



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

O desequilíbrio da relação de arrendamento urbano para habitação no regime do Código Civil

João Pedro Novais Amaral Marques Faria

Mestrado em Direito

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2024



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

O desequilíbrio da relação de arrendamento urbano para habitação no regime do Código Civil

João Pedro Novais Amaral Marques Faria

Orientador: Professor Doutor José Carlos Brandão Proença

Mestrado em Direito

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2024

Agradecimentos

Antes de mais, cumpre-me prestar um agradecimento sincero a todos os que contribuíram, de diversas formas, para o culminar de mais uma etapa do meu percurso académico.

Primeiramente, aos meus pais e avó, por tudo o que têm sido, pelo amor e apoio constante e incondicional, e por todos os esforços e conselhos, sem os quais não conseguiria atingir os objetivos pretendidos.

À minha irmã, por ser a minha maior crítica, a minha maior fã, a minha melhor amiga e o meu porto de abrigo.

Ao meu orientador, Professor Doutor José Carlos Brandão Proença, por todos os conselhos, zelo, cuidado e consideração demonstrados no decurso da orientação prestada, e pelos quais serei eternamente grato.

Aos meus amigos, por todo o apoio e amizade, especialmente à Mariana Balazeiro, Luís Oliveira e Pedro Espinheiro, pela motivação incansável e pelo tempo despendido no aperfeiçoamento desta dissertação, sempre presentes nos momentos de necessidade.

Por fim, expresso os meus profundos agradecimentos ao Dr. Luís Cardoso Rocha, ao Dr. António Barreto Archer e à Dra. Patrícia Sousa Borges por todo o apoio, compreensão, ajuda e ensinamentos transmitidos, que se mostram profissionais exemplares, afigurando-se verdadeiros modelos pelos quais me norteio e que aspiro ser, quer a nível profissional, como pessoal.

A todos, o meu sincero e profundo agradecimento!

“Errare humanum est, perseverare diabolicum”

– Santo Agostinho

Resumo

O tema da presente dissertação incide sobre o desequilíbrio existente no arrendamento urbano para fins habitacionais, nomeadamente quanto aos efeitos causados pelo regime do Código Civil.

O presente regime jurídico arrendatício prova-se fundamental na satisfação e regulação da relação entre o senhorio e o arrendatário, e quanto à colisão entre os direitos fundamentais à habitação e de propriedade. Deste modo, só uma adequada configuração do seu regime logra alcançar um equilíbrio e harmonia entre as partes arrendatícias. Contudo, na prática, verificam-se diversos desequilíbrios provocados pelo atual regime em vigor.

Neste sentido, a presente dissertação propõe-se a analisar a evolução histórica do arrendamento urbano habitacional e o seu regime jurídico no atual Código Civil, incidindo particularmente nos seus principais âmbitos e apurando os motivos para os desequilíbrios existentes na relação arrendatícia. De seguida, comparar-se-á os regimes instituídos em diversos ordenamentos jurídicos europeus, finalizando-se com as conclusões extraídas do estudo desenvolvido no decurso da dissertação.

Palavras-chave: arrendamento; habitacional; Código Civil; senhorio; arrendatário; direito de propriedade; direito à habitação;

Abstract

The subject of this dissertation focuses on the imbalance that exists in urban renting for housing purposes, particularly regarding the effects caused by the Civil Code.

This tenancy legal regime proves to be fundamental in satisfying and regulating the relationship between the landlord and the tenant, and in terms of the collision between the fundamental rights to housing and property. Therefore, only an appropriate configuration of its regime can achieve balance and harmony between the tenant parties. However, in practice, there are several imbalances caused by the current regime in force.

Accordingly, this dissertation aims to analyse the historical evolution of the urban residential lease and its legal regime in the current Civil Code, focusing particularly on its main areas and determining the reasons for the imbalances that exist in the tenancy relationship. Next, a comparison will be made of the regimes established in various European legal systems, ending with the conclusions drawn from the study carried out in the course of the dissertation.

