



PLANO de **FORMAÇÃO** Contínua



CENTRO
DE ESTUDOS
JUDICIÁRIOS

A atribuição da casa de morada de família em sede de divórcio

Sandra Passinhas

Ação de Formação Contínua Tipo G

27 de novembro de 2025

1 2 9 0



FACULDADE DE DIREITO
UNIVERSIDADE DE
COIMBRA

Atribuição da casa

Quando a casa é arrendada - Artigo 1105.º do CC

Quando a casa é própria de um dos cônjuges – Artigo 1793.º CC

Quando a casa é comum – Uso exclusivo (1406.º CC)

Quando o título seja diferente – segue o regime legal previsto

Casa arrendada

Artigo 1068.º (Comunicabilidade)

O direito do arrendatário comunica-se ao seu cônjuge, nos termos gerais e de acordo com o regime de bens vigente.

Artigo 1105.º - Comunicabilidade e transmissão em vida para o cônjuge

1. Incidindo o arrendamento sobre casa de morada de família, o seu destino é, em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.
2. Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir, tendo em conta a necessidade de cada um, os interesses dos filhos e outros factores relevantes.
3. A transferência ou a concentração acordadas e homologadas pelo juiz ou pelo conservador do registo civil ou a decisão judicial a elas relativa são notificadas oficiosamente ao senhorio.

Fatores a ter em consideração

- o interesse de qualquer filho, ainda que não seja filho do casal, como por exemplo a proximidade entre a casa e a escola que frequenta, com a vantajosa autonomia que daí resulta para a vida familiar;
- a presença no agregado familiar de alguém com mobilidade reduzida (por exemplo, sendo a casa um rés-do-chão) ou de um idoso com demência, que deve permanecer numa casa que reconheça;

O legislador terá pretendido uma valoração global do caso concreto, na avaliação da dinâmica familiar, que convocará uma apreciação completa e não subalternizada de todos os fatores pertinentes para a decisão.

Ac. TRE, de 13 de fevereiro de 2025

(Processo: 669/24.0T8FAR-B.E1)

- I. Na atribuição da casa de morada de família sobrelevam, para além de outros fatores a considerar no caso concreto, os interesses dos filhos do casal e as necessidades de cada um dos cônjuges.
- II. Residindo os filhos com a mãe, na sequência de decisão judicial, e não tendo esta condições económicas para suportar os custos de uma habitação, residindo de favor num quarto com os filhos em situação e condições muito precárias, e tendo o pai das crianças, que ficou a habitar a casa de morada de família após a separação do casal, sofrido uma AVC que determinou a sua hospitalização e internamento para efetuar programa intensivo de recuperação, sendo imprevisível a evolução da sua recuperação e o regresso à habitação, o superior interesse das crianças indica que a casa de morada de família deve ser atribuída à mãe das crianças.

Acórdão do STJ, de 17 de dezembro de 2019 (Processo: 4630/17.3T8FNC-A.L1.S1)

III - O art. 1105.º, n.º 2, procura, mediante uma enumeração meramente exemplificativa, indicar os critérios a ter em conta na transmissão ou concentração a favor de um dos cônjuges do direito ao arrendamento da casa de morada de família.

IV - No caso de paridade da necessidade de cada um dos cônjuges – circunstâncias patrimoniais e económicas semelhantes - e na ausência de filhos cujo interesse haja assim que proteger, deve atender-se a “outros fatores relevantes”.

V - São, *inter alia*, atendíveis, a idade, a possibilidade de trabalho e a (im)possibilidade de um dos cônjuges dispor de outra casa em que possa residir sem beneficiar da mera tolerância de terceiros.

VI - Deve também levar-se em consideração o comportamento pretérito de cada um dos cônjuges em relação ao outro, designadamente a conduta que se consubstancie na causa da ruptura definitiva do casamento, que constitua fundamento do divórcio sem o consentimento de um dos cônjuges. A ponderação do elemento sistemático da interpretação da lei (contexto da lei: art. 2016.º, n.º 3), nos termos do art. 9.º, n.º 1, conduz a este resultado.

5.º No início de Julho último, a Requerente teve de sair da casa de morada de família passando a residir na casa de uma sua irmã, CC, sita no ..., Rua ..., 0000 - 000

6.º Fazendo-o temporariamente, uma vez que o imóvel consubstancia-se num apartamento tipologia T2.

7.º No mesmo, além da requerente e da sua irmã, reside ainda um neto desta última.

8.º Tendo a requerente que partilhar o quarto e até a cama com a sua irmã sem quaisquer condições de privacidade.

9.º Apesar de se encontrar a residir provisoriamente na casa da sua irmã, continua a ser a requerente a pagar, na íntegra e em exclusivo, todas as despesas inerentes à casa de morada de família, nomeadamente renda, luz, água, etc.

10.º O Requerido não tem aqui na R.A.M qualquer familiar que lhe possa dar guarida, nunca o poderia fazer, visto que é Continental, nascido no concelho de ..., ..., na região

11.º A fração descrita em 5.º é propriedade dos ..., ... e o agregado familiar ocupante autorizado é constituído apenas pela irmã da Requerente e pelo seu neto.

12.º A Requerente é beneficiária de pensão de reforma no montante mensal €639,47;

13.º O Requerido aufere o montante mensal de €421,31.”

14. De acordo com a sentença proferida no processo de divórcio sem o consentimento de um dos cônjuges, identificado *supra*:

“Nos presentes autos ressalta à saciedade que a vida do R. durante pelo menos os últimos quinze anos do período de coabitação conjugal, se reconduzia ao consumo de bebidas alcoólicas com excesso, à errância (não exercia qualquer actividade laboral) e ao desmando, agredindo a Autora física (desferiu um murro no braço da Autora) e verbalmente (desmandando-a de “puta do caralho” e atribuindo-lhe relações extramatrimoniais).

Tal circunstancialismo é subsumível à violação do dever de respeito, sendo que é comprometedor da possibilidade da vida em comum e revelador de uma ruptura definitiva do casamento, tal como este deverá ser assumido por ambos os cônjuges durante toda a sua vigência”.

Ac. STJ, de 20 de maio de 2019 (5189/17.7T8GMR.G1.S)

- Posto isto, embora não caiba no âmbito da presente revista sindicar, intrinsecamente, os juízos de conveniência e oportunidade formulados pela Relação, impõe-se ainda assim concluir que a decisão recorrida não respeitou o consignado pelo requerente e requerida quanto às respetivas residências no quadro do acordo definitivo de regulação das responsabilidades parentais relativas à sua filha menor CC, homologado por sentença datada de 22/03/2017, nem atentou, nessa medida, como devia, no interesse da menor resultante do assim acordado, violando, desse modo, o preceituado no artigo 1105.º, n.ºs 1 e 2, do CC.
- Por seu turno, a sentença da 1.ª instância, ao sobrelevar o continuado uso da casa de morada da família pelo requerente, desde a rutura da união de facto, sem oposição e mesmo com a anuência da requerida, e a importância fundamental dessa situação no âmbito do regime da guarda conjunta da filha menor de ambos, estabelecido no sobredito acordo de regulação de responsabilidades parentais, em detrimento da episódica situação de desemprego da mesma requerida, pautou-se por uma ponderação dos factos provados e não provados condizente com a observância do quadro normativo constante do indicado artigo 1105.º, n.ºs 1 e 2.
- Termos em que cumpre conceder a revista de modo a repor a decisão da 1.ª Instância.

