. 1098 CC, ac. da Relação do Porto de 15/12/1988 (*Bol.* nº 407, p. 621); no mesmo sentido, à luz do art. 71 RAU, o ac. Relação do Porto de 14/11/1996, (*Bol.* 461, 514).

#### 4. 3. 1. 2. 5. O REQUISITO NEGATIVO DE O DENUNCIANTE NÃO TER CASA PRÓPRIA NA LOCALIDADE EM QUE RESIDE

De acordo com o disposto na al. *b*) do art. 1098-1 CC, para a denúncia do contrato de arrendamento por necessidade de habitação do senhorio, curiosamente na formulação vigente em Angola, era requerido que o denunciante não tivesse “*na área das comarcas de Lisboa e Porto e suas limítrofes* ou na respetiva localidade quanto ao resto do País, casa própria ou arrendada há mais de um ano”.

O Código Civil de 1966 foi tornado extensivo a Angola, ainda na época colonial, pela Portaria nº 22 869, de 4 de setembro de 1967, com alterações que não compreenderam a mencionada alínea *b*).

Entretanto, com a independência, foi promulgada a Constituição de 10 de novembro de 1975, revista e alterada pela Assembleia do Povo, em 25 de março de 1991, a qual estabeleceu, no seu art. 95, que “as leis e regulamentos em vigor na República Popular de Angola são aplicáveis enquanto não forem alteradas ou revogadas, desde que não contrariem a letra e o espírito desta Lei.”

O Código Civil manteve-se deste modo em vigor, salvo, fundamentalmente, quanto ao seu livro IV, respeitante ao Direito da Família, que foi revogado e substituído pelo Código da Família, aprovado pela Lei nº 1/88, de 20 de fevereiro.

Continuou assim incólume a aludida alínea *b*) onde, evidentemente, a alusão às cidades de Lisboa e Porto não tem a mínima aplicação.

Restou dela a referência à *localidade*.

Para todo o País, o requisito negativo da denúncia para habitação própria inseria-se, pois, unicamente, no quadro da “localidade” onde se situa o arrendatário a desalojar.

O termo, em Portugal, tinha sido objeto de entendimentos diversos.

Geralmente, considerava-se, tanto na doutrina como na jurisprudência, que o conceito legal de *localidade* não se identificava com a divisão administrativa mas com ideia de aglomerado populacional<sup>56</sup>.

---

<sup>56</sup> M. JANUÁRIO COSTA GOMES, *Arrendamentos para habitação*, 2ª ed., Almedina, 1996, p. 294.

ARAGÃO SEIA definia-o desta maneira: “uma localidade é uma povoação, um lugar determinado”<sup>57</sup>.

PINTO FURTADO preferia uma noção mais restrita e definida. Por *localidade* – escreve – deve entender-se “a inteira cidade, vila ou povoação e segundo as suas delimitações oficiais, devendo neste caso observar-se as suas demarcações administrativas; casa que se situe para lá do foral da sede do município está fora da localidade”<sup>58</sup>.

O que se retirava deste excerto é que, *localidade*, era um conceito vago e indefinido que nem a doutrina nem jurisprudência conseguiam definir com uniformidade de opiniões.

Verteram daqui, no entanto, algumas orientações.

Antes de mais, não deverá aferir-se pela área de uma divisão administrativa alargada: tem, contudo, de pautar-se por um conceito de aglomerado populacional, povoado, um acervo de casas, em suma, com marcada proximidade, concentração e homogeneidade, de tal modo que, nem se confine a determinado bairro da cidade nem expanda para subúrbios afastados e já descaracterizados que se não identifiquem com a urbe.

A este respeito, a Lei do Arrendamento Urbano veio dispor, na al. b) do seu artigo 84-1, nos seguintes termos:

*1. O direito de denúncia para habitação do senhorio depende, em relação a ele, da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:*

*a) Ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio arrendado há mais de cinco anos, ou independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;*

*b) Não ter, há mais de um ano, na localidade em que reside, casa própria ou arrendada que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1º grau [...].*

Nesta base, teremos como aceitáveis e transponíveis para Angola as soluções preconizadas em Portugal para o conceito legal de *localidade*, acima descritas.

---

<sup>57</sup> *Arrendamento Urbano*, 5ª ed., Almedina, 2006, p. 450.

<sup>58</sup> *Manual do Arrendamento Urbano*, 3ª ed., Almedina, 2001, p. 928, texto e nota.

#### 4.3.1.2.6. A EXIGÊNCIA TEMPORAL ASSOCIADA À FALTA DE CASA PRÓPRIA OU ARRENDADA

O requisito de não ter casa própria ou arrendada no lugar da habitação a ocupar surgiu unicamente, em Portugal, com a Lei nº 2:030, de 22 de junho de 1948, que jamais vigorou em Angola.

Daí passou, porém, para este País, com o Decreto nº 43:525, de 7 de março de 1961, onde o seu art. 53-1, al. *a*), requeria “ não ter, há mais de um ano, outra casa própria ou desocupada na localidade”; transitou, depois, para o Código Civil, que aí vigorou até 21 de janeiro de 2016, nesta matéria, onde o seu art. 1098-1, al. *b*), estabelecia a seguinte formulação: “não ter, na área das comarcas de Lisboa e Porto e suas limítrofes, ou na respetiva localidade quanto ao resto do País, casa própria ou arrendada *há mais de um ano*” (*itálico, nosso*).

A sua exigência temporal, logo, com o início de vigência da Lei nº 2 030, passou a receber interpretações desencontradas.

TITO ARANTES, no jornal *O Século*, nº 23 790, de 23-6-1948, interrogando-se sobre se o prazo de um ano se contava desde a data da Lei nº 2:030, a cuja sombra discorria, ou se a partir do momento em que o senhorio intentava a ação de despejo, sustentava que para os novos casos, o prazo iniciava-se com a propositura da ação mas, para os arrendamentos anteriores, se os senhorios já tinham residência própria na localidade, há mais de um ano, não poderia igualmente lançar mão da denúncia.

Este era ainda o entendimento de PEDRO VEIGA <sup>59</sup>.

Era, pois, uma ideia bastante nebulosa como seria natural, perante a inovação a que então se assistia no Direito positivo.

Um antigo acórdão da Relação de Coimbra, de 9 de janeiro de 1951, julgou que, só depois de o senhorio estar, na localidade, sem habitação em casa própria ou arrendada, poderia intentar a denúncia.

Verdadeiramente, era, esta, uma exigência excessiva, só aplicável em casos extremos. Nessa base, o senhorio, para denunciar o arrendamento para habitação própria, teria de

---

<sup>59</sup> *Apud* PEDRO VEIGA, *Nova Legislação de Jurisprudência Civil e Comercial*, J.Reis & Silva, Lda. – 2 editores, Porto, 1948, p. 115.

cumprir um ano na localidade, sem viver em casa própria ou arrendada, albergado de favor, em casa de parentes ou amigos, ou hospedado num hotel.

A jurisprudência, entretanto, foi abrindo estreitas janelas no primado do vinculismo e passou a julgar que o prazo de *um ano* referia-se a *casa arrendada*. Se o senhorio tinha casa própria em qualquer localidade, não podia usar da denúncia, pois já estava servido com essa outra casa; não assim, se estivesse alojado apenas numa casa arrendada.

O entendimento consagrou-se deste modo em jurisprudência<sup>60</sup> dominante, de marcada orientação vinculística.

Isto, porém, era ainda nitidamente excessivo, em nosso humilde parecer.

A necessidade de habitação havia, naturalmente, de reportar-se ao lugar de residência cujo contrato de arrendamento se pretendia denunciar.

Que importava estar o senhorio servido em outro lugar, se tinha entretanto experimentado necessidade de habitar na área da situação do prédio arrendado?

Assim, a doutrina começou a defender que o requisito temporal de um ano se referia, só à localidade do prédio arrendado, a não ter aí o senhorio, há mais de um ano, uma casa própria para habitar ou por si arrendada para esse efeito, ainda que aí não estivesse já então a viver.

Por que se requeria este requisito?

Primeiro, seguramente, porque, se o senhorio já aí estivesse servido, não seria justo que sacrificasse o arrendatário.

Depois, note-se que o *prazo intercalar* de um ano servia de elemento dissuasor de “eventuais compradores de uma aquisição que só lhes permitiria denunciar o contrato de arrendamento decorridos cinco anos”<sup>61</sup>.

Também M. JANUÁRIO COSTA GOMES<sup>62</sup> entendeu, em relação à alínea *b*) do n° 1 do artigo 1098 do CC que, se constatava que a expressão “há mais de um ano” passara a

---

<sup>60</sup> Podem citar-se neste sentido, entre outros, os acs. da Relação do Porto, de 30-5-1978 (*Col. Jur.*, 3º, p. 855); da Relação de Évora, de 11-4-1985 (*BMJ* n° 345, p. 448); Relação Évora, de 16-5-1985 (*BMJ* n° 349, p. 565); da Relação de Coimbra de Coimbra, de 11-1-1983 (*Col. Jur.*, VIII-I, p. 26).

<sup>61</sup> F. M. PEREIRA COELHO, *Arrendamento*, Coimbra, 1988, p. 271

anteceder a referência à “casa própria ou arrendada”, asseverando que aquele *prazo intercalar* se aplicava tanto ao caso em que o senhorio tivesse *casa própria*, como àquele em tivesse casa simplesmente *arrendada*.

Tem casa própria o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário que se encontre instalado numa casa que possa legitimamente habitar. Já não a terá se ela estiver ocupada a título precário.

Aliás, as mesmas razões doutrinárias são seguidas de perto por PINTO FURTADO. Com efeito, entendia já, o Ilustre Conselheiro que, “com a alusão ao período de mais de 1 ano, tem a lei, pois, em vista estabelecer um *prazo intercalar*, de decoro e garantia, entre o exercício da *denúncia* e aquela eventualidade – prazo que, naturalmente, respeitará, tanto a uma *casa “própria”* (no amplo sentido acima proposto) como a uma casa simplesmente *arrendada*. Em ambas as hipóteses, o beneficiário esteve eficazmente alojado”<sup>63</sup>.

Foi neste sentido que veio a evoluir a doutrina portuguesa.

O mesmo entendimento é o propugnado por M. JANUÁRIO COSTA GOMES<sup>64</sup>, por PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA<sup>65</sup> e por JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA, que dá conta desta reviravolta doutrinal<sup>66</sup>.

Parece-nos que o enquadramento até aqui defendido encontrará seguro fundamento doutrinal e jurisprudencial em Angola, ante idêntico dispositivo legal que se respalda no art. 83-1, al. *b*), LAU. O senhorio só poderá denunciar o arrendamento para habitação se, na localidade, há mais de *um ano*, aí não estiver a morar em casa própria ou para si arrendada.

Por conseguinte, e segundo J. ALBERTO DOS REIS,<sup>67</sup> a alínea *b*) do artigo 1098 deveria interpretar-se como se estivesse assim redigida: não ter, há mais de um ano na respetiva localidade casa própria ou tomada de arrendamento.

---

<sup>62</sup> M. JANUÁRIO COSTA GOMES, *Arrendamentos para Habitação*, 2ª ed., Almedina, 1996, p. 290

<sup>63</sup> *Arrendamento Urbano*, II, 5ª ed., Almedina, 2011, p. 971.

<sup>64</sup> *Arrendamento para habitação*, 2ª ed., Almedina, 1996, p. 295

<sup>65</sup> *Código Civil Anotado*, II, 4ª ed., Coimbra Editora, 1997, p. 627

<sup>66</sup> *Arrendamento Urbano*, 6ª ed., rev. e at., Almedina, jan. 2002, pp. 498-9.

<sup>67</sup> *Processos Especiais*, vol. I, Coimbra Editora Limitada, Coimbra, 1946, p. 180.

Daqui decorre que a hipótese acabará por só ter aplicação, quando o senhorio habite em outra localidade, mas tenha necessidade, ou mesmo só deseje mudar a sua residência para o lugar onde se situa a casa arrendada que pretende ocupar com a denúncia do respetivo contrato.

O máximo que pode ocorrer é o senhorio, no ano anterior à denúncia ter vivido na localidade, mas, de favor, em casa de familiares ou amigos.

Flui, deste modo, que este *prazo intercalar* é, em nosso entender, uma condição de ação: tem de estar decorrido quando à ação de denúncia é impetrada; não, como já foi julgado num aresto português, que possa completar-se no decurso do processo, até à prolação da sentença<sup>68</sup>.

#### **4.3.2. EXTENSÃO DO DIREITO DE DENÚNCIA POR NECESSIDADE HABITACIONAL DOS DESCENDENTES EM 1º GRAU OU ASCENDENTES**

Na legislação portuguesa, já desde longo tempo se começou a admitir que o proprietário poderia usar da denúncia para a habitação dos seus descendentes em 1º grau, e tão só destes.