Keywords: lease; housing; Civil Code; landlord; tenant; property rights; housing right;

Índice:

1.	Introdução	11
2.	A evolução do arrendamento urbano.....	12
2.1.	Origens históricas do arrendamento	12
2.2.	O atual regime do arrendamento urbano em Portugal	13
3.	O Contrato de Arrendamento Urbano Habitacional	15
3.1.	Os elementos constitutivos.....	15
4.	O desequilíbrio entre as posições do senhorio e do arrendatário no regime do arrendamento urbano para habitação no Código Civil.....	16
4.1.	Duração e cessação dos contratos de arrendamento habitacionais	17
4.1.1.	Contratos com prazo certo.....	17
4.1.2.	Contratos de duração indeterminada	21
4.1.3.	Considerações finais	23
4.2.	As rendas e respetivas atualizações:	23
4.2.1.	Considerações finais	26
4.3.	Mecanismos de garantia de cumprimento e reação ao incumprimento.....	27
4.3.1.	Garantias do pagamento da renda	28
4.3.2.	O despejo	28
4.3.3.	Soluções de tutela dos arrendatários mais frágeis	31
4.4.	Direito Comparado	34
4.4.1.	Espanha	35
4.4.2.	França	36
4.4.3.	Alemanha.....	36
4.4.4.	Itália	37
4.4.5.	Reino Unido.....	37
4.4.6.	Europa Central e de Leste.....	38
4.4.7.	Suécia	39
4.4.8.	Considerações finais	39
5.	Epílogo.....	40
	Índice de jurisprudência portuguesa.....	46
	Índice bibliográfico	48

Indicações de leitura

As citações de obras ou diplomas legais estrangeiros serão feitas na língua portuguesa, sendo a tradução da nossa autoria, podendo dispor, em nota de rodapé, do texto original.

A jurisprudência nacional mencionada na presente dissertação encontra-se disponível em <http://www.dgsi.pt/> e <http://www.tribunalconstitucional.pt/>, remetendo-se para o final da dissertação o índice de toda a jurisprudência utilizada, por ordem cronológica.

Quando sejam citadas diferentes obras do mesmo autor, estas serão identificadas pela menção à parte inicial do título da obra.

O índice bibliográfico, ordenado alfabeticamente de acordo com o apelido do autor, contém toda a informação identificativa das obras consultadas.

Todas as normas legais referidas sem indicação do respetivo diploma legal devem ser consideradas como pertencentes ao Código Civil (CC).

Siglas e Abreviaturas

Ac.(s) – Acórdão(s)

Alínea(s) - Alíneas

Art.(s) – Artigo (s)

BAS – Balcão do Arrendatário e do Senhorio

BNA – Balcão Nacional do Arrendamento

CC – Código Civil

Cfr. – Conforme

Cons. – Conselheiro

CRP – Constituição da República Portuguesa

DL – Decreto-Lei

EPECIA – Ação Executiva Para Entrega de Coisa Imóvel Arrendada

I.e. – isto é

N.º – Número

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

RAU – Regime do Arrendamento Urbano

Ss. – Seguintes

STA – Supremo Tribunal Administrativo

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TC – Tribunal Constitucional

TCAS – Tribunal Central Administrativo Sul

TRC – Tribunal da Relação de Coimbra

TRE – Tribunal da Relação de Évora

TRL – Tribunal da Relação de Lisboa

TRP – Tribunal da Relação do Porto

1. Introdução

Desde os primórdios da Humanidade, o Homem necessita de um local para habitar. Por conseguinte, desempenha uma elevada importância o regime do arrendamento urbano habitacional na colmatação dos casos de impossibilidade de aquisição de habitação própria.

Destarte, uma adequada configuração do regime arrendatício quanto aos direitos e deveres das partes e ao equilíbrio das suas posições prova-se essencial ao seu regular funcionamento. Contudo, nem sempre se logra alcançar esta equidade, pois, não sendo o presente tema inédito, os desequilíbrios criados pelo regime vigente causam graves consequências às partes.

Nesta esteira, iniciemos com uma breve análise da evolução histórica ao regime do arrendamento urbano habitacional, apurando-se os motivos da sua atual configuração. De seguida, circunscrever-nos-emos à análise do supracitado regime jurídico estatuído no Código Civil (CC), incidindo sobre as suas principais modalidades, efeitos legais e contribuição para o atual desequilíbrio nas relações arrendatícias, evidenciando-se alguns dos seus mais notórios exemplos.