Casa própria de um dos cônjuges

Casa própria

Acordo dos
cônjuges

Na falta de
acordo...
(1793.ºCC)

Artigo 1793.º

1. Pode o tribunal dar de arrendamento a qualquer dos cônjuges, a seu pedido, a casa de morada da família, quer esta seja comum quer própria do outro, considerando, nomeadamente, as necessidades de cada um dos cônjuges e o interesse dos filhos do casal.
2. O arrendamento previsto no número anterior fica sujeito às regras do arrendamento para habitação, mas o tribunal pode definir as condições do contrato, ouvidos os cônjuges, e fazer caducar o arrendamento, a requerimento do senhorio, quando circunstâncias supervenientes o justifiquem.
3. O regime fixado, quer por homologação do acordo dos cônjuges, quer por decisão do tribunal, pode ser alterado nos termos gerais da jurisdição voluntária.

Fatores a tomar em consideração:

“considerando, nomeadamente, as necessidades de cada um dos cônjuges e o interesse dos filhos do casal”

Parece-nos que a indicação dos filhos do casal não pode prescindir da consideração do exercício das responsabilidades parentais, devendo ser incluídos no âmbito de aplicação desta norma, por exemplo, os apadrinhados civilmente, os menores sujeitos a tutela, ou ainda o filho do ex-cônjuge quando tenha havido exercício em comum das responsabilidades parentais, nos termos do artigo 1904.º-A do CC.

Ac. TRP, de 22 de Junho de 2012 [3023/09.0TBPVZ-B.P1]:

- *“I - Na atribuição da casa de morada de família, os critérios essenciais a considerar são as necessidades de cada um dos cônjuges e o interesse dos filhos.*
- *II - Não é de atribuir a casa de morada de família à requerente quando se trata de bem próprio do requerido, dispõe de outro apartamento que é bem comum do casal, o qual fica próximo daquela e oferece todas as condições de habitabilidade para si e as filhas que consigo residem”.*

Ac. STJ, de 26 de novembro de 2024 (4188/22.1T8VIS-B.C1.S1)

I - Os critérios legais para decidir da atribuição provisória da casa de morada de família (art. 931.º, n.º 7, do CPC), bem comum dos cônjuges, até à sua venda ou partilha, nos casos de divórcio sem consentimento de um dos cônjuges, convertido em mútuo consentimento, são os mesmos que regem a decisão quanto ao destino da casa de morada de família, nos termos conjugados dos arts. 1793.º e 1105.º, ambos do CC.

II - Estes critérios fundamentam-se na ponderação de um conjunto de fatores, como as necessidades dos cônjuges, os interesses dos filhos e outros fatores relevantes, entre os quais a jurisprudência inclui, para além dos rendimentos de cada um deles, o estado de saúde dos cônjuges, a idade, a possibilidade de arranjar trabalho, a (im)possibilidade de um dos cônjuges dispor de outra casa em que possa residir sem beneficiar da mera tolerância de terceiros e o comportamento pretérito daqueles no que diz respeito ao cumprimento dos seus deveres conjugais (ac. do STJ de 17-12-2019, proferido no proc. n.º 4630/17.3T8FNC-A.L1.S1).

III - O conceito de necessidade assume-se como um conceito amplo que inclui não só aspectos materiais e financeiros, como também as necessidades psíquicas de estabilidade e de segurança das vítimas de violência doméstica.

IV - *In casu*, a autora padece de depressão recorrente e foi vítima de violência doméstica durante 50 anos, conforme consta da acusação do MP e de sentença de condenação transitada em julgado.

V - A cônjugue-mulher, em virtude da sua maior vulnerabilidade económica e psíquica, tem o direito de residir naquela que sempre foi a sua casa de morada de família, contribuindo a circunstância de ter sido vítima de violência doméstica para tornar mais inequívoca e óbvia a sua maior fragilidade e necessidade.

VI - A unidade do sistema jurídico impõe que o direito penal e o direito da família não sejam vistos como compartimentos estanques e que existam vasos comunicantes entre estes ramos do direito porque se dirigem a regular a mesma realidade - a vida de uma família com história de violência doméstica.

VII - Não faz sentido que no processo-crime a vítima de violência doméstica seja protegida por ser o sujeito mais frágil e que o processo cível atribua o estatuto de cônjuge mais necessitado ao agressor, adjudicando-lhe o direito de residir na casa de morada de família até à venda ou partilha.

VIII - O direito, como um todo, não pode tolerar a consolidação de uma situação de facto que teve origem na prática de um crime contra as pessoas com a gravidade da violência doméstica

Ac. STJ, de 21 de setembro de 2021 (Processo: 1480/18.3T8LSB-A.L1.S1)

V. O factor culpa nos casos em que as necessidades de ambos os membros do ex-casal sejam iguais ou sensivelmente iguais constitui um critério suplementar que pode ser atendido, nos termos do art.º 1793.º, n.º 1, do Código Civil.

VI. Compete ao requerente provar a sua necessidade justificativa de atribuição da casa de morada de família em arrendamento, competindo ao requerido o ónus da prova de que necessita *mais* da casa, enquanto facto impeditivo do direito daquele, tudo à luz do disposto no art.º 342.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil, por forma a melhor salvaguardar a igualdade substancial das partes no processo e a efectividade da tutela do correspondente direito.