I – Foi uma abertura que só a LAU, em Angola, veio agora perfilhar e largamente adaptar à realidade sociojurídica do País (art. 81), dispondo, para a necessidade de habitação, que neste momento nos interessa, nos precisos seguintes termos:

*“1. O senhorio pode denunciar o contrato para o termo do prazo ou da sua renovação nos casos seguintes:*

*a) Quando necessite do prédio para sua habitação ou dos seus descendentes em 1º grau ou ascendentes, incluindo os do cônjuge ou do companheiro de união de facto; [...].*

Na primeira hipótese alínea - descendentes em 1º grau -, não sofrerá dúvida entender-se, se bem nos parece, que o filho só de um dos cônjuges poderá beneficiar do fundamento para a denúncia. A referência deste preceito aos ”seus descendentes em 1º grau” não pareceria, à partida, favorável a este entendimento mas, depois, o preceito acrescenta à

---

<sup>68</sup> Neste sentido: JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Código do Processo Civil Anotado*, Coimbra Editora, 1953, p. 52; ISIDRO MATOS, *Arrendamento e Aluguer*, Atlântida Editora, Coimbra, 1968, p. 249; ANTÓNIO PAIS DE SOUSA, *Extinção do Arrendamento Urbano*, Almedina, 1985, p. 115; PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, II, 5ª ed., Almedina, 2011, p. 972.

expressão “ou ascendentes, incluindo os do cônjuge ou do companheiro de união de facto”.

Se dúvidas ainda restassem, pretendendo-se que a última parte se referia apenas aos ascendentes, logo a hesitação se dissolveria ante o disposto no art.97-1, onde expressamente se proclama que, “nos casos em que um dos cônjuges outorgou o contrato de arrendamento, seja qual for o regime matrimonial, a posição do inquilino se comunica ao cônjuge ou companheiro de união de facto sobrevivivo”

Este preceito está, aliás, muito mal redigido, confundindo a comunicação por efeito da celebração contratual com a sucessão por morte, pois começa por aludir à outorga do contrato por um dos cônjuges e termina por declarar que este se comunica “ao cônjuge ou companheiro de união de facto *sobrevivo*” – mas é inequívoco quanto à comunicabilidade na celebração contratual.

E mais. A relacionar-se o disposto na al. a) do art. 81-1 com este art. 97 seria de supor que nem mesmo seria preciso, para que os descendentes em 1º grau gozassem da prerrogativa de denúncia do arrendamento, que o fossem de uma verdadeira união de facto. Bastaria como prontamente acrescenta o nº 2 do mesmo artigo, que se tratasse de “uniões de facto não reconhecidas”.

Mas isto seria estranhíssimo. Se a lei *não reconhece* determinada realidade dita “união de facto”, como poderia atribuir direitos fundados num instituto que, por definição, não reconhece?

É macro requisito da denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento para habitação de um filho, que o descendente necessite do prédio para sua morada.

Na mesma ordem de ideias, encaminhamos o caso dos próprios filhos adotivos, pois em Angola tal como reza o art. 197 do seu Código da Família " *a adoção visa a proteção social, moral e afetiva do menor, constituindo o adotado e o adotante vínculo de parentesco igual àquele que liga os filhos aos pais naturais.*"

Os argumentos desenvolvidos, neste ponto, relativamente ao direito de denúncia para habitação do descendente do proprietário em 1º grau, são-no, por paridade de razão – face a al. a) do nº 1, do art. 81 LAU – os mesmos que se reivindicam para as hipóteses



de denúncia para habitação seja a favor de descendentes em 1º grau do senhorio comproprietário, seja, de igual modo, para os filhos do senhorio usufrutuário.

Porém, esta que aparentava ser uma inovação percuciente, no naipe legislativo angolano e que, pela nossa parte, antevíamos com bons olhos, espraiou escorregadiamente os seus termos a um tão vasto leque de parentes não apenas próprios, mas também do cônjuge, e até do paracônjuge, que não tem paralelo em qualquer legislação evoluída e se nos afigura manifestamente excessivo.

II – A segunda categoria mencionada no dispositivo legal é a dos ascendentes, pois só para os descendentes se limitou o grau. Parece que, se a LAU quisesse também restringi-los ao 1º grau, não teria grafado “descendentes em 1º grau, ou ascendentes”, mas “descendentes ou ascendentes em 1º grau”.

Ora, sem embargo da deferência que nos merece a nossa Lei, parece existir, aqui, uma certa falta de bom senso e de sentido das proporções, trazendo à concorrência do direito de denúncia para habitação, de modo semelhante, descentes em 1º grau e ascendentes — pais, avós, bisavós – incluindo os próprios pais, avós e bisavós do companheiro da união de facto.

Quanto ao primeiro grupo de ascendentes, os do senhorio ou do seu cônjuge, os seus *pais, avós* ou, porventura, *bisavós*, supomos que, face a intimidade cultural e axiológica dos angolanos sinalizada por uma forte influência moral e religiosa, com predominância para a educação cristã como “vós, filhos, sede obedientes a vossos pais no Senhor, porque isto é justo. Honra a teu pai e a tua mãe, que é o primeiro mandamento com promessa”<sup>69</sup> – talvez não seja por aí que venha a estranhar-se grandemente este exagero, aliás, sem paralelo nas legislações evoluídas.

Porém, quanto aos ascendentes do próprio paracônjuge, salvo todo o devido respeito, alarga-se o leque para lá de qualquer medida aceitável.

---

<sup>69</sup> Efésios, capítulo 6, versículos 1 e 2, *Bíblia Sagrada*, Tradução de João Ferreira de Almeida, Ed. Sociedade Bíblica, 2001, p.78

#### **4.3.2.1. O REQUISITO NEGATIVO DE NÃO TER ANTERIORMENTE FEITO USO DA DENÚNCIA**

Na factualidade da alínea *c*) do n.º 1 do artigo 1098, do Código Civil, requeria-se que o direito de denúncia dependesse de o senhorio não ter ainda usado dessa faculdade: não podia utilizá-la senão “uma vez”

O requisito era excessivo e a doutrina, em Portugal, onde ele também subsistia, condenava-o<sup>70</sup>.

A Lei n.º 26/15, ignorou-o.

E fez bem.

#### **4.3.2.2. O CASO PARTICULAR DE O SENHORIO TER, NA LOCALIDADE, VÁRIOS ESPAÇOS ARRENDADOS**

De acordo com o n.º 2 do art. 83 da LAU, quando o senhorio disponha, na localidade onde pretende denunciar o contrato, de mais de um prédio ou fração arrendados e que satisfaçam “as necessidades de habitação própria ou de seus ascendentes ou descendentes em 1.º grau”, terá de optar por aquele ou aquela que “esteja arrendado há menos tempo”.

Em face de análogo preceito do Código Civil e mercê da frase primeiramente colocada entre aspas, houve quem, em Portugal, entendesse que o direito de denúncia, ora em análise, só podia ser exercido por um senhorio *com família*.

Assevera, contudo, JOSÉ ALBERTO DOS REIS<sup>71</sup> que uma coisa são os requisitos ou condições de que depende a atribuição do direito de despejo, outra, os termos e modos em que tal direito há de ser exercido.

O direito de despejo há de, pois, ser conferido ao senhorio, em Angola, desde que o denunciante alegue e prove que, além de necessitar de casa, se verificam os demais requisitos estabelecidos nas duas alíneas do n.º 1 do artigo 83 LAU.

---

<sup>70</sup> Note-se no, entanto, que, quando vigorava esta restrição em Portugal, F. M. PEREIRA COELHO, (*Arrendamento*, Coimbra, 1988, p. 271) sustentava que lhe não parecia ser a restrição conforme ao espírito da lei.

<sup>71</sup> Vide *Revista de Legislação Jurídica*, ano 83, p. 71; e *Processos Especiais*, I, Coimbra Editora Limitada, 1955, p. 177.

Não se faz, ainda assim, uma exigência expressa de o senhorio ter família com quem viva. Só no momento em que ele pretenda exercer o direito e se, no mesmo lugar, tiver várias casas arrendadas, é que sobe de ponto a importância da *quæstio iuris* de como deve o seu direito ser exercido.

Se ele vive sozinho, é suficiente a casa que satisfaça as necessidades individuais dele próprio; mas, se tiver família, a casa já terá de satisfazer às necessidades de habitação própria e da família.

Verdadeiramente, pois, o nº 2 do artigo 83 não cria mais um requisito – existência de família – de que dependa o direito de denúncia para habitação por parte do senhorio. Esta prescrição legal destina-se a prevenir e regular a hipótese de o senhorio, mesmo tendo família, ter mais de um prédio ou fração arrendados.

O mesmo terá, somente, direito àquele que melhor satisfaça as suas necessidades de habitação e também da família, se com ela conviver.

De acordo com determinada jurisprudência, o vocábulo “*família*”, abrangerá qualquer parente do senhorio, a ele ligado por laços de sangue<sup>72</sup>.

Em contraponto, julgou-se<sup>73</sup> que familiares do senhorio são os parentes, afins ou serviçais que vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação com locador.

Explica-se no ainda no aresto que o critério adotado se baseou na circunstância de o nº 2 do artigo 1098 CCP não esclarecer o que entende por “família do senhorio”, havendo, por conseguinte, a necessidade de encontrar o seu significado numa outra norma do Código Civil: o seu artigo 1040, nº 3.

Conforme este preceito, “consideram-se familiares os parentes, afins ou serviçais que vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação com o locatário ou o locador.”

É de notar que, tendo o senhorio diversos prédios arrendados no lugar da denúncia, o seu direito incidirá em primeiro lugar sobre aquele satisfaça não só as necessidades de habitação próprias como também das pessoas que com ele vivam, sejam ou não do seu sangue, mas compondo o que, *lato sensu*, constitui o seu agregado familiar.

---

<sup>72</sup> Assim, ac. Rel. do Porto de 4-12-74, *BMJ* nº 242, p. 357.

<sup>73</sup> Ac. Rel. do Porto 30-5-78, *Col. Jur.*, ano III, p. 855, tomo 3.

É às necessidades deste agregado que a casa arrendada há menos tempo deve satisfazer. Mas de que modo?

Deve naturalmente atender-se às particulares características habitacionais da casa a eleger, como a área de cada uma das suas divisões, o seu número e disposição, bem como a sua localização.

Inclusivamente, haverá que atender às instalações dos filhos, consoante a sua idade e sexo, sendo de ponderar que a referência aos serviços poderá hoje dizer-se algo desatualizada, por não ser já vulgar residirem com os seus patrões, como era corrente, à data da publicação do Código Civil.

Ora se, por hipótese, falecer um membro ou alguns membros do agregado familiar do senhorio, posteriormente à proposição da ação e antes do encerramento da discussão da causa, pode desaparecer a razão justificativa do direito de denúncia, constituindo este, de *per si*, um facto superveniente a tomar em consideração nos termos do artigo 663, nº 1, do Código do Processo Civil vigente em Angola.

Nem sempre resulta claro da relação *ex locato*, qual é o arrendamento mais recente.

Efetivamente, deve considerar-se mais recente, para o efeito do artigo da LAU, como do Código Civil, em Portugal, aquele que o for em função da data do respetivo contrato e independentemente daquela em que cada um dos ocupantes atuais sucedeu no direito do originário locatário.

Com efeito, em sintonia com disposto no artigo 99 da LAU,

*“o arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo inquilino ou daquele a quem tiver cedido a sua posição contratual, se lhe sobreviver:*

*a) Cônjuge não separado de facto; pessoa que com ele coabitasse consecutivamente há mais de três (3) anos, em situação de união de facto;*

*b) Descendente com menos de um ano de idade ou com ele convivesse há mais de um (1) ano;*

*c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um (1) ano;*

*d) Afim na linha reta, nas condições referidas nas alíneas b) e c) do presente artigo”.*

Aqui, parece-nos que a *mens legis* visa a manutenção e subsistência da relação jurídica locativa, apesar da sucessão de um dos respetivos sujeitos. Será este o caso de certa pessoa haver sucedido no direito do locatário original.

No plano puramente literal, para o nº 2 do artigo 83 LAU, a data do arrendamento tanto poderá, em princípio, ser a da sucessão, como a referida no contrato celebrado com o arrendatário primitivo.

Foi julgado<sup>74</sup> em Portugal, e parece que bem, não ter a transmissão em causa outro efeito senão manter a relação jurídica locativa, apesar da substituição de um dos respetivos sujeitos.

Assim, a data do contrato será a da celebração do arrendamento com o locatário substituído.

Perante, porém, duas casas arrendadas na mesma data e que satisfaçam, por igual, as necessidades de habitação do senhorio e da família, o direito de denúncia deve incidir sobre aquela que, para o respetivo arrendatário menores consequências gravosas implique, pelo menor número de pessoas afetadas. Mesmo que esta casa esteja, há mais tempo, habitada: o que releva, neste caso, são as consequências derivadas da desocupação, já que a data dos contratos é a mesma, ainda que as ocupações sejam diferentes<sup>75</sup>.

Por último, poderá equacionar-se, a este respeito o confronto das localizações, dentro do mesmo lugar dos prédios ou frações em causa.

Suponha-se que, em similitude de condições de instalação, uma delas fica mais próxima ou mais central para as escolas dos filhos ou dos locais de trabalho do que outra.

Poderá o senhorio escolher o mais central, em detrimento de outra de contrato mais recente?

É certo que o critério da lei é o da data do contrato, mas também não deixa de se mandar atender à procura, e à satisfação das necessidades habitacionais do agregado familiar.

---

<sup>74</sup> Assim, ac. da Rel. de Lisboa de 30-5-73, no *BMJ* nº 227, p. 200.

<sup>75</sup> Vide *Colecção Jurídica*, ano III, tomo 3, p. 943 – só o sumário no *BMJ* nº 278, p. 296.

Talvez só perante as circunstâncias concretas e o confronto casuístico das datas de cada contrato e das respetivas instalações se possa adotar uma solução equilibrada deste ponto.