Por fim, compararemos as soluções instituídas nos demais ordenamentos jurídicos, finalizando com as conclusões extraídas do estudo desenvolvido no decurso da presente dissertação.

2. A evolução do arrendamento urbano

Antes de iniciarmos, ressalte-se que o regime jurídico do arrendamento urbano, ao longo da sua evolução, pautou-se por uma permanente instabilidade, traduzida em inúmeras e sucessivas reformas, face à sublime importância dos interesses e direitos das suas partes, i.e., o direito à habitação pelo arrendatário (art. 65.º da CRP) e o direito de propriedade do senhorio (art. 62.º da CRP).

2.1. Origens históricas do arrendamento

O contrato de arrendamento urbano tem a sua origem na figura da *locatio conductio*¹ do Direito Romano, na qual “alguém (o *locator*) se obrigava a colocar à disposição de outrem determinada coisa (*res*) a troco de uma retribuição (*merces*)”². Constata-se que, à data, já se encontravam nitidamente delineados os seus principais elementos e a existência de direitos e deveres para as partes, distinguindo entre as suas posições.

Posteriormente, no decurso do Direito Intermédio, nomeadamente nas Ordenações Manuelinas e Filipinas em Portugal, permaneceu em vigor o anterior modelo, sem um regime sistematizado, mas apenas com as regras para resolver os casos típicos³. Ora, a “sua primeira regulação sistemática, após esparsas referências das *Ordenações*, foi o Código do VISCONDE DE SEABRA que, dentro da locação (...) disciplinava o *arrendamento* (...), no interior do qual dedicava os arts. 1623-1626 a *disposições especiais sobre o arrendamento do prédio urbano*”⁴.

Assim, desde a sua criação até ao século XX, “o arrendamento de um imóvel constituía-se normalmente por um *contrato*, com as suas normas próprias, é claro, mas que tradicionalmente beneficiava, como os outros contratos, em geral, com a maior amplitude, do *princípio de autonomia da vontade*. (...) Sendo temporário por natureza, o contrato cessava, findo o prazo estabelecido, só podendo renovar-se quando ambas as partes nisso concordassem. Não havia, por conseguinte, bloqueio da renda primitiva”⁵.

¹ FURTADO, Pinto, “Manual de arrendamento urbano”, vol. I, 5ª ed. rev. e actualz., Coimbra, Almedina, 2009, p. 10.

² LEITÃO, Menezes, “Arrendamento Urbano”, 11ª ed., Coimbra, Almedina, 2022, p. 11.

³ CORDEIRO, Menezes, “Leis do arrendamento urbano anotadas”, Coimbra, Almedina, 2014, p. 24.

⁴ FURTADO, Pinto, “Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano”, 2ª ed. rev. e actualz., Coimbra, Almedina, 2020, p. 15.

⁵ FURTADO, Pinto, “Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos”, 2ª ed. rev. e ampl., Coimbra, Almedina, 1988, p. 125.

Tal paridade com os demais contratos cessou, a nível global, com a I Guerra Mundial⁶, pois, na urgência de se assegurar a preservação da habitação e a estabilidade das rendas aos soldados mobilizados e suas famílias, os Estados adotaram medidas protecionistas no setor do arrendamento. Assim, implementaram medidas gravosas aos senhorios, limitando a liberdade contratual e autonomia privada das partes, passando os contratos afetados a ser denominados, em especial pela doutrina italiana, de arrendamentos vinculísticos⁷.

Os arrendamentos vinculísticos distinguiram-se pela excessiva tutela dos interesses do arrendatário, através do controlo e limitação das rendas e manutenção do gozo do imóvel, impondo a prorrogação automática dos contratos. Ora, ainda que anunciadas como temporárias, estas medidas de cariz vinculista persistiram além da II Guerra Mundial e, em Portugal, conservaram-se até à atualidade.