34 - O Tribunal Criminal considerou provados os seguintes factos:

- “a. (16 de Julho de 2017) De seguida, sem que nada o fizesse prever, o arguido agarrou AA pelo braço esquerdo e segurando-a com força arrastou-a do quarto até ao hall de entrada ao mesmo tempo que lhe desferiu diversos socos no corpo e puxões de cabelo;*
- b. Nesta ocasião, a ofendida suplicou ao arguido que a largasse, porque se estava a sentir mal e com faltas de ar, suplicas que o arguido ignorou, altura em que a ofendida começou a gritar pedindo socorro, e conseguiu abrir um pouco a porta da rua, tendo vindo em seu auxílio a vizinha HH, a qual chamou ao local a entidade policial, altura em que cessou a conduta do arguido e AA conseguiu sair do domicílio comum;*
- c. Após o sucedido, a ofendida acabou por pernoitar na rua de tão desorientada que ficou com a descrita conduta do arguido, e nos dias que se seguiram viu-se forçada a pernoitar em quartos de hotel, por não ter local onde residir;*
- d. Devido ao descrito comportamento do arguido, AA ficou psicologicamente fragilizada, com baixa autoestima, e foi-lhe diagnosticada uma depressão;*
- e. Os comportamentos do arguido sobre a ofendida, para além de a obrigarem a sair de casa e a ter de suportar os custos com alojamento que não tinha, tornaram-na uma pessoa triste e deprimida.*

- Mais recentemente, em acórdão de 17.12.2019^[30] (relatado pela aqui 1.ª Adjunta), o Supremo Tribunal de Justiça, a propósito da interpretação do disposto no artigo 1105.º, n.º 2, do Código Civil - que disciplina a situação em que existe um contrato de arrendamento sobre a casa de morada de família, mas cujo enunciado linguístico se aproxima do constante da norma prevista no número 1 do artigo 1793.º, que convoca a nossa apreciação -, considerou que “*no caso de paridade da necessidade de cada um dos cônjuges – circunstâncias patrimoniais e económicas semelhantes - e na ausência de filhos cujo interesse haja assim que proteger, deve atender-se a “outros fatores relevantes”, conforme o art. 1105.º, n.º 2, do Cód. Civil*”. De entre estes factores relevantes, o citado aresto nomeou, a título exemplificativo, “*a idade, a possibilidade de trabalho – estes fatores relevam ainda no âmbito da determinação da necessidade - e a (im)possibilidade de um dos cônjuges dispor de outra casa em que possa residir sem beneficiar da mera tolerância de terceiros*”, mas igualmente – para o que agora releva –, “*o comportamento pretérito de cada um dos cônjuges em relação ao outro, designadamente a conduta que se consubstancie na causa da rutura definitiva do casamento, que constitua fundamento do divórcio sem o consentimento de um dos cônjuges.*” Louvando-se na lição de Nuno Salter Cid, o acórdão em apreço mobilizou o elemento sistemático de interpretação da lei (artigo 9.º/1 do Código Civil) para escorar o seu entendimento.
- Ao nível dos tribunais da Relação, duas correntes jurisprudenciais se perfilam: uma - prevalecente - defendida nos acórdãos do Tribunal da Relação de Guimarães de 17.05.2011^[31], do Tribunal da Relação do Porto de 07.10.2010^[32], do Tribunal da Relação de Coimbra de 28.06.2016^[33] e do Tribunal da Relação de Lisboa de 19.02.2008^[34] e de 20.12.2018^[35] - que admite a relevância do factor culpa nos casos em que as necessidades de ambos os membros do ex-casal sejam iguais ou sensivelmente iguais.
- Uma outra, que nega a valoração do comportamento pretérito do cônjuge nesta sede, propugnada nos acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 27.9.2018^[36] e de 08.10.2020^[37].
- No conspecto doutrinal, já no regime anterior à entrada em vigor da Lei número 61/2008, de 31 de Outubro, – diploma que, como é consabido, operou uma mudança de paradigma do “divórcio-sanção” para o “divórcio-constatação”, eliminando a culpa como fundamento do divórcio sem o consentimento do outro cônjuge -, o factor “culpa” era considerado um critério secundário, residual para efeitos de atribuição da casa de morada de família. No âmbito do actual regime, Nuno Salter Cid entende que, considerando a natureza de jurisdição voluntária do processo, em que o tribunal não se encontra sujeito a critérios de legalidade estrita (artigo 987.º do Código de Processo Civil), este factor pode ser atendido caso não seja determinante a “premência da necessidade” da casa, mais que não seja “por razões manifestas de equidade”, expressão utilizada no lugar paralelo constante da norma do número 3 do artigo 2016.º do Código Civil^[38].

- acórdão recorrido não erige o elemento subjectivo do comportamento pretérito do recorrente na causação do divórcio – que foi condenado pela prática de um crime de violência doméstica sobre a requerente (33), tratando-se de factos de Julho de 2017 (16, 17 e 34), expulsando a requerente da casa de morada de família (11) - como factor preponderante da atribuição da casa de morada de família. Tal elemento é tido como critério *suplementar, auxiliar*, corroborante da decisão de atribuição à recorrida da casa de morada de família. É considerado num quadro de ausência de filhos a cargo de qualquer uma das partes, em que não ficou demonstrada a existência de uma desproporção de rendimentos entre os ex-cônjuges, em que resultou provado que a recorrida, por vir assumindo, a título principal, o pagamento dos mútuos bancários que as partes contraíram na pendência do casamento, se encontra em situação de necessidade e em que o recorrente passa temporadas em Cabo Verde em trabalho, períodos em que não necessita de residência em Portugal (ao contrário da recorrida). Em síntese: o factor “culpa” foi considerado no âmbito de uma ponderação global, em que, não obstante a ausência de total paridade entre as circunstâncias das partes, não ficou demonstrado existir uma necessidade determinante do recorrente quanto à atribuição da habitação.
- O entendimento expedito, segundo cremos, não viola a letra ou o espírito da norma contida no número 1 do artigo 1793.º do Código Civil, que consagra um elenco não taxativo dos factores a considerar para efeitos de determinação do destino da casa de morada de família.
- Acrescenta o recorrente que a consideração do seu comportamento pretérito nesta sede “*viola os princípios constitucionais do respeito pela dignidade da pessoa humana (art.º 1 e n.º 4 do art.º 26.º da CRP); do Estado de direito democrático, da garantia de efetivação dos direitos e liberdades fundamentais, da separação de poderes (art.ºs 2.º, 9.º, 18.º); da subordinação do Estado à Constituição e da legalidade democrática (art.º 3); da igualdade (art.º 13.º); e os princípios relativos à aplicação da lei criminal constantes dos art.ºs 29.º, n.º 3 e 30.º n.º 1, n.º 4 e n.º 5.*”
- A interpretação normativa levada a cabo por parte do tribunal recorrido não viola as normas e princípios constitucionais genericamente invocados. Em particular, mostra-se improcedente a invocada ofensa ao princípio da não automaticidade dos efeitos das penas, segundo o qual “*nenhuma pena envolve como efeito necessário a perda de quaisquer direitos civis, profissionais ou políticos*” (artigo 30.º/4 da Constituição da República Portuguesa). Este princípio, como realçam Gomes Canotilho e Vital Moreira, proíbe que a condenação em certas penas se acrecente, de forma automática, mecanicamente, independente de decisão judicial, por efeito directo da lei (*ope legis*) uma outra pena daquela natureza^[39].
- No ajuizado caso, é bom de ver, da condenação do recorrente em processo criminal não se extraí qualquer efeito – muito menos automático – de perda de um direito civil. A decisão recorrida limita-se a nos termos legais, ponderar o comportamento de uma das partes – comportamento esse que assume relevância criminal – como um factor ancilar para a formulação do seu juízo acerca da determinação do destino da casa de morada de família.