#### **4.3.3. DENÚNCIA PARA CONSTRUÇÃO, NO PRÉDIO ARRENDADO, DE RESIDÊNCIA PRÓPRIA, DE DESCENDENTE EM 1º GRAU OU DE ASCENDENTE: A REALIDADE ANGOLANA**

O País tornou-se num destino privilegiado de *know-how* estrangeiro, que procura aí estabelecer-se, tendo em conta o robusto crescimento económico e o caloroso acolhimento social que lhe é dispensado.

Neste caldo de cultura, certo é que não há verdadeiramente, não se avista, qualquer aresto respeitante a denúncias de arrendamentos para construção de residência própria.

Geralmente, os senhorios dispõem de habitações satisfatórias das suas necessidades, constituindo os prédios ou frações que dão de arrendamento meras fontes de rendimento.

É, no entanto, de frisar que, além da denúncia para direta habitação do senhorio, se faculta, na al. *b*), nº 1, do art. 81 LAU, também aquela que tenha por finalidade a construção de prédio no local arrendado, com a mesma finalidade.

São, na verdade, realidades distintas.

Umhas vezes, basta o prédio ou fração já ocupado pelo arrendatário para satisfazer as necessidades habitacionais do senhorio.

Outras, quando esse prédio ou fração é de reduzidas dimensões ou está em mau estado de conservação e suscitar o interesse de o destruir para, no seu lugar, se construir novo edifício onde o senhorio possa vir a habitar, com o seu agregado familiar.

Isto acontecerá mais correntemente quando o arrendamento seja de prédio rústico não rural, o que, nos chamados arrendamentos de pretérito. podia ocorrer em qualquer tipo de arrendamento não rural (art. 1083-1 CCA).

A aplicação habitacional, para comércio, indústria, exercício de profissão liberal ou outro fim não rural, não será normalmente idónea para o senhorio instalar aí a sua habitação.

Mas a existência do prédio rústico, quando esteja situado numa zona urbanizável, enseja o propósito de o fazer desocupar pelo arrendatário para, nesse lugar, se construir um prédio urbano que venha a servir de residência do seu titular.

Em Angola, ainda no sentido da primitiva redação do art. 1096-1, al. *a*), do Código Civil, e de acordo, agora, com o al. *b*), nº 1, art. 81 da LAU, este fundamento de denúncia pelo senhorio se limita ao objetivo de construção de residência.

Há no entanto aqui, um caso de aplicação da lei no tempo a esclarecer.

A denúncia do arrendamento para habitação ou para construção de residência só terá cabimento quanto aos chamados arrendamentos de pretérito, visto se encontrem sujeitos ao vínculo da prorrogação forçada; não assim, aos novos contratos de arrendamento para habitação em que se convencie uma duração efetiva.

Contudo, para os arrendamentos antigos em que o senhorio se queira servir da denúncia para habitação ou para construção de residência, os termos da respetiva denúncia são os da LAU que, no seu art. 1º, manda aplicar a nova lei como “regime jurídico dos prédios urbanos”.

Este preceito tem de ser entendido *cum grano salis*: por um lado, reporta-se aos prédios urbanos, quando, nos seus arts. 120-1, 121-1 e 127, admite e regula arrendamentos não habitacionais de prédios rústicos; por outro, ressalva, sem especificação, as disposições do CC – o que, se bem pensamos, tem em vista, unicamente, as relativas à locação em geral.

Sendo assim, a denúncia em presença, apesar de se dirigir aos arrendamentos de pretérito, deverá obedecer aos ditames postas para ela na LAU.

Deste modo, na al. *c*) do aludido preceito, admite-se ainda que a denúncia se faça quando o senhorio se “proponha ampliar o prédio ou construir novos edifícios de modo a aumentar o número de locais arrendáveis [...]”.

Qualquer destas duas hipóteses poderá, pois, constituir fundamento de denúncia de contrato de arrendamento pelo senhorio.

Obviamente, para isso, terá ele de estar habilitado com projeto previamente aprovado pelos serviços oficiais.

Como se declara no art. 6º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto nº 13/07, de 26 de fevereiro, “ as obras relativas às novas edificações, as modificações, as ampliações e as alterações das edificações existentes não podem ser iniciadas sem que pela respetiva entidade competente seja fixado, quando necessário, o alinhamento de acordo com o plano geral e dada a cota de nível ”.

Curiosamente, este regulamento, preocupado essencialmente com a parte técnica da construção civil, não apresenta disposições precisas onde se determine qual o serviço competente para emissão do respetivo licenciamento.

No art. 2º, de forma indireta e com uma redação de mediana clareza, refere-se que “os Governos Provinciais ou a quem deleguem competências não podem conceder licença para a execução de quaisquer obras sem que previamente se verifiquem que elas não colidam com o plano de organização geral ou parcial, aprovado para o local ou que, em todo caso, não prejudicam a estética urbana ”.

No parágrafo único do mesmo artigo, consigna-se que “ a concessão de licença para a execução de quaisquer obras deve sempre condicionada à observância das demais prescrições do presente regulamento, dos regulamentos locais em vigor e de quaisquer outras disposições legais, cuja aplicação incumba aos Governos Provinciais ou Administrações Municipais assegurar ”.

Depois, no art. 3º, estabelece-se que “a concessão de licença para execução de qualquer obra e o próprio exercício de fiscalização dos Governos Provinciais ou Administrações Municipais, no seu decurso, não isenta o dono da obra ou seu representante da responsabilidade pela condução dos trabalhos”.

Do conjunto destas disposições terá o intérprete, num esforço de coordenação, de intuir que a competência para o licenciamento de obras incumbirá aos governos provinciais respetivos ou entidades suas delegadas, ficando por saber se as administrações



municipais, para além da atividade de fiscalização, não terão também, em certos casos, competências autorizativas.

Mas certo é que, na aturada pesquisa que fizemos, não encontramos o mais pequeno apontamento sobre o ponto, parecendo-nos que nos encontramos em Angola, sob este aspeto, ante um verdadeiro deserto legislativo.

Além disso, como sustentava MÁRIO FROTA, “ a denúncia não se basta com a mera declaração (unilateral, recetícia), antes a sujeita a formalidades peculiares... tem de ser deduzida em ação judicial, com antecedência mínima de seis meses relativamente ao termo do contrato ou da renovação: artigo 1097”

Outro tanto é entender agora, em Angola, à luz do 82 LAU<sup>76</sup>.

### **4. 3. 3. DENÚNCIA DO ARRENDAMENTO PARA AMPLIAÇÃO DO PRÉDIO ARRENDADO OU PARA CONSTRUÇÃO DE NOVOS EDIFÍCIOS**

#### **4.3.3.1. PREMISSA INTRODUTÓRIA**

Atualmente, verifica-se que o mercado de arrendamento regista uma procura mais elevada do que a aquisição de habitação própria, despoletada, sobretudo, pelo contexto de crise económica mundial, a que Angola não escapou, e em que Portugal viu-se mergulhado.

Não obstante a economia angolana assentar a sua base de apoio no setor mineiro, raras são as regiões do país em que se não avistam tapumes e guias, como pronúncia de novas construções.

As mais das vezes, estas edificações são constituídas em propriedade horizontal, divididas em frações autónomas: apartamentos ou andares e garagens, registadas separadamente, e com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

---

<sup>76</sup> MÁRIO FROTA, *Arrendamento urbano anotado e comentado* (com a colaboração de PAULO CUNHA), Coimbra Editora, 1987, p. 346

#### 4.3.3.2. O PRECEITO DO ARTIGO 85-1 LAU

Em Angola, foi unicamente à luz da alínea *b*) do artigo 53-1 do Decreto nº 43:525, de 22 de março de 1961, que se passou a permitir a denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio, para o termo do prazo, com fundamento no propósito de ampliação do prédio arrendado ou construção de outro no lugar dele quer “com possibilidade de aumento do número de inquilinos, quer para os fins de ocupação própria”

Para exercer esta denúncia, devia o senhorio, naturalmente, estar habilitado com o respetivo projeto, aprovado pela câmara ou comissão municipal.

Na legislação portuguesa, tinha-se expatriado a disciplina da denúncia do contrato de arrendamento para o aumento de “locais arrendáveis” para um diploma próprio: a Lei nº 2:088, de 3 de junho de 1957.

Compreendia-se esta remissão, uma vez que tal denúncia implicava a realização de importantes obras de ampliação do edifício arrendado ou mesmo a construção de um novo edifício com aumento espaços arrendáveis – o que demandava prévias autorizações municipais de relevantes edificações sujeitas a legislação especializada.

A LAU sentiu a mesma necessidade e, como não dispunha de lei especial, estabeleceu então, no seu art. 85-1, que “a denúncia do contrato para aumento do número de espaços arrendáveis é objeto de legislação especial”.

Na nossa perspetiva esta disposição pode levantar duas questões relevantes.

A primeira é que, na sua coordenação com o preceituado na al. *c*) do seu art. 81-1, esta parece apresentar uma amplitude maior: na alínea, refere-se, com efeito, a ampliação do prédio ou a construção de novos edifícios para aumento do número de locais arrendáveis, enquanto no art. 85-1 inscreve-se apenas “o aumento do número de espaços arrendáveis”.

Será que só a construção de novos edifícios estará sujeita a legislação especial?

Creemos que não, pois a ampliação de um edifício já construído implica edificação acrescida que, naturalmente, também estará sujeita à disciplina administrativa de construção civil.

Ambos os casos se sujeitarão pois ao ditame do art. 85-1 LAU.

#### **4.3.5. DENÚNCIA DE PRÉDIO DEGRADADO INSUSCETÍVEL DE BENEFICIAÇÃO OU REPARAÇÃO**

Um fenómeno frequentemente avistável, com realce para a cidade de Luanda, prende-se com a demolição de prédios urbanos, por vezes em razoável estado de conservação, para serem erguidos outros em seu lugar.

Com efeito, e como resultado da negociação havida entre potenciais investidores imobiliários e proprietários de prédios privilegiadamente localizados, acorda-se na atribuição de algumas frações ou andares nas novas edificações, quando se tenha gorado a possibilidade de aquisição imóvel, a mais das vezes moradias.

Sendo embora de aplaudir o surgimento de novos e modernos edifícios que contribuem para minorar o défice do setor imobiliário, é infelizmente, também, de assinalar a propensão para o delapidar frenético da antiga traça arquitetónica do centro histórico de Luanda que, com certeza, é um atentado à Cultura e à História do País.

Posto este brevíssimo apontamento introdutório, lembremos que a LAU considera, na alínea *d*) do seu art. 81, um último fundamento de denúncia do contrato pelo senhorio: “quando o prédio esteja degradado e não se mostre aconselhável, sob o aspeto técnico ou económico, a respetiva beneficiação ou reparação e esteja aprovado pela autoridade administrativa competente o respetivo plano de massas”.

É este um fundamento de denúncia pelo senhorio que nem constava da lei angolana anterior nem concretamente consta ainda do atual normativo português.

Pode no entanto, se bem nos parece, assimilar-se àquele que, a partir da Reforma portuguesa arrendatícia de 2006, passou a prever-se nos termos seguintes: “para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem a desocupação do prédio” (al. *b*) do art. 1101 CCP).

A primeira hipótese aqui prevista é precisamente a demolição, ou seja, o resultado natural que a LAU prevê: se o prédio não é suscetível de beneficiação ou de reparação, segue-se naturalmente a sua demolição, a que expressamente se refere o preceito português, a sua remodelação ou restauro profundos.

Num caso e noutro se prevê, naturalmente, que a denúncia se realize de acordo com legislação especial: na Ordem jurídica portuguesa, hoje em dia, o Decreto-Lei nº 157/2006,, de 8 de agosto, com as significativas alterações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 79/2014, de 19 de dezembro; na legislação angolana, com a previsão constante do art. 85-2 LAU, ainda não regulamentada.

Na parte administrativa, porém, a LAU ainda prevê que o pedido de denúncia esteja, neste caso, instruído com o plano de massas aprovado pela autoridade administrativa competente (al. *d*) do art. 81-1, *in fine*).

E mais.

No âmbito administrativo, de conformidade com estatuído no art. 2º do diploma regulamentar aplicável<sup>77</sup>, o projeto de ampliação do prédio ou da sua substituição por um novo deverá já ter sido aprovado anteriormente pelos competentes Governos Provinciais.

#### **4.3.6. INDEMNIZAÇÃO DEVIDA AO ARRENDATÁRIO EM VISTA DA DENÚNCIA, E REOCUPAÇÃO DA CASA POR ESTE**

##### **4.3.6.1. MONTANTE E CÔMPUTO DA INDEMNIZAÇÃO**

De acordo com o princípio geral do Direito, normalmente, a denúncia do contrato de arrendamento não implica qualquer compensação para o destinatário da declaração.

Ora, se uma das partes pretende denunciar o contrato, obstando a que se *prorroque* – ao invés do termo *renovar*, firmado na legislação – por um novo período, não tem de indemnizar a contraparte.

É, este, um direito potestativo que assiste a qualquer das partes cujo exercício, mesmo que cause prejuízos a outrem, não é fonte de responsabilidade civil.

Com o vinculum arrendatício, porém, impõe-se a prorrogação forçada e, assim, concede-se, no âmbito da *excecionalidade* das normas que excecionalmente permitem a denúncia pelo senhorio, nomeadamente na geometria do artigo 84, nº 1, LAU, que é devida ao arrendatário, pela desocupação de prédio para habitação própria do senhorio e

---

<sup>77</sup> Decreto nº 13/07, de 26 de Fevereiro, *Regulamento Geral das Edificações Urbanas* de Angola.

do seu agregado familiar, uma indemnização correspondente a seis meses de renda à data do despejo, o que significa que não tem de ser considerada qualquer outra.

