MATLAW

MESTRE ASSOCIATE LAWYERS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL.

Building Projects Over Strong Relationships

LEGAL ALERT - Emprestar uma casa não significa cedê-la para sempre: os limites do comodato para habitação

MATLAW

MESTRE ASSOCIATE LAWYERS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL.

LEGAL ALERT - Os limites do comodato para habitação segundo o STJ

A cedência gratuita de um imóvel a um filho, a um familiar ou a alguém próximo é relativamente comum. Muitas vezes, essa cedência prolonga-se durante vários anos, o imóvel transforma-se na casa de morada de família de quem o ocupa e são até realizadas obras com o conhecimento e consentimento dos proprietários.

Mas o que acontece quando, muitos anos depois, os proprietários pretendem recuperar o imóvel? O facto de a casa ter sido cedida para habitação impede a sua restituição? E se o ocupante tiver realizado obras de valor significativo, terá direito a ser indemnizado?

Estas foram algumas das questões analisadas pelo Supremo Tribunal de Justiça no acórdão de 9 de julho de 2026 (Processo n.º 7146/20.7T8LRS.L1.S1), num caso que evidencia a importância de definir, de forma clara, a duração e as condições de uma cedência gratuita de um imóvel.

O caso: uma casa cedida gratuitamente para habitação familiar

Em 1995, os proprietários de um imóvel permitiram que o seu filho e a respetiva mulher passassem a residir gratuitamente numa casa que lhes pertencia. O imóvel tornou-se a casa de morada de família do casal.

Em 2002, o filho dos proprietários faleceu, sem deixar descendentes. A viúva permaneceu no imóvel e os proprietários aceitaram pacificamente, durante vários anos, que continuasse a residir na casa.

Ficou igualmente provado que era vontade do falecido que a mulher permanecesse no imóvel até reconstituir a sua vida com outra pessoa e que os proprietários haviam aceitado que esta permanecesse a residir na casa nessas circunstâncias.

Entretanto, ainda durante o casamento e com o consentimento dos proprietários, o casal realizou diversas obras no imóvel, designadamente ao nível das janelas, eletricidade, portadas, garagem, telhado e pinturas, cujo valor ascendeu a €18.455,52.

A situação manteve-se até maio de 2020, quando os proprietários solicitaram formalmente a restituição da casa. A ocupante recusou a entrega do imóvel, dando origem ao litígio.

A questão jurídica: quando termina um comodato para habitação?

O ponto central do processo residia na qualificação e duração do contrato de comodato.

Nos termos do artigo 1129.º do Código Civil, o comodato é o contrato gratuito através do qual uma das partes entrega à outra determinada coisa, móvel ou imóvel, para que dela se sirva, ficando esta última obrigada a restituí-la.

Neste caso, não estava em discussão que o imóvel tinha sido cedido gratuitamente para habitação. A questão era outra: até quando poderia a viúva permanecer na casa?

A ocupante defendia, essencialmente, que existia um comodato vitalício e que o facto de o imóvel constituir a sua casa de morada de família justificava a manutenção da ocupação.

Os proprietários, por seu turno, sustentavam que o comodato era suscetível de cessação e que, depois de exigida a restituição, a ocupante estava obrigada a entregar o imóvel.

MATLAW

MESTRE ASSOCIATE LAWYERS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL.

LEGAL ALERT - Os limites do comodato para habitação segundo o STJ

A decisão do Supremo Tribunal de Justiça

O Supremo Tribunal de Justiça considerou estar perante um comodato sem prazo, atendendo à natureza temporária e precária deste contrato.

Segundo o Tribunal, a utilização do imóvel para habitação, quando não acompanhada de uma delimitação temporal suficientemente precisa, não impede a aplicação do artigo 1137.º, n.º 2, do Código Civil. Consequentemente, o imóvel deve ser restituído quando tal seja exigido pelos comodantes.

O facto de o imóvel constituir a casa de morada de família também não transforma, por si só, o comodato num direito vitalício de ocupação. O Supremo afastou ainda a invocação do artigo 67.º da Constituição, salientando que não tinha sido demonstrada a constituição de um verdadeiro direito de uso e habitação a favor da ocupante.

No caso concreto, foi determinada a restituição do imóvel aos proprietários no prazo de seis meses após o trânsito em julgado da decisão.

E as obras realizadas no imóvel?

O processo discutia ainda a possibilidade de indemnização pelas obras realizadas pelo casal, com o consentimento dos proprietários, no valor de €18.455,52.

Nos termos dos artigos 1138.º e 1273.º do Código Civil, as benfeitorias úteis podem ser levantadas quando tal seja possível sem detrimento da coisa. Não sendo possível o levantamento, a eventual indemnização é determinada de acordo com as regras do enriquecimento sem causa.

O Supremo salientou, por isso, um aspeto particularmente importante: o valor despendido nas obras não corresponde necessariamente ao valor da indemnização. É necessário alegar e demonstrar em que medida as benfeitorias valorizaram efetivamente o imóvel e, consequentemente, qual o enriquecimento obtido pelo proprietário. Como essa valorização não foi alegada nem provada, a indemnização foi recusada.

MATLAW

MESTRE ASSOCIATE LAWYERS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL.

LEGAL ALERT - Os limites do comodato para habitação segundo o STJ

O que retirar desta decisão?

Esta decisão evidencia a importância de definir claramente, mesmo no âmbito de relações familiares, o título da ocupação, a duração da cedência, as condições de restituição do imóvel e o regime aplicável às obras realizadas.

A formalização destas situações não deve ser entendida como uma manifestação de desconfiança. Pelo contrário, permite proteger as partes envolvidas e prevenir conflitos futuros, sobretudo quando uma situação inicialmente temporária se prolonga durante vários anos ou quando são realizados investimentos significativos no imóvel.

Em família, a confiança não dispensa a segurança jurídica.

- Diana Magalhães Lopes

Como a MATLAW o pode ajudar

Cedeu um imóvel a um familiar ou vive numa casa que lhe foi emprestada? A MATLAW ajuda a formalizar a cedência, definindo o prazo, as condições de restituição e o regime das obras, e acompanha-o na resolução de conflitos quando a situação já se prolongou no tempo.

Fale connosco:
geral@matlaw.pt
(+351) 210 434 150
www.matlaw.pt