Artigo 1022.º do Código Civil

Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.

Regime do arrendamento:

- ✓ Regras gerais do arrendamento para habitação;
- ✓ O tribunal pode definir as condições do contrato, ouvidos os cônjuges;

Ac. STJ, de 17 de novembro de 2021 (Processo: 1074/18.3T8VFX-A.L1.S1)

I - O processo para atribuição da casa de morada de família, nos termos do art. 1793º do CCivil, é de natureza voluntária e as decisões nele proferidas, com base em critérios de conveniência e oportunidade não são passíveis de recurso para o Supremo Tribunal de Justiça por força do disposto no nº 2 do art. 998º do CPC;

II- Todavia, se no recurso se questionar a aplicação de pressupostos normativos, como os atinentes aos critérios de fixação da renda, o recurso de revista é admissível;

III – No arrendamento previsto no art. 1793º do CCivil, ao fixar o valor da renda o tribunal deve atender sobretudo à situação patrimonial do arrendatário e não ao valor locativo do imóvel.

No caso dos autos, a matéria de facto nada esclarece quanto ao valor locativo do imóvel, a sua tipologia e estado de conservação, o que impossibilita um juízo sobre se um valor de renda de €200,00 é ou não inferior ao valor de mercado.

O que se sabe é que as condições pessoais da Recorrida revelam uma situação de grande fragilidade: tem 55 anos, há 28 anos que está fora de mercado de trabalho (por opção do casal, a partir dos 2 anos do filho dedicou-se à vida doméstica e à maternidade), são muito limitadas as suas competências profissionais, faz trabalhos de limpeza no condomínio onde reside, e com o que aufera paga a quota do condomínio. Também se provou que tem procurado trabalho nas áreas da limpeza, mas sem resultado.

Respondendo à objecção do Recorrente quando invoca as despesas que está a suportar com o imóvel, disse pertinentemente a Relação:

“Estas despesas não são as que resultam da utilização do mesmo pela Requerida, mas antes as que decorrem da aquisição do imóvel por ambas as partes, referindo-se ao pagamento do crédito bancário, dos seguros a ele associados e do IMI, que só na proporção de metade constituem responsabilidade da Requerente, já que se reportam ao direito de propriedade do imóvel que é de ambas as partes.

Estas são por isso despesas próprias também do Requerido, a que o mesmo faz face por ser igualmente proprietário do prédio e como contrapartida do seu direito de propriedade, despesas que, além do mais, não estão a salvo de um encontro futuro de contas entre as partes, designadamente quando da venda ou da partilha deste bem que é um bem comum.

Também é preciso ter em conta um fator objetivo, que a decisão recorrida parece ter esquecido. É que a casa de morada de família é um bem comum do casal e não um bem próprio do Requerido, já que os então cônjuges não só eram casados sob o regime da comunhão geral de bens, como a adquiriram o imóvel em conjunto, como resulta da escritura de compra e venda junta aos autos, pelo que numa parte a Requerente está a usufruir de um bem que também é seu.”

Subscrevemos inteiramente estas considerações, nada havendo de útil a acrescentar.

Não se mostra que a decisão recorrida tenha desrespeitado “os critérios normativos dos arts. 990º do CPC e 1105º e 1793º do CCivil”, motivo por que se confirma.

Ac. TRP, de 18 de junho de 2024

(Processo: 3037/22.5T8GDM-A.P1)

II - O critério em função do qual deverá ser escolhido o cônjuge a quem deve ser reconhecido o direito a continuar a habitar a casa que era de morada da família é essencialmente o das necessidades de cada um dos cônjuges e o interesse dos filhos do casal.

III - Na determinação do valor a pagar, deve atentar-se ao valor locativo do imóvel, mas também a toda a série de factores, como sejam as circunstâncias concretas do agregado familiar que subsiste e as de quem dele se separa, os proventos de cada uma das partes e as necessidades a que terão de ocorrer, num quadro determinado pela propriedade do próprio imóvel, caso seja próprio de algum deles, ou comum.

IV - É razoável fixar para esse arrendamento um prazo de cinco anos, se as circunstâncias de membros do agregado familiar podem mudar a médio prazo, sem prejuízo da pouca relevância desse prazo, face ao teor dos nºs 2 e 3 do art. 1793º do C. Civil.

“É essa, de resto, a solução comumente adoptada pela jurisprudência, em situações congéneres, como se verifica no Ac. do TRL e 29/9/2022 (proc. n° 29668/16.4T8LSB-C.L1-2, em dgsi.pt) “...fixar o prazo do arrendamento em 5 (cinco) anos (até porque é esse o prazo que o legislador prevê quando as partes não estipulam qualquer prazo - art.º 1094.º, n.º 3 do CC), ficando sujeito às regras do arrendamento para habitação, sem prejuízo do disposto no art.º 1793.º, n.ºs 2 e 3 do Código Civil.”

Extinção do arrendamento:

Revogação

Denúncia (necessidade da casa para habitação?)

Resolução (artigo 1083.º do CC)

Caducidade

Ac. TRL, de 11 de Julho de 2013 [Processo: 9779/12.6YYLSB.L1-2], aplicando as regras da resolução do arrendamento por falta de pagamento das rendas:

“O acordo de atribuição do uso da casa de morada de família, que foi estabelecido no âmbito da ação de divórcio e ali homologado por decisão judicial, consubstancia um contrato de arrendamento. O senhorio pode socorrer-se dos meios previstos nos art. 1084.º, n.º 1 do C. Civil e 9.º, n.º 7 e 15.º, n.º 1 da Nova Lei do Arrendamento Urbano (NLAU), aprovada pela Lei n.º 6/2006 de 27-02, para fazer cessar esse contrato.”

Caducidade - O Tribunal pode, igualmente, “fazer caducar o arrendamento, a requerimento do senhorio, quando circunstâncias supervenientes o justifiquem”.

Artigo 2003.º

1. Por alimentos entende-se tudo o que é indispensável ao sustento, habitação e vestuário.
2. Os alimentos compreendem também a instrução e educação do alimentado no caso de este ser menor.

- Artigo 2019.º CC - Em todos os casos referidos nos artigos anteriores, cessa o direito a alimentos se o alimentado contrair novo casamento, iniciar união de facto ou se tornar indigno do benefício pelo seu comportamento moral.