Visa-se, deste modo, proteger o arrendatário, conferindo-lhe tal direito, pois, de certa forma, verificados cumulativamente os requisitos necessários para denúncia, o mesmo vê a sua vida forçosamente alterada, causando a mudança consideráveis transtornos, que terão de ser ressarcidos, atenta a escassez do parque imobiliário disponível, a rendas razoáveis.

Outro tanto, *mutatis mutandis*, ocorre com os arrendamentos comerciais ou industriais, ou ainda de profissões liberais, por força da remissão operada pelo art. 127 LAU para o art. 123. Dispõe expressamente este último que “ se o arrendamento cessar por motivo de denúncia do senhorio, o inquilino tem direito a uma compensação em dinheiro, sempre, por facto seu, o prédio tenha aumentado de valor locativo”.

O mesmo entendimento é aceito no Direito comparado quando sujeito ao vinculismo arrendatício, como designadamente é fundamentados pelos jurisconsultos espanhóis JOSÉ LEON-CASTRO/MANUEL DE COSSIO defendendo que “en definitiva, se pretende com ésta figura que el arrendatário pueda participar, siquiera lo sea de forma parcial, en el aumento del valor experimentado en la finca arrendada, como consecuencia de su actividad empresarial o profesional, al modo en que pudiera venir funcionando el anterior régimen del derecho de traspaso o cesión de clientela”<sup>78</sup>.

De resto, incumbe assim ao tribunal decretar o despejo com base no reconhecimento do direito de denúncia do senhorio, subordinando a desocupação ao cumprimento da dita condição, a menos que haja casos previstos na lei que dispensem ou que o arrendatário a ela renuncie expressamente<sup>79</sup>.

No caso de ter o prédio aumentado de valor por facto do arrendatário não habitacional, terá este direito a uma compensação (prevista no artigo 123), arbitrada pelo tribunal segundo juízos de equidade, a fixação da importância respectiva não poderá exceder duas vezes a renda anual.

---

<sup>78</sup> JOSÉ LEON-CASTRO/MANUEL DE COSSIO, *Arrendamientos urbanos*, La Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, Comares Editora, Granada 1995, p. 269

<sup>79</sup> Assim, acs. da Relação do Porto de 17/7/1980, Col. Jur. V, 4, 194 e de Coimbra de 10/3/1992, Bol. 415, 732.

Quanto à previsão de uma indemnização ao arrendatário habitacional, aquela que lhe deverá ser prestada é estabelecida no art. 84-1 LAU: seis meses da renda à data do despejo.

A indemnização resulta automaticamente do decretamento do despejo, não carecendo de ser pedida em reconvenção, podendo ser oficiosamente declarada pelo tribunal e opor-se o arrendatário a entregar o prédio enquanto ela não for satisfeita.

Além disso, se, na pendência da ação, se verificar uma alteração do montante da renda, o valor da indemnização há de ser, nos termos do artigo 663 do CPC, o da renda vigente ao tempo em que o despejo é decretado<sup>80</sup>.— como expressamente se declara no mencionado art. 84-12.

A moderna legislação lusa sobre o arrendamento urbano, de 2012, opta não só pela manutenção do dever de indemnizar, mas alarga-o quanto aos descendentes do senhorio em 1º grau, como já há algum tempo – desde 1990, com o RAU – vinha sendo reconhecido, reduzindo embora, como reduziu, as somas a serem pagas.

Assim é que a primeira parte do nº 1 do art. 1102 CCP refere agora que “o direito de denúncia para habitação do senhorio depende do pagamento do montante equivalente a *um ano de renda* [...]”.

Esta legislação foi editada, como se sabe, no sentido de se restringirem os vínculos arrendatícios que povoavam as velhas leis portuguesas, para se conseguir um suave deslizar para mais justa e aberta liberdade contratual, com cautelas sociais, que foram guardadas, para os mais idosos e carecidos, mas sempre de acordo – e bem – com o rendimento do agregado familiar, só agora estabelecido e necessariamente comprovado, em Portugal, pela Autoridade Tributária.

#### **4.3.7. DIREITO DE REOCUPAÇÃO**

No seguimento do que acabámos de tratar, no ponto anterior, acrescenta o nº 2 do referido artigo 84 LAU que, se o senhorio, desocupado o prédio, “não o for ocupar no prazo de noventa dias ou o tiver devoluto durante mais de um ano sem motivo de força maior, ou não permanecer durante dois anos, e bem assim se ele não tiver iniciado

---

<sup>80</sup> Neste sentido: MÁRIO FROTA, *Arrendamento Urbano*, (Colaboração de PAULO CUNHA), Coimbra Editora, 1987, p. 411

dentro desse mesmo prazo, a obra justificativa de denúncia”” é devida ao arrendatário “despedido” a “importância correspondente seis meses de renda”, bem como o direito de *reocupar* o prédio.

Os casos pautados no número a que nos vimos referindo, seja no espírito seja na letra da lei, caiem, sem sombra de dúvida, na possibilidade de o locador agir in *fraudem legis* ao denunciar o contrato ou, pelo menos, revelam situações que não justificam o despejo.

É usual, em algumas circunstâncias, que o senhorio exerça o direito de denúncia, com o oculto escopo de, de imediato, proceder à sua venda.

Suponhamos que, exercido o direito de denúncia, o senhorio vende o prédio. Se não continuar a habitá-lo, será obrigado à indemnização fixada, e o adquirente deve entregar o prédio para ser reocupado pelo arrendatário despejado.

A não ocupação do prédio, nos termos indicados no nº 2, importa a aplicação das respetivas sanções, mesmo que o senhorio deixe de ser proprietário do prédio. A lei não distingue, nem tinha que distinguir, se pretende evitar fraudes ou injustiças.

Impõe, então, a legislação o prazo de sessenta dias para que o senhorio possa, em princípio, proceder à transferência para o prédio por si validamente denunciado.

A ocupação da residência deve ser feita de modo permanente e não apenas simbólico, abertura casual das janelas, o apagar e acender de lâmpadas como poderá ser uma forma de indícios enganosos de ocupação habitacional.

Curiosa é a hipótese decidida pelo Tribunal da Relação de Lisboa, em que, tendo o senhorio obtido o despejo, continuava a viver, com o seu agregado familiar, noutra localidade, embora se servisse da casa despejada durante algum tempo, em cada ano, para benefício dos filhos<sup>81</sup>.

Concordamos inteiramente com esta jurisprudência, que mandou aplicar ao caso o nº 2 do art. 1099 CCP. O artigo 84 LAU reproduz quase integralmente a formulação do preceito lusitano, não obstante a redução de uns e o aumento de outros dos seus prazos

---

<sup>81</sup> Relação de Lisboa, 01-03-68 (*Jurs.Rel.*, 14º, p. 213). É o seguinte o sumário do aresto apresentado por esta coletânea: – Se o senhorio obtém o despejo e continua a viver, com o seu agregado familiar, noutra localidade, embora utilize a casa despejada durante algum tempo, em cada ano, para benefício dos filhos, aplicar-se-á o disposto no nº 2 do presente artigo.

É de apontar que a lei exige, no presente caso, uma ocupação efetiva, ou seja, um corte radical com o anterior centro de economia doméstica do locador e do agregado familiar em que se incorpora, de molde a justificar o direito cujo exercício fez preterir o gozo do arrendatário que satisfizera até então o complexo de deveres a que se vinculara.

Por outro lado, subjaz, igualmente, que a permanência do senhorio no prédio despejado deverá estender-se por um período de, pelo menos, dois anos.

Este ponto tem, no entanto, criado alguma controvérsia, tanto doutrinária quanto jurisprudencial.

Será o espaço temporal de dois anos verdadeiramente suficiente para afastar a fraude à lei?

A este respeito, entreviu determinada doutrina que, mesmo o anterior prazo de três anos de permanência no prédio a que respeitava a denúncia, então prevista no nº 2, do artigo 1099 do CC, se revelava irremediavelmente diminuto para o inoportável sacrifício imposto ao arrendatário.

Acrescia ainda, segundo a mesma tese, que, se porventura, “ao tempo da preparação do Código Civil, o limite mínimo imposto ao locador se justificava face à fluidez do mercado da habitação, em nossos dias esse lapso já se não justifica por irrisório”<sup>82</sup>.

MÁRIO FROTA objetou que o prazo de estada devia ser alargado para um mínimo de *cinco anos* de permanência efetiva do denunciante no prédio, por forma a tornar consistente a seriedade em que baseia o projeto de habitação própria do titular do direito de gozo do prédio despejando.

Em completa discordância com a posição acima defendida está a recente formulação inscrita na Lei do Arrendamento Urbano de Angola. Destarte, determina-se no nº 2 do seu artigo 84, que se contenta com uma permanência do beneficiário da denúncia por dois anos:

Face às duas conceções, cremos que a primeira, inspirando-se embora em altruísticos motivos humanitários, unilaterais aliás, pois salvaguarda o interesse do arrendatário

---

<sup>82</sup> MÁRIO FROTA (com a colaboração de PAULO CUNHA), *Arrendamento Urbano Comentado e Anotado*, Coimbra Editora, 1987, p. 411



sacrificando pesadamente o senhorio, pecando assim por precipuamente defender uma permanência demasiado prolongada do senhorio no prédio despejado.

Tal facto cercearia a mobilidade do locador e seu agregado familiar, pois, durante um triénio (ou um quinquénio, como pretendia MÁRIO FROTA), vários poderão ser os acontecimentos à registar. Deste modo, não concordamos com estes notórios exagerados prazos, que se nos afiguram profundamente marcados por um exacerbado preconceito vinculístico..

Quanto, porém, à ideia vertida na nova disciplina arrendatícia angolana, a mesma insere-se no quadro das legislações mais modernas, como supomos desejável, preconizando uma solução igual à do normativo português atual (art. 1103-5 CCP), e ainda quando o instituto da denúncia do senhorio nas hipóteses que vimos estudando, se restringem, numa e noutra das duas Ordens Jurídicas, embora em diferentes medidas, à ganga do vinculismo residual.

Na verdade, se o senhorio puder obstar livremente à renovação do contrato, para que irá denunciá-lo, sem esperar pela oposição à renovação, ou pelo prazo da denúncia livre (al. c) do art. 1101 CC vigente em Portugal e art. 112 JAU, de Angola) e pagar assim uma indemnização ao arrendatário que, com aquela oposição ou denúncia, não pagaria?

Que necessidade teria disso?

Só seria aquela faculdade necessária quando o senhorio não pudesse esperar por mais tempo para ocupar a casa arrendada.

Exceciona ainda a LAU, como causas de justificação para eventual não ocupação efetiva do prédio despejado, os casos de morte do senhorio, ou a sua deslocação forçada da localidade em que o prédio se acha implantado, não prevista à data do despejo.

A falta de previsão diz respeito tanto à morte como à deslocação.

Não declara o art. 84-2 CC, porém, o que deva entender-se por deslocação forçada.

Parece-nos ser de entender, por analogia com o disposto no art. 76-2, al. b), para o arrendatário, a determinada por cumprimento de serviço militar ou em missão de

serviço público, ou particular por conta de outrem, em qualquer caso pelo prazo que tem para a ocupação do prédio.

Era, obviamente uma querela que se movia no âmbito do vinculismo então reinante, em que os Autores se entregavam, por vezes, a exageros protectionistas, hoje sem sentido.

No moderno Direito português, a querela já não tem sentido.

O atual art. 1103-5 CCP limita-se a dar ao denunciante um prazo de três meses para dar ao local a utilização invocada “por um período mínimo de dois anos”, sem reconhecer qualquer direito de reocupação, restando ao despejado, naturalmente, o direito de indemnização pelo dano injustamente sofrido.

Em suma, restituída a detenção do prédio ao locador, este tem, em Angola, de o ir habitar, não podendo, sequer, afetá-lo a fim diferente, *verbi gratia*, a atividade comercial ou industrial ou o exercício de profissão liberal, conquanto frua ele, diretamente, das virtualidades propiciadas pela coisa.

Por outro lado, pretendendo o arrendatário que lhe seja reconhecido, em ação judicial, o direito à reocupação do locado, questiona-se se estará em causa o direito a novo arrendamento ou se, pelo contrário, o contrato anterior, embora tenha sido denunciado, é repristinado?

Inclinamo-nos a considerar que se trata do mesmo contrato de arrendamento, cuja denúncia terá de ser então declarada sem efeito.

A não se entender assim, o senhorio poderia ser beneficiado, principalmente quando lograsse fazer cessar infundadamente um arrendamento vinculístico, que seria substituído por um novo arrendamento.

Por fim, no de despejo com fundamento na execução de obras que permitam o aumento do número de arrendatários, não há que proporcionar, aos antigos inquilinos do prédio, locais absolutamente iguais aos que eles ocupavam, podendo ser-lhes atribuídos andares diferentes, desde que em locais aproximadamente correspondentes<sup>83</sup>.

---

<sup>83</sup> Ac.S.T.J., de 14-5-1963, *BMJ*, 127-398 e na *R.L.J.*, 96-382, p. 369.