2.2. O atual regime do arrendamento urbano em Portugal

No atual Código Civil português, o arrendamento permanece codificado como uma modalidade da locação (arts. 1022.º e ss.), atribuindo uma perenidade ao pretenso vinculismo transitório.

Após a Revolução de 25 de Abril de 1974, irromperam diplomas legais revolucionários que intensificaram o desequilíbrio nas relações locatícias, pela defesa proeminente do arrendatário, tendo a Constituição de 1976 (CRP) atenuado este desequilíbrio e harmonizado a tutela da habitação com a da propriedade⁸. No entanto, tal atuação transformou a estabilidade arrendatícia numa “história interminável de reformas falhadas, conduzindo a inúmera legislação extravagante, que sucessivamente produz avanços e recuos em resultado das pressões políticas do momento”⁹.

Até 1990, os contratos vinculistas procuravam tutelar a posição do arrendatário, restringindo a atualização das rendas e a resolução do contrato pelo senhorio¹⁰. Porém, a

⁶ Face à devastação territorial, reduziram-se os espaços habitacionais nos estados diretamente afetados, desencadeando uma inflação e subseqüente afetação da estabilidade das rendas.

⁷Cfr. TABEL, *Locazione vincolistiche (Novis. Dig. Italiano, 1963m IX, pp. 1045 ss.)*; F. LAZZARO-R. PREDEN-M. VARRONE, *Le locazioni in regime vincolistico, 1978, 2ª edição, apud FURTADO, Pinto, “Curso ...”, ob. cit., p. 126.*

⁸ LEITÃO, Menezes, “Arrendamento ...”, ob. cit., pp. 22 e ss.

⁹ V. LEITÃO, Luís Menezes, “Os 50 anos do Código Civil e o arrendamento urbano: uma história interminável de leis extravagantes e reformas falhadas”, in *Colóquio de Direito Civil de Santo Tirso: o Código Civil 50 anos depois: balanços e perspetivas*, Coimbra, Almedina, 2017, p. 288.

¹⁰ MORAIS, Fernando de Gravato, “As novas regras transitórias na reforma do NRAU (Lei 31/2012)”, in *Julgar*, n.º 19, Coimbra, Coimbra Editora, 2013, p. 13.

aprovação do Regime do Arrendamento Urbano (RAU)¹¹ reformou profusamente o regime arrendatício¹², ao qual sucedeu o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)¹³ que reformou a anterior proposta e aumentou a “margem de liberdade na relação senhorio/inquilino, reduzindo, assim, o carácter eminentemente vinculístico”, possibilitando a celebração de novos contratos, ainda que mitigados pela falta de confiança de potenciais senhorios¹⁴.

No cômputo geral, estas reformas fracassaram, obrigando a sucessivas e prejudiciais alterações. Como tal, a “Lei n.º 31/2012, de 14/8, serviu o objetivo de flexibilizar o regime do arrendamento urbano, alargando ainda mais o campo de atuação da autonomia privada e facilitando a transição dos regimes de pretérito para o regime novo. Logo em 2014 desencadeou-se, todavia, uma tendência de sinal inverso, que se acentuou em 2017 e culminou na intervenção legislativa de 2019, com o objetivo claro e expressamente declarado de promover a estabilidade nas relações arrendatícias”¹⁵.

Contudo, esta última intervenção foi vista, “por uns, como (i) um regresso ao passado, mormente, ao chamado “vinculismo” e, por outros, como (ii) um conjunto de medidas necessárias à proteção dos arrendatários”¹⁶.

Todavia, não obstante a Resolução do Parlamento Europeu, de 21 de janeiro de 2021, relativa à habitação digna e preços acessíveis, instar os Estados, no seu ponto 40, a adotarem uma “regulamentação clara em matéria de arrendamento, para proteger os direitos dos inquilinos e proprietários-ocupantes”, a recente Lei do «Mais Habitação» (Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro) impôs medidas restritivas aos senhorios, como a limitação da renda inicial nos novos contratos habitacionais ao último valor praticado no imóvel nos seus 5 anos anteriores.

Por conseguinte, as alterações instauradas pelos sucessivos diplomas legais causam uma elevada insegurança jurídica, tornando o arrendamento “num regime “permanentemente transitório”, o que exige da doutrina e da jurisprudência um esforço

¹¹ Aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15 de outubro.