Ac. STJ, de 14 de setembro de 2023 (3646/22.2T8VNG.P1.S1)

- A atribuição da casa de família a um dos ex-cônjuges através da constituição de um arrendamento deve atender às necessidades de cada um deles em articulação com o interesse dos filhos e também, na fixação da renda devida, deve valorar-se a situação económica de ambos e não apenas do cônjuge a quem for atribuído o direito ao arrendamento.
- Não estar a fixação da renda nestes casos sujeita ao valor de mercado, mas sim a uma ponderação equitativa que atenda à situação patrimonial dos ex cônjuges, recomenda que, em primeiro lugar se considere o valor locativo real e atual do imóvel; depois, que em função da propriedade do imóvel se verifique qual o montante, em caso de o bem ser comum, que caberia em termos de proporção a cada um, caso o mesmo fosse arrendado pelo valor do mercado; por fim, as condições que o caso apresente como relevantes, sem perder a noção de, por ter de se atender também à situação patrimonial do ex cônjuge não arrendatário, o benefício para o arrendatário não poder constituir um prejuízo desproporcionado para aquele outro.

Ac. STJ, de 1 de julho de 2021 (5484/18.8T8VNG.P1.S1)

I. O acordo realizado no âmbito de um processo de divórcio por mútuo consentimento, mediante o qual a um dos cônjuges, a título gratuito, foi atribuída a utilização da casa de morada de família situada num imóvel habitacional que era propriedade exclusiva do outro cônjuge, traduz a constituição, por via negocial, de um direito real de habitação a favor do primeiro, nos termos do art. 1440º, ex vi art. 1485º do CC. II. A aquisição de direitos reais, como o direito real de habitação, está sujeita a registo predial (art. 2º, nº 1, al. a), do CRP), sob pena de ineficácia quanto a terceiros, isto é, para aqueles que adquiram do autor comum direitos incompatíveis (art. 5º, nº 4, do CRP).

III. A ineficácia em relação a terceiros de atos sujeitos a registo predial não ocorre apenas quando exista equivalência entre os direitos sucessivamente constituídos pelo autor comum, mas também quando tenham natureza e conteúdos diferentes, como ocorre no confronto entre a constituição de um direito real de habitação sobre um imóvel e a subsequente transmissão do direito de propriedade a outra pessoa.

IV. Constituído a favor de um dos cônjuges um direito real de habitação sobre um imóvel que era propriedade exclusiva do outro, o qual não foi registado, esse direito é inoponível ao adquirente com quem o proprietário outorgou um contrato de compra e venda, registrando a seu favor a aquisição do direito de propriedade.

Acórdão do STJ, de 8 de maio de 2013 (Processo: 1064/11.7TBSYM.P1.S1)

I - O direito constituído por acordo feito no processo de divórcio por mútuo consentimento entre a ré e o seu ex-marido que teve por objecto a utilização da casa de morada de família, destinando esta à habitação da ré tendo em conta (e por medida) as suas necessidades e da sua família ao tempo em que o divórcio foi decretado, é um verdadeiro e próprio direito real de habitação (arts. 1484.º, 1485.º e 1490.º CC).

II - Este direito não se extinguiu com a transferência do direito de propriedade sobre o imóvel para os autores: por um lado, porque o direito de propriedade se transmitiu para a sua esfera jurídica onerado ou limitado pelo direito de habitação anteriormente constituído a favor da ré; por outro lado, porque no título constitutivo do direito de habitação, que foi o acordo referido em I), homologado pela sentença proferida na acção de divórcio, nada se dispôs, quer acerca do seu tempo de duração, quer sobre os factos conducentes à respectiva extinção.

III - Assim, o direito de habitação não se extinguiu e é oponível aos autores, legitimando a recusa da restituição – art. 1311º, n.º 2, CC –, desde logo porque a posse da ré é titulada, pública, pacífica e de boa fé, embora insusceptível de conduzir à aquisição por usucapião – arts. 1259.º a 1261º e 1293º, al. b), CC.

IV - O facto de o direito da ré não estar inscrito no registo não impede a sua oponibilidade aos autores visto que, relativamente a ele, não são terceiros entre si, nos termos do art. 5.º, n.º 4, CRgP, antes sendo parte, no sentido visado pelo art. 4.º, n.º 1, do mesmo código.

A constitucionalidade do artigo 1793.º

- **Diogo Leite de Campos:**

“Portanto, a sua atribuição depois do divórcio tem particular importância. É, normalmente, objecto de acesa disputa entre os cônjuges, antes do divórcio e depois deste. Parece, assim, chocante, que ela possa ser atribuída mesmo ao cônjuge que dela não é proprietário, como o permite o artigo 1793.º. Trata-se de um caso de expropriação forçada, do uso da casa, que se deve considerar inconstitucional”.

- **Pereira Coelho/Guilherme Oliveira, Nuno de Salter Cid:**

“A justificação destas soluções da lei, algo anómalias, passa certamente pela consideração da relevância constitucional atribuída à família e à respectiva protecção (cometida ao Estado), que seguramente abrange a sua desagregação pelo divórcio”.

A constitucionalidade do artigo 1793.º

- Interferência com o *potestas uti domini?*
- ✓ *A utilidade indirecta resultante do recebimento da renda*
- ✓ *A ligação entre propriedade e personalidade*

A constitucionalidade do artigo 1793.º

- Artigo 62.º da CRP:

“1. A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.”
- Artigo 18.º, n.º 2 da CRP:

“2. A lei só pode restringir os direitos, liberdades e garantias nos casos expressamente previstos na Constituição, devendo as restrições limitar-se ao necessário para salvaguardar outros direitos ou interesses constitucionalmente protegidos.”

Ac. TC n.º 127/2013

“De acordo com o regime legal em que o segmento normativo agora questionado se insere e da qual não pode ser isolado para compreensão da questão que neste recurso é colocada, esta específica vinculação da propriedade só existe por causa da família e poderá deixar de subsistir quando circunstâncias supervenientes o justificarem”.

- “trata-se de norma conformadora do estatuto jurídico de um bem (aquele em que a família estabeleceu o centro da vida familiar) por ter sido afectado pelos cônjuges a uma determinada finalidade que se entende exigir protecção especial, no contexto da relação familiar e por causa dela, mesmo depois da dissolução do vínculo. Não se trata de um sacrifício imposto ao titular em nome de uma genérica hipoteca social da propriedade, mas de manter uma situação emergente dos efeitos do casamento e que vai para além dele. Aliás, os direitos de cada um dos cônjuges sobre o bem em que o casal estabelece o centro da vida familiar sofrem compressão noutrós aspectos, designadamente, na alienação ou oneração (artigo 1682.º-A do CCv), na disposição do direito ao arrendamento (1682.º-B) do CCv”.

- “É uma norma de vinculação da propriedade, mas enquanto incidente sobre um bem em especial e de um tipo de proprietário e beneficiário: a casa de morada de família e o ex-cônjuge relativamente ao outro. Cabe, atendendo à imposição constitucional de protecção da família, nos poderes de determinação legislativa do conteúdo da propriedade ‘nos termos da Constituição’”

Restrição em favor da família?