#### **4.3.8. EXCLUSÃO DA DENÚNCIA DO SENHORIO RELATIVAMENTE A CASAS DE SAÚDE E ESTABELECIMENTOS DE ENSINO PÚBLICO OU PARTICULAR**

##### **4.3.8.1. CASAS DE SAÚDE E ESTABELECIMENTOS DE ENSINO**

Vimos, é certo, até aqui, louvando a iniciativa da nova Lei sobre o Arrendamento de Angola, que pese embora se ter inspirado na arte do Legislador português, não foi contudo capaz de assestar um derradeiro golpe as normas arrendatícias sobre o vinculismo, limitando-se a afastá-lo unicamente quanto aos novos contratos (art.112-1 LAU), curiosamente apenas em relação aos arrendamentos habitacionais quando é certo que, se alguma restrição haveria de fazer-se, jamais se ressalvavam os não habitacionais.

Reproduziu-se o erro em que tinha inicialmente incorrido o RAU português, ressalvado apenas cinco anos depois.

De qualquer modo, com as limitações que apresenta, a LAU aí está, e é ela que presentemente pontifica em Angola.

No plano do vinculismo subsistente, a denúncia dos contratos subsistentes, permitida condicionadamente ao arrendatário exclui expressamente dessa permissão as casas de saúde e os estabelecimentos de ensino oficial ou particular (art.81-2).

Quanto à preocupação, quer com a saúde, quer, de igual modo, com o ensino, vem no referido nº 2 do artigo 82 LAU, uma reprodução *ipsis verbis* do primitivo art. 1096 CC onde se estatua:

*"2. O disposto neste artigo não é aplicável às casas de saúde nem aos estabelecimentos de ensino oficial ou particular".*

A transcrição não se nos afigura, contudo, feliz, porque nos parece estar já fora da época. O preceito ainda figurou no RAU português, mas desapareceu com a Reforma de 2006 e não consta da de 2012, precisamente pela sua falta de atualidade. E não ocorre, que tenhamos dado por isso, no Direito comparado mais próximo de nós.

Na verdade, a exceção surgiu na referida disposição primitiva do Código Civil, por influência da Lei nº 2:088, de 3 de junho de 1957, que, como “lei especial”, o art. 1100 CCP ressalvou para aplicação à denúncia para aumento de locais arrendados e construção de edifício em prédios rústicos.

Ao transpor essa Lei para exceção do seu art. 1096, reportou-a à denúncia do senhorio para sua habitação ou para ampliação do prédio ou construção de novos edifícios para aumento do número de locais arrendáveis – o que não parecia fazer grande sentido,

Agora, com a LAU, a exceção levada ao seu art. 81-2 seria então aplicável à necessidade de habitação (al. *a*) do seu n° 1); à de, no prédio arrendado, construir o senhorio a sua residência (al. *b*) do mesmo número); à ampliação do prédio ou à construção de novos edifícios para ampliação do número de locais arrendados (al. *c*)), ou por degradação do prédio arrendado (al. *d*)).

Ora parece fácil de ver que tais hipóteses, ou não se ajustam minimamente à exceção (pode imaginar-se a pretensão de habitação do senhorio e sua família no local destinado a uma casa de saúde ou a um estabelecimento de ensino? Terá sentido excluir a denúncia por degradação do edifício e deixar os doentes ou os estudantes e docentes atidos a sofrerem uma derrocada?), ou dispensarão, ao menos, a exceção prevista.

Trata-se, portanto, em nosso aviso, de uma exceção praticamente inútil, que o legislador angolano, se tivesse estado mais atento e fizesse uma análise mais profunda do Direito comparado, teria perfeitamente dispensado.

## 5. EXECUÇÃO DA DENÚNCIA

### 5.1. BREVE REFERÊNCIA AO SISTEMA PORTUGUÊS

Temos vindo a referir que o conceito legal de *denúncia* é diferente, no Direito arrendatício português atual, comparativamente com a legislação anterior, como também diverge do vigente em Angola, onde corresponde, aliás, ao constante da versão inicial do Código Civil português.

No Código primitivo, a *denúncia* constituía a cessação do arrendamento por iniciativa de uma das partes, manifestada com determinada antecedência, a afastar a prorrogação legal do contrato de arrendamento.

Esta conceção foi entretanto substituída pelo que passou, com a Reforma portuguesa de 2006, a denominar-se de *oposição à renovação*, entendendo-se agora como *denúncia*, sem a lei portuguesa nunca a definir, à cessação do contrato de duração indeterminada ou, sendo de prazo certo, antes da sua verificação, por vontade de uma das partes, manifestada com observância de determinada antecedência.

Esta varia, consoante os casos, sendo também diferentes os seus modos de operar.

Assim, podemos dizer que a lei portuguesa atual contempla duas modalidades de *denúncia*: a que não precisa de ser fundamentada e constitui, assim, o que podemos dizer uma *denúncia livre* ou *potestativa*, também dita ainda *ad nutum*; e aquela que a própria lei denomina de *denúncia justificada*.

Ambas podem ocorrer no *arrendamento habitacional* ou no *não habitacional* – e os respetivos regimes variam dentro destas categorias consoante o tipo de arrendamento e ainda outras circunstâncias.

Assim, dentro do *habitacional*, variam consoante se trate de *arrendamento com prazo certo* ou, pelo contrário, de *duração indeterminada*, e ainda, em cada caso, consoante proveem do *senhorio*, ou antes do *arrendatário*.

Lembremos então que o contrato de *arrendamento habitacional com prazo certo* pode ser livremente denunciado pelo *arrendatário*, a todo o tempo, depois de decorrido um

terço do prazo inicial de duração do contrato, ou da prorrogação ocorrida, com as seguintes antecedências:

a) – De 120 dias, se o prazo do contrato for igual ou superior a um ano;

b) – De 60 dias, se o prazo do contrato for inferior a um ano.

Mas se, por hipótese, o *senhorio*, nesse contrato, tiver lançado uma *oposição à renovação*, o *arrendatário* já poderá denunciá-lo<sup>84</sup> imediatamente, com o pré-aviso de 30 dias (art. 1098-4 CC).

Os prazos destes pré-avisos, no entanto, terminam sempre no último dia do mês em que eles se completam (art. 1098-5 CC, da versão de 2012)

Em qualquer destes casos, o arrendatário poderá abandonar a casa antes de ultimado o prazo do aviso, desde que pague as rendas respeitantes a esse período (art. 1098, nos 3 a 6, CC, da versão de 2012).

– E como opera esta denúncia?

– Mediante simples comunicação ao senhorio (art. 1098-1 CC) realizada por carta registada, com aviso de receção (art. 9º-1 NRAU), ou mediante entrega em mão, “devendo o destinatário apor em cópia a sua assinatura” (art. 9º-6 NRAU).

Importa ainda registar que a denúncia do arrendatário, se for casado e, como será normal em arrendamento para habitação, respeitar à casa de morada da família, para ter legitimidade, deverá ser feita por ambos os cônjuges (art. 1682-B, al. a), CC).

Pelo contrário, o *senhorio* não tem, neste tipo de contrato, direito a denúncia, nem *potestativa* nem *justificada*.

No *arrendamento habitacional de duração indeterminada*, o *arrendatário* pode denunciar livremente o contrato com a antecedência de 120 dias, se ele tiver durado um ano ou mais, e 60 dias, se tiver durado menos de um ano (art. 1109-1 CC). A al. b) deste

---

<sup>84</sup> Na doutrina, critica-se esta terminologia, sustentando que o ato do arrendatário, neste caso, não tem em vista desvincular-se de um contrato já denunciado para data mais remota, mas um meio de reação à denúncia do senhorio, que se designará mais propriamente de *revogação unilateral* – MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, Almedina, 2012, p. 57.

número refere “até um ano”, mas incorretamente, pois a duração de um ano já está contida na alínea anterior.

Além disso, tendo o *senhorio*, nesta hipótese, a faculdade de denunciar o contrato com um pré-aviso de dois anos, se tiver sido ela utilizada, poderá o *arrendatário*, em resposta, usar de denúncia com uma antecedência de apenas 30 dias (art. 1100-2 CC, segundo a Declaração de Retificação nº 59-A/2012, de 12 de outubro).

Neste arrendamento, a *comunicação* continua a ser feita nos termos já referidos do art. 9º NRAU e com o requisito de legitimidade do art. 1682-A, al. *a*), CC quando respeitar à *casa de morada da família*.

Quanto ao *senhorio*, aqui, já poderá usar de denúncia *ad nutum* com um pré-aviso de dois anos, através de *comunicação* ao arrendatário, como se disse (al. *c*) do art. 1101 CC), a qual segue os termos igualmente já referidos para o arrendatário (carta registada com aviso de receção).

E poderá ainda usar de *denúncia justificada* com um de dois fundamentos:

- a)* – Necessidade de habitação própria ou de descendentes em 1º grau;
- b)* – Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem a desocupação.

Nestes casos, a denúncia só poderá ser feita depois de o contrato ter durado dois anos (art. 1103-10 CC), e realiza-se ainda por *comunicação do senhorio*, nos termos já referidos, observando-se ainda aqueles que se encontram previstos no Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de agosto, com as alterações introduzidas pela Lei nº 30/2012, de 14 de agosto.

Passando aos *arrendamentos não habitacionais*, a sua denúncia obedece aos princípios seguintes.

O contrato pode livremente estabelecer os seus termos.

Na falta de estipulação, considera-se celebrado com prazo certo pelo período de cinco anos, não podendo o *arrendatário* denunciá-lo com uma antecedência inferior a um ano.

Relativamente ao *senhorio*, como se trata de prazo certo, parece que não o poderá denunciar, limitando-se a opor-se à sua prorrogação nos termos estabelecidos para o arrendamento habitacional.

Assim ficam abrangidas, exaustivamente, as hipóteses de denúncia pelo *senhorio* que há pouco enunciámos: a denúncia *ad nutum* e as denúncias justificadas, todas três, no arrendamento de duração indeterminada pois, como vimos, no celebrado com prazo certo, o *senhorio* não goza de denúncia, cumprindo-lhe apenas opor-se à renovação com a antecedência requerida.

Em todos estes casos, o meio de efetivação da denúncia, venha ela do *arrendatário* ou venha do *senhorio*, é hoje, em Portugal, como temos referido, uma *comunicação*; mas se, quando esta é feita pelo *arrendatário*, a sua execução prática é fácil e intuitiva porque, chegado o momento, basta-lhe sair pelo seu pé e largar a casa, já quando ela vem do *senhorio* e o arrendatário não arreda pé, torna-se mais difícil de realizar, pois não pode aqui o *senhorio* recorrer à ação direta.

Então, segundo se dispõe hoje no art. 15 NRAU, não desocupada a casa pelo *arrendatário*, deverá o *senhorio* recorrer à *ação de despejo*, que é o processo próprio para o efeito.

Como se estabelece no nº 2 desta disposição legal, “apenas podem servir de base ao procedimento especial de despejo, independentemente do fim a que se destina o arrendamento:... d) Em caso de denúncia por comunicação pelo *senhorio*, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista na alínea c) do artigo 1101 ou no nº 1 do artigo 1103 do Código Civil”.

Este procedimento foi muito modernizado com a Reforma de 2012 e os diplomas complementares, tendo-se instituído, junto da Direção-Geral de Justiça, o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), com competência em todo o território nacional, quanto ao qual se começou por afirmar que é “destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo” (art. 15-A-2 NRAU) para, logo no Decreto-Lei nº 1/2013, de 7 de janeiro, se dizer que ele é criado “como secretaria judicial com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional” (art.2º).



MENEZES LEITÃO sustenta por isso que não se compreende a necessidade de criação deste órgão, “uma vez que os processos serão quase sempre remetidos ao tribunal”<sup>85</sup>.

É nele que é apresentado o requerimento de despejo de modelo especial constante do anexo à Portaria n° 9/2013, de 10 de janeiro, e disponibilizado em sítio oficial da *internet*.

Os requisitos a cumprir com esta petição veem enumerados no art. 15-B NRAU, deles ressaltando, entre vários outros, a necessidade de a fazer acompanhar dos documentos habilitantes requeridos no art. 15 NRAU, de que se destacam o comprovativo da comunicação de denúncia potestativa ou justificada (al. *d*) do art. 15-2 NRAU, referida à al. *c*) do art. 1101 CC, ou ao art. 1103 CC), acompanhado, quando se trate de denúncia para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, do comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, o procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar, a que esteja obrigado ou, não o estando, o descritivo da operação a efetuar no locado, indicando que a operação urbanística está isenta de controlo prévio (art.15-3 NRAU, referido ao art. 1103-2 CC).

Obviamente, a petição há de identificar as partes, indicando os seus nomes e domicílios, bem como os respetivos números de identificação civil (al. *a*) do art. 15-B-2 do NRAU), sem esquecer que, havendo pluralidade de arrendatários seja dirigido contra todos os arrendatários, ou tratando-se de despejo da *casa de morada da família*, é indispensável que o requerimento seja dirigido também contra o cônjuge do contratante (art. 15-B-3 NRAU).

Os requeridos têm 15 dias para se oporem à pretensão (art. 15-F NRAU).

Na falta de oposição, o BNA converte logo o requerimento de despejo em título executivo e disponibiliza o requerimento no qual tenha sido aposta a fórmula de título para a desocupação do imóvel ao requerente e ao agente de execução, notário ou oficial de justiça para a sua efetivação (art. 15-F-3 NRAU).

Deduzida a oposição, o BNA apresenta os autos à distribuição no tribunal competente (art. 15-H NRAU).

---

<sup>85</sup> LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, Almedina, 6ª ed., 2013, p.231.

No tribunal, não havendo nada a aperfeiçoar, o processo vai logo à audiência de julgamento, no prazo de 20 dias, no termo da qual é logo proferida sentença, “sucintamente fundamentada”, ditada para a ata (art. 15-I NRAU).