¹² FURTADO, Pinto, “Comentário ...”, ob. cit., p. 16: criticado por mover o regime substantivo do arrendamento para diplomas avulsos, inovou ao prever contratos habitacionais “com *duração efetiva*, sem, portanto, o *vínculo da prorrogação forçada*, nem o do *bloqueio das rendas*”.

¹³ Aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

¹⁴ COLAÇO, Amadeu, “Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano”, 8ª ed. rev. e actualiz., Coimbra, Almedina, 2016, p. 8.

¹⁵ AFONSO, Ana Isabel, “O prazo mínimo de renovação do contrato de arrendamento urbano é imperativo ou supletivo? – Ac. do TRL de 17.3.2022, Proc. 8851/21.6T8LRS.L1-6”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 78, Abril-Junho 2022, Centro de Estudos Jurídicos do Minho, 2022, pp. 63 e 64.

¹⁶ MOREIRA, Fábio Nave, “A oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais – ecos da doutrina e da jurisprudência”, in *Revista O Direito*, ano 152º, vol. III, Coimbra, Edições Almedina, 2020, p. 620.

de atualização e de “rápida reflexão” sobre as novas soluções e a forma como se integram, sistemática e teleologicamente, no quadro legal vigente”¹⁷.

Apreciada a evolução histórica deste regime, afere-se uma ténue fronteira de especial fricção entre os direitos fundamentais da propriedade privada do senhorio e da habitação do arrendatário, ambos com raiz constitucional, respetivamente, nos arts. 62.º e 65.º da CRP. Neste sentido, para a satisfação dos interesses das partes, o regime do arrendamento urbano habitacional deve obter um equilíbrio nos seguintes âmbitos:

- a) Na duração e cessação do contrato, quanto à segurança do inquilino em não perder, de súbito, a sua habitação e à do senhorio em recuperar o imóvel;
- b) Nas rendas, o senhorio auferir de uma renda justa para custear as despesas e lucrar com o risco assumido, sem o inquilino pagar uma renda excessiva; e
- c) Nos mecanismos de garantia de cumprimento e de reação ao incumprimento, para a salvaguarda dos interesses em causa no incumprimento da contraparte.

Serão estes os âmbitos do regime civil que analisaremos na presente dissertação, dada a dificuldade em se obterem soluções, atenta a incompatibilidade de interesses, que permitam um autêntico equilíbrio entre os sacrifícios suportados pelas partes.

3. O Contrato de Arrendamento Urbano Habitacional

3.1. Os elementos constitutivos

O contrato de arrendamento¹⁸ urbano para fins habitacionais (arts. 1092.º e ss.), intimamente ligado à figura da locação, integra dois direitos distintos e interligados: o direito ao gozo do imóvel pelo arrendatário e o direito do proprietário a ser compensado pelo gozo temporário da coisa, mediante retribuição, ou seja, a renda.

O arrendamento distingue-se por três elementos constitutivos¹⁹. O primeiro é a obrigação de proporcionar a outrem o gozo, i.e., o uso e fruição do locado²⁰, prestação característica e obrigação de conteúdo positivo do senhorio (art. 1031.º). O seu segundo

¹⁷ GARCIA, Maria Olinda, “Importância e complexidade do arrendamento urbano: a incerteza de uma casa portuguesa?”, in *Revista Eletrónica de Direito*, n.º 3, 2017, p. 2, disponível em <https://cij.up.pt/en/red/>.

¹⁸ Será arrendamento quando verse sobre uma coisa imóvel (arts. 1022.º e 1023.º).

¹⁹ GOMES, M. Januário, “Arrendamentos para habitação”, 2ª ed., Coimbra, Almedina, 1996, p. 11.

²⁰ Com restrições, como a autorização do subarrendamento pelo senhorio (1088.º e ss.).

elemento é o caráter temporário, tendo uma duração mínima e máxima que, se incumprida, é reduzida ao seu limite (art. 1025.º), impedindo-se o gozo perpétuo da coisa²¹. O terceiro e último elemento é a retribuição, com caráter oneroso e periódico (arts. 1075.º, n.º 1 e 1038.º, al. a)), enquanto “parcela económica que opera como contrapartida da concessão do gozo da coisa”²², dependente da sua duração.