- A resposta é necessariamente positiva quando haja filhos (ou outros menores relativamente aos quais se exerçam responsabilidades parentais) ou outros familiares do cônjuge proprietário a residir na casa. Nessa situação, a constituição da relação de arrendamento contra a vontade do proprietário é, inelutavelmente, uma restrição que serve os interesses, constitucionalmente protegidos, da família. Na situação em que haja filhos ou outros familiares do proprietário ou comproprietário, e estes fiquem a morar na casa, a norma é legítima e a restrição ao direito de propriedade é constitucionalmente justificável: o objectivo prosseguido é legítimo e a medida é adequada a esse fim.

Restrição em favor da família?

- Ac. TRC de 13 de Junho de 2000 [Processo: 1094/2000]: *II - Resultando da matéria dada como provada que o cônjuge marido saiu de casa para se unir com outra mulher de quem tem um filho, abandonando a esposa e filho, contribuindo dessa forma para a rotura da família, e que, por outro lado, é esta última que tem à sua guarda o filho de ambos e vive com dificuldades económicas, é de justiça material que lhe seja atribuída a casa que fora morada de família a título de arrendamento, apesar de ser um bem próprio do marido.*

Fora desses casos - restrição em favor da família?

Reforma de 2008:

- *Princípio da ruptura;*
- *Princípio da auto-subsistência após o divórcio*
- *Extinção da afinidade*

A inspiração: o artigo 285 do Code

1976-1987

Artigo 285.^º do *Code*: “*Si le local servant de logement à la famille appartient en propre ou personnellement à l'un des époux, le juge peut le concéder à bail à l'autre conjoint:*

1º Lorsque la garde d'un ou plusieurs enfants a été confiée à celui-ci;

2º Lorsque le divorce a été prononcé à la demande de l'époux propriétaire, pour rupture de la vie commune.

Dans le cas prévu au 1º ci-dessus, le juge fixe la durée du bail et peut le renouveler jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants.

Dans le cas prévu au 2º, le bail ne peut être concédé pour une durée excédant neuf années, mais peut être prolongé par une nouvelle décision. Il prend fin, de plein droit, en cas de remariage de celui à qui il a été concédé. Il y est mis fin si celui-ci vit en état de concubinage notoire.

Dans tous les cas, le juge peut résilier le bail si des circonstances nouvelles le justifient”.

Desde 2005

- “*Si le local servant de logement à la famille appartient en propre ou personnellement à l'un des époux, le juge peut le concéder à bail au conjoint qui exerce seul ou en commun l'autorité parentale sur un ou plusieurs de leurs enfants lorsque ceux-ci résident habituellement dans ce logement et que leur intérêt le commande. Le juge fixe la durée du bail et peut le renouveler jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants. Le juge peut résilier le bail si des circonstances nouvelles le justifient”.*

Ainda que assim não se entenda...

O princípio da proporcionalidade:

- Adequação;*
- Necessidade;*
- Proporcionalidade (sentido estrito).*

Artigo 2003.º do Código Civil

1. Por alimentos entende-se tudo o que é indispensável ao sustento, habitação e vestuário.
2. Os alimentos compreendem também a instrução e educação do alimentado no caso de este ser menor.

Ao aplicar o artigo 1793.^º num caso concreto, em que esteja em causa a atribuição da casa de morada de família a um ex-cônjuge, o juiz deve fazer uma interpretação conforme à Constituição, e aplicá-la apenas quando exista uma justificação constitucional para a restrição do direito de propriedade do ex-cônjuge, ou seja, quando filhos ou outros parentes do titular fiquem a viver na casa.

Casa comum

Artigo 1406.º do Código Civil

“Na falta de acordo sobre o uso da coisa comum, a qualquer dos comproprietários é lícito servir-se dela, contanto que a não empregue para fim diferente daquele a que a coisa se destina e não prive os outros consortes do uso a que igualmente têm direito”.

Artigo 1403.º (Noção)

- 1. Existe propriedade em comum, ou compropriedade, quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa.
- 2. Os direitos dos consortes ou comproprietários sobre a coisa comum são qualitativamente iguais, embora possam ser quantitativamente diferentes; as quotas presumem-se, todavia, quantitativamente iguais na falta de indicação em contrário do título constitutivo

Artigo 1404.º (Aplicação das regras da compropriedade a outras formas de comunhão)

- As regras da compropriedade são aplicáveis, com as necessárias adaptações, à comunhão de quaisquer outros direitos, sem prejuízo do disposto especialmente para cada um deles

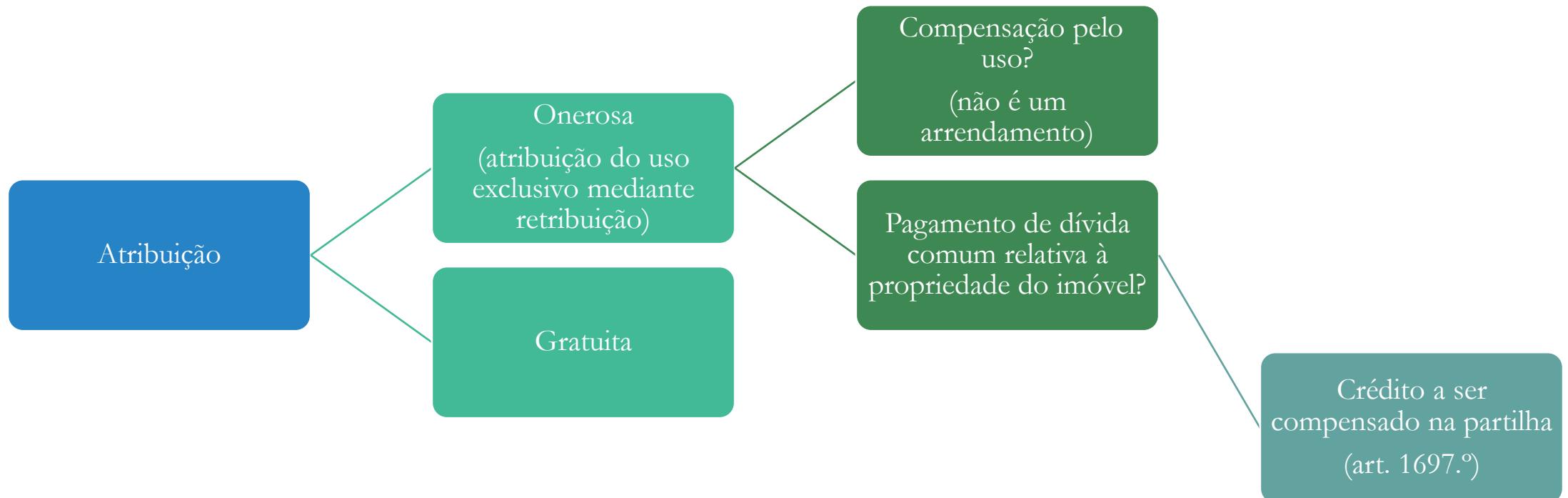
Casa comum

Acordo dos
cônjuges

Na falta de
acordo
(1793.ºCC)