O demandado ainda poderá apelar para a Relação (art. 15-P-3 NRAU), mas este recurso já não tem efeito suspensivo (art. 15-Q).

Deste modo, obtida a sentença no tribunal judicial, pode imediatamente seguir-se a via executiva.

Para isso, senhorio e arrendatário, podem logo acordar num prazo para a desocupar do imóvel.

Na falta deste acordo, ou não sendo ele cumprido, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça, uma vez que já houve sentença judicial, não precisam de pedir autorização para ser realizada a entrada imediata no domicílio (art. 15-L-1 NRAU) e procede-se de imediato à desocupação efetiva do imóvel.

A operação ainda poderá ser suspensa se o detentor não tiver tido oportunidade de intervir no processo e apresentar logo título de arrendamento ou de outro gozo legítimo emanado do senhorio ou de subarrendamento ou cessão de posição de arrendatário acompanhado de comprovativo de notificação ao senhorio ou de consentimento deste (art. 15-M NRAU).

Pode ainda o juiz, a requerimento do arrendatário diferir a desocupação de imóvel destinado a habitação com base em situação social atendível (art. 15-N NRAU) o qual não poderá exceder o prazo de cinco meses (art. 15-O-4 NRAU).

Estes termos, assim expostos muito sucintamente, dão bem ideia da simplicidade de termos e brevidade da decisão a proferir e a realizar praticamente.

Na altura da publicação dos respetivos diplomas, as autoridades portuguesas anunciavam que, com este procedimento, os despejos passariam a fazer-se, em média, num prazo de três meses e com o necessário acautelamento dos direitos das partes.

Ainda não temos perspectiva para avaliar os resultados da medida, mas cremos que é um tema a que Angola deverá estar atenta, para a sua futura reforma, que tem estado em

estudo e quanto à qual o que veio a público nos dá conta de parecer estar ainda muito voltada para o passado.

## 5.2. O SISTEMA ANGOLANO

Muito diferente, na verdade é o sistema angolano atual, onde perdura a legislação estritamente vinculística e, conseqüentemente, o sistema extremamente apertado para o senhorio da cessação dos contratos de arrendamento urbano.

I – Aqui, não há desvinculação voluntária do contrato de arrendamento por banda de nenhuma das partes.

O contrato tem sempre um prazo certo de duração, que elas estão obrigadas a cumprir.

O rompimento do contrato em vigor só poderá ocorrer, ou voluntariamente, mediante acordo bilateral, em *revogação*, ou conflituosamente por incumprimento de uma das partes, a que a outra poderá responder com a *resolução*.

A *denúncia*, seja de uma ou de outra delas, realizar-se-á sempre para o termo de duração contratual, impedindo a sua prorrogação automática – aquilo que, no Direito positivo português se denomina de *oposição à renovação*.

Esta é a *denúncia* do Direito positivo angolano, que não é permitida *ad nutum* ao senhorio, mas apenas ao arrendatário.

É expressa e muito clara a lei a este respeito.

Declara, efetivamente, o art. 80 LAU que “o inquilino pode impedir a renovação automática do contrato, procedendo à denúncia regulada no artigo 1055 do Código Civil”.

Pode então fazer-se, pelo arrendatário, através de comunicação ao senhorio, ante uma prorrogação que está para verificar-se, com observância dos pré-avisos, como referimos a seu tempo (cf. supra, secção I, capítulo III), de seis meses, 60 dias, 30 dias ou um terço do prazo de duração do contrato.

Relativamente ao senhorio, ele tem também a faculdade de denunciar o contrato, como também tivemos ensejo de o referir pormenorizadamente (cf. supra, na secção II,

capítulo III), mas apenas com um de dois fundamentos justificativos taxativamente constantes da lei:

*a) – Quando necessite do prédio para habitação ou dos seus descendentes em 1º grau ou ascendentes, incluindo os do cônjuge ou do companheiro de união de facto;*

*b) - Quando necessite do prédio para nele construir a sua residência ou dos seus descendentes em 1º grau ou ascendentes;*

*c) – Quando se proponha ampliar o prédio ou construir novos edifícios para ampliar o número de locais arrendáveis e disponha do respectivo plano de massas aprovado pela autoridade administrativa competente;*

*d) - Quando o prédio esteja degradado e não se mostre aconselhável, sob o aspecto técnico ou económico, a respetiva beneficiação ou reparação e esteja aprovado pela autoridade administrativa competente o respetivo plano de massas (art. 81-1 LAU).*

Agora já o não poderá fazer, como o arrendatário, por mera *comunicação* à contraparte: tem de se cercar de uma *ação judicial* pois, vigorando o vinculismo arrendatício, a cessação do arrendamento por vontade do senhorio há de ser sempre escrutinada e decretada pelo tribunal.

O meio processual adequado é a *ação de despejo*.

A suscetibilidade de avisar o arrendatário extrajudicialmente ou por notificação avulsa para o senhorio denunciar o arrendamento que se prevê no art. 66 do LAU vigente em Angola, não é aplicável ao arrendamento de prédio urbano ou rústico não rural.

Neste caso, como acabámos de referir, importa avançar logo para a ação de despejo que constitui uma ação que pode considerar-se de natureza mista, pois envolve uma parte declarativa e uma parte executiva.

II – No Código de Processo Civil de 1876, as ações podiam distinguir-se, consoante o seu fim (art. 2º, §§ 3º e 4º), em conservatórias e persecutórias, aquelas que tendo por objeto a conservação da posse ou a fruição de direitos perturbados, e estas visando a restituição de coisas ou cumprimento de obrigações.

As ações especiais de despejo não podiam, neste sentido, deixar de qualificar-se de conservatórias, unanimemente, seja pela doutrina, seja pela jurisprudência<sup>86</sup>.

Mais tarde, o Código de Processo Civil, de 1939, definia, na al. c), do art. 4º, como sendo conservatórias as ações destinadas a acautelar um prejuízo que se receia, prefigurando-se à partida que se não deveriam compreender nesta espécie as ações de despejo, mas sim na das *persecutórias*, omissa na nova disposição, embora presente nos artigos 2º, 59, 224, nº17, 243, nº 9, 351 e 2083 do Código Civil, vigente à data e, nessa base, certo setor doutrinário em que figurava JOSÉ ALBERTO DOS REIS, continuava a considerar conservatórias as ações de despejo<sup>87</sup>.

A disciplina da cessação do arrendamento em Angola consta, hodiernamente, dos artigos 66 ss da Divisão III, da Secção X, Capítulo I, sob a epígrafe Acção de Despejo, da Lei do Arrendamento Urbano, em vigor no País.

Deste modo, terá de se começar por obedecer ao disposto no art. 66-1 LAU, de acordo com o qual, “*sempre que a lei imponha o recurso à via judicial*”, em tal ação esclarece o art. 64, nº 1, *in fine* da LAU deverá “*comunicar a contraparte nos termos previstos nos artigo 96 do Código do Processo Civil*”.

A ação de despejo constitui um processo especial que do ponto de *vista material*, porque é privativo de determinado tipo de litígios – e, por isso, o seu uso para outro tipo de *dissidium* implica a absolvição do pedido e implica uma restrição à dedução de pedidos em cumulação e em reconvenção.

O sentido da lei é, então, este: a ação de despejo tem apenas por objeto a cessação do contrato de arrendamento urbano, incluindo a imposição de direitos e obrigações que desta derivam.

É ainda um processo especial, do ponto de *vista formal*.

Efetivamente, trata-se de uma ação declarativa-executiva com duas fases:

---

<sup>86</sup> Acs. Sup. Trib. Just. 14-6º-904 (*Jurisp.Trib.*, 10º.44); JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Processo ordinário e sumário*, 2ª ed., Coimbra Editora, 1928, p. 229.

<sup>87</sup> JOSÉ ALBERTO DOS REIS, *Comentário ao Código de Processo Civil*, 1º, 2ª ed., Coimbra Editora, 1960, p. 21; ADELINO DA PALMA CARLOS, *Código de processo civil anotado*, vol. Iº, p. 71.

- a) Uma fase declarativa de conhecimento do direito do senhorio à resolução e de condenação na desocupação; e
- b) Uma fase executiva de desocupação<sup>88</sup>.

A doutrina defendida por JOSÉ ALBERTO DOS REIS,<sup>89</sup> sustenta geralmente que se trata de duas instâncias autónomas de funções diferentes: declarativa e executiva – sem ligação necessária, não constituindo a segunda incidente da primeira, mas um “verdadeiro processo executivo, de natureza especial”.

Este entendimento, primeiro sustentado por JOSÉ ALBERTO DOS REIS, como se disse, foi depois fundamentalmente defendido também por MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, JOSÉ LEBRE DE FREITAS, JORGE ARAGÃO SEIA e CARDONA FERREIRA – mas, entretanto, com estes Autores, duas teses diferentes se levantaram.

Uma, perfilhada por ARAGÃO SEIA, segundo a qual a fase executiva se processaria por apenso, como se fosse uma ação executiva autónoma, ao passo que CARDONA FERREIRA, por seu turno, considerou, quanto a nós, com razão, que se trata de “simples continuação do mesmo processo”, constituindo-se formalmente como um incidente dele, tendo por título executivo a sentença condenatória, e correndo nos próprios autos, sem necessidade de citação prévia do réu.

Se atentarmos em que esta controvérsia surgiu em Portugal durante a vigência do RAU, poderemos facilmente concluir, em nossa opinião, que este era o entendimento mais conforme à lei.

Repare-se no modo como era descrito este termo processual. Proclamava o art. 59-1 RAU que “o senhorio pode requerer *um mandado de despejo para a execução do despejo*, quando o arrendatário não entregue o prédio na data fixada na sentença”.

No nº 2 do mesmo artigo saltava-se logo para a exigência de o senhorio pôr à disposição do executor os meios necessários para a remoção, transporte e depósito de móveis.

O nº 3 descrevia a execução material do despejo.

---

<sup>88</sup> Assim, TEIXEIRA DE SOUSA, *A Acção Executiva Singular*, Lisboa, Lex, 1998, p. 11 ss; LEBRE DE FREITAS, *A ação executiva*, Coimbra Editora, 2004. p. 405; MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, 4ª edição, Almedina, 2010, p. 207.

<sup>89</sup> ALBERTO DOS REIS, *Processos Especiais I, Processos Especiais*, vol. I, Coimbra Editora Limitada, Coimbra, 1946, pp. 247-248; e ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano*, 7ª edição, Revista e Aumentado, 2003, p.349.

Definiam-se depois, nas disposições seguintes, os ulteriores termos deste sumaríssimo processo de execução, sem que, em nenhum passo, se determinasse que ele se realizava por apenso e com nova citação de quem já estava no processo.

Parece pois de concluir que a lei descrevia a fase executiva como um procedimento expedito e imediato, que casava mal com as formalidades que se lhe queriam acrescentar.

E este deverá ser também, em nosso parecer, o entendimento a dar em Angola, à luz do art. 71 LAU, como daqui a pouco descreveremos.

O próprio processo, na sua fase declarativa, tendia igualmente a ser mais expedito.

Qualquer que fosse o valor da ação, seguiria a forma do processo sumário.

E mais; não existia, como não existe hoje, audiência preparatória, podendo o autor dispor do direito de resposta à contestação do réu, seguindo-se o despacho saneador, a especificação e questionário.

Arrastando-se a lide em mais reclamações contra a especificação e questionário, a decisão das mesmas pelo tribunal e, finalmente, a decisão final que pode ainda ser impugnada em recurso ordinário art. 68 LAU.

Compreender-se-á, melhor, assim, o carácter sumaríssimo da ação executiva, confinada a um mandado de despejo requerido no próprio processo e aí deferido pelo juiz, sem necessidade de audiência da parte contrária, pois como muito bem refere JOSÉ ALBERTO DOS REIS, “o art. 811 não tem aqui aplicação”<sup>90</sup>: estamos perante uma ação executiva de processo especialíssimo.

Esta modalidade especial da execução para entrega de coisa certa, tem como título executivo a sentença condenatória proferida na própria ação de despejo (art. 46, al. a), CPCA), exigível nos casos de denúncia pelo senhorio dos contratos de arrendamento com fundamento no art. 81, n° 1, LAU.

Desta sentença é, no entanto, sempre admissível recurso para o Tribunal Superior com efeito suspensivo (art. 68, n° 2, LAU).

---

<sup>90</sup> Cf. *Processos especiais*, 1º, Coimbra Editora, 1956, p. 252.

Apenas após a decisão do mesmo, e decorrida a moratória prevista no art. 125 LAU para os arrendamentos não habitacionais, será possível a interposição da correspondente execução para entrega do imóvel arrendado.

Tal interposição realiza-se através de requerimento a juntar, como se disse, ao processo em que se desenvolveu a ação de despejo, até aí em fase declarativa, e em conformidade com o disciplinado no art. 71 LAU.

Deste modo, se, proferida a sentença, o arrendatário não entregou o imóvel, “o senhorio pode requerer que se passe mandado para a execução do despejo” (art. 71-1 LAU).

“O requerente deve por à disposição do executor os meios necessários para a remoção, transporte e depósito dos móveis e objetos que forem encontrados no local” (art. 71-2 LAU).

“Quando seja for necessário arrombar as portas ou vencer qualquer resistência material, o funcionário encarregado de executar o mandado deve requisitar imediatamente a intervenção da força pública e a assistência de qualquer autoridade administrativa competente, em cuja presença se efetuará o despejo, lavrando-se auto da ocorrência” (art. 71-3 LAU).

“O mandado de despejo é executado seja quem for o detentor do prédio arrendado” (art. 72-1 LAU).

Sobressai, porem, dos artigos 72 e 73 do CPCA que a suspensão da sua execução pode ocorrer essencialmente em duas situações:

- a)* – Quando o detentor não tenha sido citado para a acção e exhibir título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do exequente que legitime a ocupação do prédio, com data anterior ao início da execução;
- b)* – No arrendamento para habitação, se mostre, por atestado médico, que a diligência põe em risco de vida, por razões de doença aguda, da pessoa do inquilino ou seu cônjuge.



Examinemos, sucessivamente, estas situações:

A. – Detenção da coisa por pessoa não ouvida e convencida na ação declarativa, que exhiba título que legitime a ocupação do prédio, com data anterior ao início da execução.

A pessoa que se encontre na detenção do imóvel arrendado terá, pois, neste caso, de exhibir “algum destes títulos”:

- a) – Título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do exequente;
- b) – Título de sublocação ou de cessão da posição contratual, emanado do executado, e documento comprovativo de ter sido requerida, no prazo de quinze dias, a respetiva notificação ao senhorio; de ter este especialmente autorizado a locação ou a cessão, ou de o ter reconhecido sublocatário ou concessionário.

Perante a exibição de um destes títulos, deve o executor suspender a diligência (art. 72 LAU), lavrando certidão da ocorrência, a que juntará os documentos recebidos e adverte o detentor de que deve, no prazo de cinco dias, deve requerer ao juiz a confirmação da suspensão, juntando ao requerimento “os outros documentos que tiver”.

O tribunal, ouvido o senhorio, decide então, sumariamente, se a suspensão deve ser mantida ou ou o mandado executado” (art. 72, nº 5 LAU).

Tem causado estranheza a relevância que a lei dá à situação de subarrendatário e de concessionário para se suspender o cumprimento do mandado de despejo, sobretudo a partir de um comentário de MÁRIO FROTA segundo o qual a anterior disposição do CPC “se não compagina” com o que se dispunha à propósito do arrendamento urbano, no art. 1102 CC<sup>91 92</sup>.

Não diz mais nada, não explica nem fundamenta este entendimento que, anos mais tarde, já no domínio do RAU, onde se reproduziram os termos essenciais do art. 986 CPC, foi retomado e desenvolvido por PINTO FURTADO<sup>93</sup>.

---

<sup>91</sup> MÁRIO FROTA, *Arrendamento Urbano Comentado e Anotado* (colaboração de PAULO CUNHA), Coimbra Editora, 1987, p. 594.

<sup>92</sup> Com o mesmo espírito e letra art. 56 LAU.

<sup>93</sup> JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, 2ª ed., Almedina, 199, pp. 968-972.

Segundo este Autor, o subarrendamento tem de ser autorizado pelo senhorio para lhe ser eficaz.

Isto era evidente à face do disposto então no art. 44 RAU, como o era antes, quer à luz da al. *f*) do art. 1038 CC quer especificamente segundo o disposto no art. 53 LAU, na redação vigente em Angola, como o é, ainda hoje, em Portugal sob o império dos atuais arts. 1038, al. *f*) e 1088 CCP.

Isto era válido, aliás, tanto para o subarrendamento como para a cessão da posição de locatário, ressalvados, quanto a esta, os casos, como se refere na alínea, em que a autorização era e é dispensada (arts. 1085 e 1118 CC, antigos e 121 e 125 actuais da LAU).

Compreendia-se perfeitamente, assim, que se decretasse a suspensão do despejo quando o detentor do prédio exibisse título comprovativo de autorização do exequente do subarrendamento ou da cessão e da sua notificação. O exequente estaria então a despejar o arrendatário quando afinal havia um detentor com título legítimo para a ocupação do prédio por ele próprio reconhecido.

Aliás, no caso do cessionário nem já o primitivo arrendatário o seria perante este.

Simplesmente, e aqui vinha a apontada observação prenunciada ou esboçada por MÁRIO FROTA e pronunciada e desenvolvida por PINTO FURTADO, de que, com o termo do arrendamento “por qualquer causa” caduca o subarrendamento (arts. 56 LAU, vigente em Angola, e 1089 CC, em vigor em Portugal).

Ora se, com a extinção, “por qualquer causa”, do arrendamento, caducava o subarrendamento, como se compreenderia que se suspendesse o despejo perante uma subcontratação caducada?

PINTO FURTADO apontou um entendimento: há que aplicar o preceito do CPC (então do RAU) restritivamente; só será “de suspender a execução do *mandado de despejo*” quando este tenha “sido decretado *exclusivamente com fundamento em subarrendamento ilícito ou ineficaz*”<sup>94</sup>.

---

<sup>94</sup> JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, 2ª ed., Almedina, 1999, p. 972. Entendimento subscrito edição ulterior, embora não reproduzido nas 4ª e 5ª edições.

A questão poderá pôr-se ainda hoje, em Portugal, uma vez que o art. 15-M-1, al. b), reproduziu o texto do antigo art. 986-2 CPC, atualmente em vigor em Angola.

Que acolhimento merecerá esta doutrina?

Há que distinguir, antes de mais, o cessionário do subarrendatário.

O primeiro, se foi comunicada cessão ao senhorio quando ela admissível sem autorização sua ou, nos outros casos, quando foi por ele autorizada, substitui o antigo arrendatário e, nesse caso, a ação intentada contra o primitivo arrendatário é-lhe claramente inoponível.

Propriamente a respeito do subarrendatário, pensamos que o problema tem de se equacionar em correlação com a questão processual de saber se, na hipótese, estará, ou não, sujeita a litisconsórcio passivo.

Olhando os preceitos processuais impositivos deste instituto, cremos que não são aplicáveis à hipótese.

A hipótese aplicável seria antes a de uma coligação passiva, visto que, se o senhorio quer despejar o arrendatário e, com isso, fizer caducar o subarrendamento, que autorizou ou que reconheceu, seria configurável o pedido de despejo fundado, contra um, na causa de resolução respetiva e, cumulado, com o da declaração de caducidade do subarrendamento.

O segundo pedido é claramente dependente do primeiro e, portanto, caberá, supomos, na *facti species* do art. 36-1 CPC vigente em Portugal.

Já quanto ao CPC em vigor em Angola, não será tão fácil esse enquadramento, ante a diferente redação do seu art. 30-1.

De qualquer modo, num e noutro caso, a coligação nunca é obrigatória e, sendo assim, cremos que será realmente de subscrever a interpretação restritiva preconizada por PINTO FURTADO.

B. – Doença grave da pessoa que se encontre no local arrendado para habitação, que a coloque em risco de vida, em caso de desocupação do locado

Outro fundamento de suspensão da execução, este restrito ao arrendamento para habitação, e implicitamente aplicável aos casos de habitação não permanente<sup>95</sup>, consiste na existência de doença aguda da pessoa que se encontre no prédio, que a coloque em risco de vida, em caso de desocupação do locado.

No caso em questão e perante a exibição de atestado médico, passado sob juramento, que comprove esse fato, o tribunal deve sustar a execução.

Parece, todavia, perfeitamente legítimo da parte do exequente instar o tribunal a tomar uma decisão definitiva no sentido de manter a execução suspensa ou ordenar à imediata prossecução dos autos, segundo a equidade (art. 4º CC).

O âmbito da suspensão é neste caso o do período que consta do atestado, excepcionado o caso de após o exame do doente por dois médicos nomeados pelo tribunal, o resultado deste apontar para uma solução diferente.

### 5.3. SÍNTESE CONCLUSIVA

A investigação que realizámos acerca da denúncia do arrendamento de prédio urbano em Angola, numa aproximação comparatística ao Direito português, deu-nos uma ideia nítida, que é aliás extensível a todo o arrendamento urbano, de que o Direito angolano se encontrava, neste particular envelhecido porque, herdado da era colonial, e porque, na sua maior parte, parado no tempo, não tendo acompanhado a evolução que Portugal conseguiu realizar com a legislação de 2012.

O Estado angolano, a braços com uma guerra fratricida, cruel e cruenta, ao longo de dolorosos vinte e um anos que se seguiram à proclamação da independência, tem dispersado a sua atenção por outros problemas que mostraram prioridade, embora dê mostra de para ele se querer voltar, agora, que a pacificação se abriu para o Povo e sem embargo da crise económica que entretanto sobre ele se abateu.

O Direito arrendatício foi, assim, recentemente bafejado com um importante diploma de regulação arrendatícia, constituído pela Lei nº 26/15, de 23 de outubro, a qual trouxe uma inovação notável que se saúda efusivamente: a instauração do arrendamento para habitação de *prazo efetivo* (art. 112-1).

---

<sup>95</sup> FERNANDO AUGUSTO CUNHA DE SÁ / LEONOR COUTINHO, *Arrendamento 2006-Novo Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, Coimbra, 2006, p. 19.

Infelizmente, esta lufada de ar fresco ficou praticamente por aí, pois a Lei nº 26/15, em vez de se debruçar sobre o Direito Comparado mais moderno, deixou-se influenciar fundamentalmente pelo RAU português, um antigo e revogado diploma de há um quarto de século, substituído por legislação bem mais moderna e evoluída que, infelizmente, foi totalmente ignorada.

Inclusivamente, nem sequer se corrigiu o erro de nascença de que enfermara o RAU, ao consagrar como libertável do vinculismo, até aí generalizado a todo o arrendamento urbano, apenas o arrendamento para habitação.

É estranho que sob uma perspetiva de um quarto de século, descurando as aquisições de importantíssimas Reformas publicadas em Portugal e ante uma literatura abundante e rica de ensinamento, a Lei angolana tenha acabado por descurá-las e por se ter abandonado a esse vício capital.

Acresce que o RAU, para além dessa inovação, restrita que cinco anos depois veio a ser emendada, pouco mais fez, realmente, que condensar em diploma avulso a disciplina do Código Civil que desta feita a Lei do Arrendamento Urbano veio substituir.

Resumiu-se deste modo, fundamentalmente, em ligeiras e breves adaptações de circunstância mais ingentes em Angola.

Mas, dado que, se abriu margem para arrendamentos não habitacionais, o nosso estudo tem de reconduzir-se aos não habitacionais e aos habitacionais anteriores à entrada em vigor da Lei nº 26/15, de 23 de outubro.



## 6. CONCLUSÕES

De todo o exposto, retiramos as seguintes conclusões:

1<sup>a</sup> – A locação é um instituto vetusto que foi já conhecido do Direito romano sob a designação de *locatio conductio rei* (locação de coisa);

2<sup>a</sup> – Portugal recebeu-a nas suas *Ordenações*, onde surgiram as mais antigas normas arrendatícias deste País;

3<sup>a</sup> – Passando ao estudo do instituto no Código Civil de 1867, chegámos à conclusão de que, por um lado, aí se iniciou uma distinção que perdura até aos nossos dias entre *aluguer*, definindo a locação de uma coisa móvel, do *arrendamento*, constituindo a locação de uma coisa imóvel;

4<sup>a</sup> – E concluímos ainda que o *arrendamento* foi então disciplinado sob uma orientação liberal a que as partes se vinculavam unicamente nos mesmos termos em que se obrigavam em qualquer outro contrato, sem outras restrições de ordem geral que não fossem as resultantes do princípio fundamental de qualquer contrato que se exprime no brocardo *pacta sunt servanda*;

5<sup>a</sup> – Entranhando-nos no âmago do regime legal da grande categoria que é o *arrendamento*, aí descobrimos diferentes tipos ou espécies de arrendamentos com regime próprio, concluindo então que se encontram, no nosso Direito positivo, os arrendamentos para habitação (dentro deste o de habitação permanente, distinto dos habitacionais para curtos períodos de lazer), os arrendamentos para comércio ou indústria e os para exercício de profissão liberal, bem como o dado pelo titular do prédio para o período da sua ausência temporária, e os submetidos a legislação especial, quer para fins sociais, quer os de prédios do Estado;

6<sup>a</sup> – Voltando depois o nosso estudo para a orientação política dos regimes legais de arrendamento, deparámos com o movimento do vinculismo arrendatício de que Portugal terá sido precursor, pois aí se iniciou logo após a proclamação da República, com o Decreto de 12 de novembro de 1910, quando ele só surgiu no resto da Europa com o dealbar da 1<sup>a</sup> Guerra Mundial, pelos idos de 1915;

7º – Ocorrido o termo do conflito, o movimento enquistou-se, fundando-se na ideia de que o arrendatário é sempre a parte mais fraca e carecida de proteção, contemplando-o com dois vínculos fundamentais à liberdade contratual do senhorio: o bloqueio das rendas praticadas e a proibição de este impedir a prorrogação do contrato, uma vez chegado ao termo contratado;

8ª – Neste domínio, concluímos ainda que daí veio esta orientação política, mais tarde, a transpor-se para Angola, durante a época colonial, onde ainda persiste, e chegou a ponto de se estar a aplicar aos arrendamentos a particulares de casas de habitação pelo próprio Estado num como que *autovinculismo*;

9ª – Dirigimo-nos então ao aprofundamento do nosso tema, começando por averiguar quais as diferentes formas de cessação do arrendamento urbano ou rústico não rural, concluindo que é muito rico o elenco dessas modalidades, comportando a caducidade, a confusão, o acordo das partes (revogação), a resolução, a controversa oposição à renovação e, por fim, a denúncia, em que se iria centrar a nossa investigação;