Artigo 1793.º

1. Pode o tribunal dar de arrendamento a qualquer dos cônjuges, a seu pedido, a casa de morada da família, *quer esta seja comum* quer própria do outro, considerando, nomeadamente, as necessidades de cada um dos cônjuges e o interesse dos filhos do casal.
2. O arrendamento previsto no número anterior fica sujeito às regras do arrendamento para habitação, mas o tribunal pode definir as condições do contrato, ouvidos os cônjuges, e fazer caducar o arrendamento, a requerimento do senhorio, quando circunstâncias supervenientes o justifiquem.
3. O regime fixado, quer por homologação do acordo dos cônjuges, quer por decisão do tribunal, pode ser alterado nos termos gerais da jurisdição voluntária.



Ac. STJ, de 13 de outubro de 2016 (135/12.7TBPBL-C.C1.S1)

I. A medida provisória e cautelar de atribuição da casa de morada de família pode ou não comportar, em função de uma valoração judicial concreta das circunstâncias dos cônjuges e atentas as exigências de equidade e de justiça, a fixação de uma compensação pecuniária ao cônjuge privado do uso daquele bem, pressupondo esta atribuição a título oneroso, quando decretada, uma aplicação analógica do regime que está previsto para a atribuição definitiva da casa de morada de família.

II. Na verdade, ao limitar-se a prescrever a possibilidade de o juiz proferir decisão provisória acerca da utilização da casa de morada de família na pendência do processo, a norma do art.º 7º do art.º 931º do CPC é suficientemente ampla, indeterminada e flexível para consentir, em função de uma valoração prudencial das circunstâncias pessoais e patrimoniais dos cônjuges, quer numa atribuição do bem imóvel a título gratuito, quer numa atribuição a título oneroso, fundada em razões de equidade e justiça, estabelecida por analogia com o regime que está legalmente previsto para a atribuição definitiva da casa de morada de família.

III. Deste modo, dependendo constitutivamente esse direito a uma compensação pelo uso exclusivo da casa de morada pelo outro cônjuge de uma ponderação judicial, casuística e equitativa, ele só existe se o juiz o tiver efectivamente atribuído na decisão oportunamente proferida sobre tal matéria, não podendo ser inovatoriamente reconhecido através da propositura de acção ulterior.

IV. O acordo dos cônjuges, judicialmente homologado, no qual se não prevê o pagamento de qualquer compensação pecuniária pelo uso exclusivo da casa, nele atribuído a um dos cônjuges, deve ser interpretado, à luz do princípio da impressão do destinatário, no sentido de que as partes não contemplam o pagamento de qualquer quantia como contrapartida da utilização do imóvel – não sendo admissível uma modificação substancial dos respectivos termos, ao pretender transformar-se a utilização incondicionada, efectivamente prevista no acordo, numa utilização condicionada ao pagamento de quantia pecuniária, que não encontra o mínimo rastro ou traço nas cláusulas que o integravam.

Outras situações

Comodato

Ac STJ de 5 de junho de 2018 (Processo: 281/13.5TBTMR.E1.S1)

1. No dia 3 de maio de 2004, faleceu DD, no estado de casado com a A.
2. O A. é o único filho de DD e a A.
3. Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., sob o n.º 4...1/20...3 (freguesia de ...), o prédio urbano, situado na Av. ..., em ..., composto por casa de habitação com 120m² de área coberta, sendo de r/c e cave, com 8 divisões no r/c e uma divisão na cave, com 6 m², e 1.º andar, com 8 divisões e duas dependências e um logradouro com 480 m², que confronta do norte com Av. ..., do sul com EE, do nascente com FF, e do poente, com GG.
4. Sobre esse prédio encontra-se inscrita a aquisição por compra a favor do falecido DD, casado com a A. no regime de comunhão geral, sendo vendedores HH e II.
5. O A. foi casado com a R., de quem se divorciou, por decisão transitada em julgado em 21 de janeiro de 2009, proferida no processo de divórcio por mútuo consentimento, que correu termos na Conservatória do Registo Civil de ..., sob o n.º 265/2009.

Ac STJ de 5 de junho de 2018 (Processo: 281/13.5TBTMR.E1.S1)

- 6.** Há alguns anos, a A. e o seu marido permitiram que o seu filho e a R. utilizassem, gratuita e temporariamente, para sua habitação, o 1.º andar do prédio referido.
- 7.** Atendendo à previsibilidade daquela utilização ser curta e temporária e porque se tratava do filho e nora, a A. e marido não estipularam qualquer prazo a tal utilização.
- 8.** O A. e a R. utilizaram o referido 1.º andar enquanto casados entre si, conforme fora pressuposto pela A. e marido.
- 9.** Após o divórcio, foi várias vezes reclamada à R. a restituição do 1.º andar referido.
- 10.** Através da notificação judicial avulsa n.º 918/10.2TBTMR, entrada em 15 de julho de 2010, foi a R. notificada, em 13 de setembro de 2010, para proceder à restituição do 1.º andar que ocupa, até 30 de setembro de 2010, sob pena de lhe vir a ser reclamado, a título de indemnização, o valor de € 450,00, por cada mês de utilização até à efetiva restituição.
- 11.** Não obstante a notificação, a R. recusou-se a proceder à restituição.

- Na sua decisão, o Tribunal centrou a questão no regime geral do contrato de comodato, em especial na sua duração. Sabemos que se o comodato tiver prazo certo a sua restituição deve ser realizada até ao termo do prazo previsto, nos termos do artigo 1137.º, n.º 1, do Código Civil; caso assim não aconteça, a restituição terá lugar quando findar o uso do prédio. Considerou o tribunal que: “*Tratando-se, no caso, de contrato sem prazo e para uso de habitação familiar, não há obrigação de restituir o 1º andar do prédio identificado, enquanto continuar a ter esse uso, atento o disposto no art. 1137.º, n.º 1, do CC. Na verdade, aquele andar constituiu a casa de morada da família do casal formado pelo Recorrente e Recorrida, tendo depois sido atribuída, por acordo, na sequência do respetivo divórcio, à Recorrida, que aí manteve a sua residência, com os filhos (facto n.º 15). A Recorrente e a Recorrida, de resto, tinham toda a legitimidade para celebrar o acordo sobre a atribuição da casa de morada de família, como também o podiam fazer se o prédio fosse arrendado, como está expressamente previsto na lei (arts. 1105.º do CC e 4.º da Lei n.º 7/2001, de 11 de maio)“.*”.

- Na sua decisão, o Tribunal decidiu ainda, convocando a posição doutrinária de Nuno Salter Cid, que a proteção da família e, em particular, dos filhos, justifica igualmente a transmissão da cedência do prédio, sem necessidade do consentimento do comodante, como sucede no caso em que a casa morada de família é arrendada. Assim: ‘*No seguimento deste entendimento, continuando o 1.º andar do prédio identificado a ser utilizado, como habitação da Recorrida e dos seus filhos, mantém-se em vigor o contrato de comodato celebrado e, por isso, aquela continua com direito a servir-se do referido prédio, nomeadamente nos termos do art. 1129.º do CC. Dispondo a Recorrida do direito de continuar a servir-se do prédio, por efeito do contrato de comodato, que se mantém em vigor, a Recorrida possui, assim, título legítimo para a ocupação do prédio. Nesta conformidade, não obstante o reconhecimento do direito de propriedade, é lícito recusar a restituição do prédio, por efeito da existência do contrato de comodato, que favorece a ocupante, nomeadamente nos termos do n.º 2 do art. 1311.º do CC*’.

Na nossa opinião.....

Artigo 1791.º - (Benefícios que os cônjuges tenham recebido ou hajam de receber)

1. Cada cônjuge perde todos os benefícios recebidos ou que haja de receber do outro cônjuge ou de terceiro, em vista do casamento ou em consideração do estado de casado, quer a estipulação seja anterior quer posterior à celebração do casamento.
2. O autor da liberalidade pode determinar que o benefício reverta para os filhos do casamento.

Crédito à habitação

DL 74-A/2017, de 23 de Junho

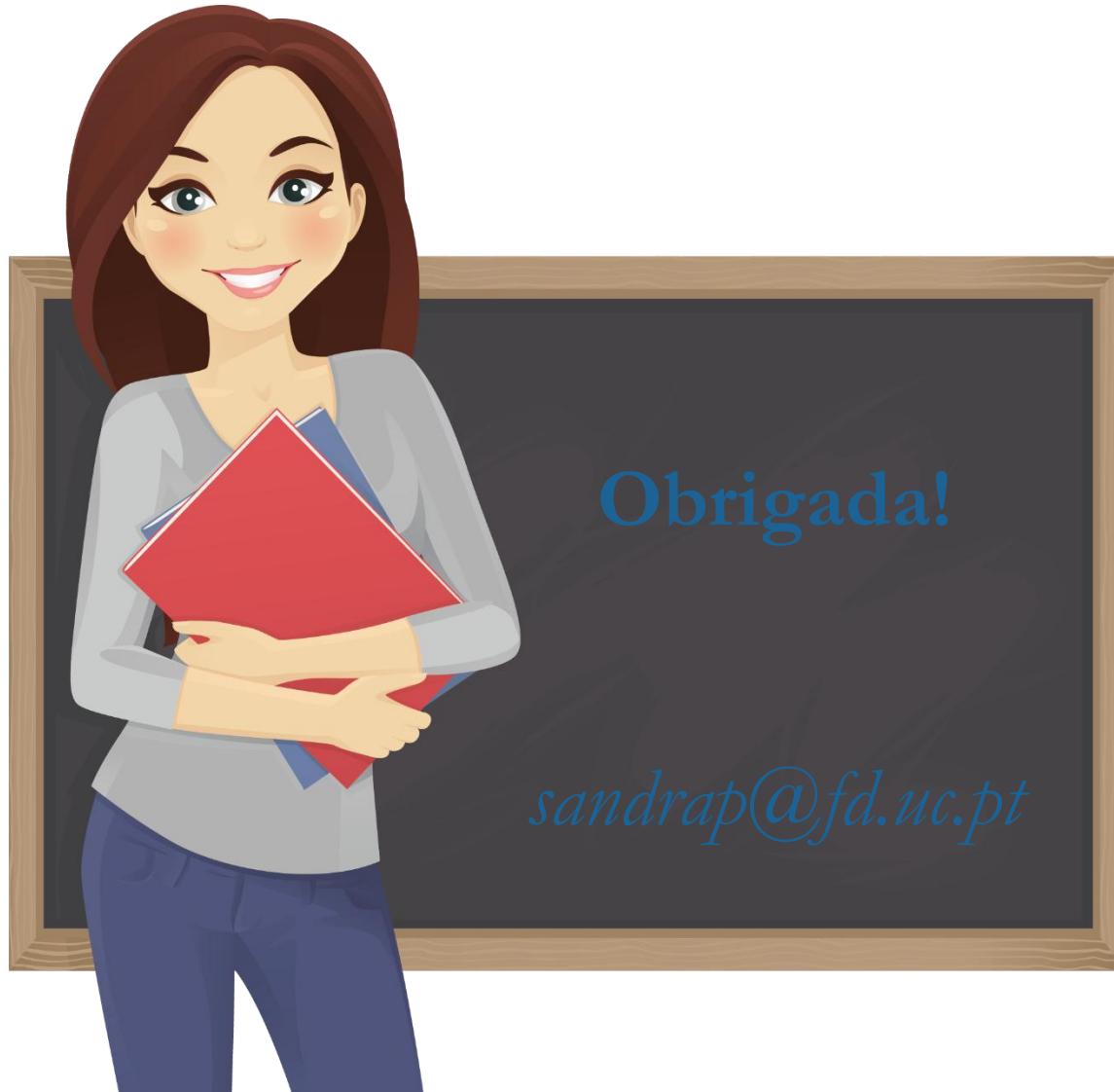
Artigo 25.º - Renegociação do contrato de crédito

1 - Aos mutuantes está vedada a cobrança de qualquer **comissão pela análise da renegociação das condições do crédito**, nomeadamente do spread ou do prazo de duração do contrato de crédito.

2 - Os mutuantes **não podem agravar os encargos com o crédito** cuja finalidade seja financiar a aquisição, realização de obras ou manutenção de direitos de propriedade sobre habitação própria permanente, nomeadamente aumentando os spreads estipulados, em caso de renegociação motivada por qualquer uma das seguintes situações:

- a) Celebração entre o consumidor e um terceiro de um contrato de arrendamento da totalidade ou parte do imóvel;
- b) Ocorrência superveniente de divórcio, separação judicial de pessoas e bens, dissolução da união de facto ou falecimento de um dos cônjuges, quando o empréstimo fique titulado por um consumidor que comprove que o respetivo agregado familiar tem rendimentos que proporcionam uma taxa de esforço inferior a 55 %, ou, no caso de agregados familiares com dois ou mais dependentes, inferior a 60 %.

3 - O preenchimento das condições e prova das situações referidas no número anterior é efetuada nas mesmas condições previstas nos n.ºs 10 e 11 do artigo 23.º



<https://www.pngkey.com/maxpic/u2q8a9u2t4i1q8r5/>