10ª – Mas concluímos ainda que a denominação de denúncia do Direito português atual não abarca a mesma realidade por que se definia no Direito anterior e que coincide com o Direito atual angolano de cessação do contrato, por iniciativa de uma das partes, para o termo do seu prazo de duração, afastando a prorrogação automática que o caracteriza e que, no Direito português em vigor, se designa pela expressão *oposição à renovação*;

11ª – Entrando mais profundamente no âmago do nosso tema, estudámos as diferentes espécies de denúncia, primeiro, a do arrendatário e, depois, a do senhorio – e, assim, concluímos que, mesmo na vigência de um regime vinculístico, a denúncia do arrendatário é livre, dependendo unicamente da sua vontade potestativa ou justificada, sendo o regime respetivo breve e muito simples;

12ª – E concluímos ainda que mais pesado, neste regime arrendatício, é o da denúncia do senhorio que, sob o seu pesado influxo que informa a quase totalidade da legislação vigente em Angola, se restringe a casos muito contados a que o senhorio está limitado: a denúncia para habitação própria ou para no local arrendado construir a sua habitação, a denúncia para ampliação da edificação para aumento de espaços arrendados, a denúncia para construção de novos edifícios que aumentem o número desses espaços e, ainda a fundada em degradação do prédio arrendado;



13<sup>a</sup> – Aprofundado em pormenor estes regimes legais, concluímos então o nosso trabalho estudando a execução processual da denúncia, concluindo que a mesma se realiza através de um procedimento de despejo decretado muito recentemente em Portugal, ao passo que em Angola, dominada ainda, neste aspeto, pela legislação colonial, se traduz num ainda pesado processo com o mesmo nome que se inicia com a mesma denominação através de um processo especial, sem audiência preparatória, que segue, no omissio, a forma de processo sumário – mas pode ter recurso, independentemente da alçada, até ao Tribunal Supremo, com efeito suspensivo, ao passo que, em Portugal, já só tem efeito meramente devolutivo – e, transitado o despejo em julgado, é realizado expeditamente por execução de um mandado de despejo cumprido pelo oficial de justiça;

14<sup>a</sup> – No termo deste estudo, elaborámos uma conclusão final que apresenta a nossa síntese crítica sobre a Lei do Arrendamento Urbano, aprovada em 23 de outubro e restringe o núcleo central do nosso estudo aos arrendamentos vinculísticos que perduram na Ordem Jurídica angolana.



## REFERÊNCIAS

ABELLO. *Della locazione*. 2.<sup>a</sup> ed.. UTET, 1980.

Acórdão da Relação de Lisboa, de 30-5-73. *BMJ*. N.º 227.

Acórdão da Relação de Luanda, de 19-10-1971, Processo nº 18 483.

Acórdão da Relação de Luanda, de 30-3-71, Processo nº 17 973.

Acórdão da Relação do Porto, 14-11-96. *Boletim*. 461, 514.

Acórdão da Relação do Porto, 20-12-72. *BMJ*. N.º 222.

Acórdão da Relação do Porto, 4-2-1982. *Colectânea Jurídica*. VII-I.

Acórdão da Relação do Porto, 5-6-90. *Colectânea Jurídica*. XV, 3, 208.

ANDRADE, Maria Paula Gouveia. *Dicionário Jurídico*. 4.<sup>a</sup> ed., revista e aumentada. Lisboa: Quid Juris.

ANGOLA. *Leis, decretos, etc. Constituição da República de Angola*. 1.<sup>a</sup> Ed. Imprensa Nacional, 2010.

ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil: reais*. 5. ed.. Coimbra: Coimbra Editora, 1993.

ASSEMBLEIA NACIONAL DE ANGOLA - DIREÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO. *Código da Família de Angola*. 2.<sup>a</sup> ed. Luanda-Angola: Lito-Tipo, 2000.

AUBERT, Jean-Luc ; BIHR, Phillipe. *La location d'habitation*. Paris: Editions Sirey, 1990.

CANOTILHO, J.J. Gomes ; MOREIRA, Vital. *Constituição da República Portuguesa*. 4.<sup>a</sup> ed. revista. Coimbra: Coimbra Editora, 1997.

CARLOS, Adelino da Palma. *Código de processo civil anotado*. Vol. I<sup>o</sup>.

COELHO, F. M. Pereira. *Arrendamento*. Coimbra, 1988.

COELHO, Luís Pinto. *Da compropriedade (comunhão) no Direito Português*. 1943. Vol. II.

CORDEIRO, António Menezes; FRAGA CASTRO. *Novo Regime de Arrendamento Urbano*. Coimbra : Almedina, 1990.

DE SÁ, Cunha. *Caducidade do arrendamento*. Lisboa: CEF, 1969. 2 vols.

DE SÁ, Cunha. *Caducidade do contrato de arrendamento*. Cadernos de Ciência e Técnica Fiscal, I, 1969.

DE SÁ, Fernando Augusto Cunha ; COUTINHO, Leonor. *Arrendamento 2006-Novo Regime do Arrendamento Urbano*. Coimbra: Almedina, 2006.

Decreto n° 13/07 de 26 de Fevereiro 2007. *Diário da República de Angola*. I Série (2007-02-26).

Decreto n° 36 909, de 11 de junho de 1948. *Boletim Oficial de Angola*. (1948-06-11).

Decreto n° 36 909, de 23 de junho de 1945, *Boletim Oficial de Angola*. (1945-06-23)

Decreto n° 36 909. *Boletim Oficial*. (23 de junho de 1945).

Decreto n° 43525, de 22 de Março de 1961. *Boletim Oficial de Angola*. (1961-03-22).

Decreto-lei n° 321-B/90, de 15 de outubro (RAU). *Diário da República*. I Série, n.º 238, 1.º suplemento. (1990-10-15).

Decreto-lei n° 43525, de 7 de março de 1961. *Diário do Governo*. I Série, n.º 54 (1961-03-07) 233-244.

Decreto-Lei n° 86/81 de 28 de Abril. *Diário da República*. I Série, n.º 97 (1981-04-28) p. 999.

*Denúncia do Arrendamento para Habitação Própria*. (Colectânea, VIII-5).

Denúncia, Usufruto e Nua Propriedade. *ROA*. N.º 44/1984.

DOMINGUES, Bento Garcia, ed. ; RIBEIRO, Manuel A., ed.. *Arrendamento: Lições ao Curso do 5o Ano Jurídico do Prof. Doutor Galvão Teles*. Lisboa: Pro Domo, 1944/1945.

DOMINI NOSTRI, Sacratissimi Principis Iustiniani Iuris Enucleati Ex Omni Vetere Iure Collecti Digestorum Seu Pandectarum. In KRUEGER, Paul ; MOMMSEN, Theodor. *Corpus Iuris Civilis*. Berolini : apud Weidmannos, 1889. Digesto 1, 1,9. [Consult. 18 Março 2015]. Disponível em WWW:<URL:https://archive.org/stream/corpusiuriscivi00schogooog#page/n1110/mode/2up>.

FREITAS, Lebre de. *A ação executiva*. Coimbra: Coimbra Editora, 2004.

FROTA, Mário. *Arrendamento Urbano Comentado e Anotado*. Colaboração de Paulo Cunha. Coimbra: Coimbra Editora, 1987.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. *Curso de direito dos arrendamentos vinculísticos*. 1.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 1984.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. *Curso dos Arrendamentos Vinculísticos*. 2.<sup>a</sup> ed. revista e ampliada. Coimbra: Almedina, 1988.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. *Manual do Arrendamento Urbano*. 1.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 1996.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. *Manual do Arrendamento Urbano*. 2.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 1999.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. *Manual do Arrendamento Urbano*. 3.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 2000.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. *Manual do Arrendamento Urbano*. 3.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 2001.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. *Manual do Arrendamento Urbano*. II. 4.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 2008.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. *Manual do Arrendamento Urbano*. 5.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 2011.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. *Manual do Arrendamento Urbano*. II. 5.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 2011.

GARCIA, Maria Olinda. *Arrendamento para comércio e equiparados*. Coimbra: Coimbra Editora, 2006.

GARCIA, Maria Olinda. *Arrendamento Urbano Anotado*. Coimbra: Almedina, 2012.

GOMES, Manuel Januário Costa. *Arrendamentos para Habitação*. 2.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 1996.

GONÇALVES, Luiz da Cunha. *Tratado do Direito Civil*. 1.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1930.

GONZÁLEZ, José Alberto. *Código Civil Anotado: Contratos em Especial*. Lisboa: Quid Iuris, 2014. Vol. III.

JUSTO, António Santos. A locatio conductio rei (Direito Romano). *Boletim da Faculdade de Direito*. 78 (2002).

Lei n.º 2/15, de 2 de fevereiro, Lei Orgânica e Funcionamento dos Tribunais da Jurisdição Comum em Angola. *Diário da República*. I Série, n.º 17 (2015-02-02).

Lei n.º 26/15, 23 de outubro, Lei Arrendamento Urbano em Angola. *Diário da República*. I Série, n.º 145 (2015-10-23).

Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, RAU. *Novo Regime do Arrendamento Urbano*. 3.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 2008.

LEITÃO, Luís Menezes. *Arrendamento Urbano*. 5.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 2013.

LEITÃO, Luís Menezes. *Arrendamento Urbano*. 6.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 2013.

LEITÃO, Menezes. *Arrendamento Urbano*. 4.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 2010.

LEON-CASTRO, José ; COSSIO, Manuel de. *Arrendamientos urbanos, La Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994*. Granada: Comares Editora, 1995.

LIMA, Pires de ; VARELA, Antunes. *Código Civil Anotado*. 4.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1997. Vol. II.

MAGALHÃES, David. *A resolução do contrato de arrendamento urbano*. Coimbra: Coimbra Editora, 2009.

MARTINEZ, Pedro Romano. *Cessação do contrato*. 2.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 2006.

MATOS, Isidro. *Arrendamento e Aluguer*. Coimbra: Atlântida Editora, 1968.

MEDINA, Maria do Carmo. *Direito de Família*. 2.<sup>a</sup> ed. actualizada Lisboa: Escolar Editora, 2013.

NETO, Abílio. *Código Civil Anotado*. 17.<sup>a</sup> ed. revista e actualizada. Lisboa: Ediforum, 2010.

PEREIRA, Coelho F.M.. *Arrendamento*. Coimbra: Coimbra Editora, 1988.

PEREIRA, Regina Santos ; MACHADO, Soares. *Arrendamento Urbano (NRAU)*. 3.<sup>a</sup> ed. revista e aumentada. Lisboa: Petrony, 2014.

PINTO, Rui. *O Novo Regime Processual do Despejo*. 2.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2013.

PORTUGAL. *Leis decretos, etc. Código de Processo Civil de 1961*. Coimbra: Livraria Almedina, 1995.

PORTUGAL. *Leis decretos, etc. Código de Processo Civil Português*. 21.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina.

PORTUGAL. *Leis, decretos, etc. - Novo Regime do Arrendamento Urbano*. 3.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 2008.

PORTUGAL. Rei, 1495-1521 (Manuel I). *Ordenações Manuelinas*. Lisboa: Centro de Estudos Históricos da Universidade Nova, 2002. Liv. IV. Reprodução em fac-simile da edição de Valentim Fernandes, Lisboa, 1512-1513.

PRATA, Ana. *Dicionário Jurídico*. 4.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 2005.

REIS, José Alberto dos. *Código do Processo Civil Anotado*. Coimbra: Coimbra Editora, 1953.

REIS, José Alberto dos. *Comentário ao Código de Processo Civil*. 1.<sup>o</sup>, 2.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1960.

REIS, José Alberto dos. *Processo Ordinário e Sumário*. 2.<sup>a</sup> Ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1928.

REIS, José Alberto dos. *Processos Especiais I*. Coimbra, 1955.

REIS, José Alberto dos. *Processos especiais*. 1.<sup>o</sup>. Coimbra: Coimbra Editora, 1956.

REIS, José Alberto dos. *Processos Especiais*. Coimbra: Coimbra Editora, 1946. Vol. I.

REIS, José Alberto dos. *Processos Execução*. Coimbra: Coimbra Editora, 1946. Vol. I.

Relação do Porto, 21-10-80. *BMJ*. N.º 300.

Relação do Porto. 22-01-71. *BMJ*. N.º 203.

SEIA, Jorge Alberto Aragão. *Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*. 4.<sup>a</sup> ed. Coimbra: Almedina, 1998.

SEIA, Jorge Alberto Aragão. *Arrendamento Urbano*. 6.<sup>a</sup> ed. rev. e actualizada. Coimbra: Almedina, 2002.

SEIA, Jorge Alberto Aragão. *Arrendamento Urbano*. 7.<sup>a</sup> ed. revista e aumentada. Coimbra: Almedina, 2003.

SOUSA, António Pais de. *Extinção do Arrendamento Urbano*. 2.<sup>a</sup> ed.. Coimbra: Coimbra Editora, 1985.

SOUSA, Teixeira de. *A ação de despejo*. Lisboa: Lex, 1991.



SOUSA, Teixeira de. *A Ação Executiva Singular*. Lisboa: Lex, 1998.

TABET, Andrea. *La locazione conduzione*. Milano: Giuffrè, 1972.

TELLES, Inocêncio Galvão et Alius. *Arrendamento*. Lições publicadas, pelos alunos.

TELLES, Inocêncio Galvão. *Denúncia do Arrendamento para Habitação Própria*. (Colectânea, VIII-5).

VEIGA, Pedro. *Nova Legislação de Jurisprudência Civil e Comercial*. Porto: J. Reis & Silva, Lda., 1948.