Quanto ao seu fim (art. 1067.º), pode ter um fim habitacional ou não habitacional (arts. 1092.º e ss. e 1108.º e ss., respetivamente), ou até dispor de uma pluralidade de fins (art. 1028.º)²³.

Por fim, MENEZES LEITÃO²⁴ e MENEZES CORDEIRO²⁵ qualificam o arrendamento como um contrato nominado e típico²⁶, de caráter consensual²⁷, formal²⁸, sinalagmático²⁹, oneroso³⁰, obrigacional³¹ e de execução continuada³².

4. O desequilíbrio entre as posições do senhorio e do arrendatário no regime do arrendamento urbano para habitação no Código Civil

O regime do arrendamento urbano habitacional mostra-se, por tradição, mais favorável e protetor dos arrendatários, atribuindo aos senhorios deveres mais severos, na ânsia de equilibrar a relação arrendatícia, não obstante colocar estes últimos, por norma, numa situação de manifesta inferioridade.

Tais discrepâncias causam graves desequilíbrios no poder de negociação e tomada de decisões das partes, importando-nos aferir da ténue fronteira entre as medidas que

²¹ O arrendamento de duração indeterminada (arts. 1099.º e ss.) não obsta ao caráter temporário, por o contrato poder cessar nos termos legais.

²² CORDEIRO, Menezes, ob. cit., p. 64.

²³ *Ibidem*, p. 37, para análise do regime e doutrina dos contratos mistos e da pluralidade de fins.

²⁴ LEITÃO, Menezes, “Arrendamento ...”, ob. cit., pp. 45 e ss.

²⁵ CORDEIRO, Menezes, “Tratado de Direito Civil Português: 2º vol.: Direito das Obrigações: 2º tomo: Contratos. Negócios unilaterais”, Coimbra, Almedina, 2010, pp. 187 e ss.

²⁶ A lei reconhece-o como categoria jurídica e dispõe de regime legal próprio (CC e diplomas avulsos).

²⁷ Constitui-se antes da entrega da coisa.

²⁸ Está sujeito a forma escrita (art. 1069.º).

²⁹ Pelo pagamento da renda ter como corresponsivo o gozo da coisa, estas obrigações são recíprocas e interdependentes.

³⁰ As partes retiram vantagens patrimoniais, sendo um contrato comutativo, pelas prestações serem certas e determinadas.

³¹ Adotamos a posição perfilhada pela doutrina tradicional do arrendatário ser titular de um direito pessoal de gozo, sem produzir efeitos reais, não sendo tal posição doutrinariamente pacífica. Para uma análise das diversas posições doutrinárias, v. GADIG, Bárbara, “O direito do arrendatário na venda executiva”, *in Revista O Direito*, ano 152.º, vol. III, 2020, pp. 564 e ss.

³² O contrato protela-se no tempo e pressupõe uma certa continuidade, não sendo de execução instantânea.

protegem e equilibram as posições contratuais e as que, pelo contrário, subvertem a sua própria finalidade e conferem uma excessiva primazia ao arrendatário.

4.1. Duração e cessação dos contratos de arrendamento habitacionais

Ao abrigo do disposto no art. 1094.º, n.º 1, os contratos celebram-se com prazo certo ou por duração indeterminada. A publicação do RAU, após um regime caracteristicamente vincuista, consolidou “um movimento de pendor contrário, mais sensível aos interesses dos proprietários”, aprofundando o NRAU “esse pendor mais liberal”³³, concedendo ao senhorio uma maior autonomia na duração e cessação dos contratos. Estes contratos podem cessar por acordo das partes, caducidade, resolução e denúncia (art. 1079.º), mas apenas incidiremos nas últimas 3 formas de cessação ao longo da dissertação.

4.1.1. Contratos com prazo certo

Nos contratos com prazo certo (arts. 1095.º e ss.) tem de estar previsto um prazo expresso³⁴, de duração nunca inferior a 1 ou superior a 30 anos, com respetiva ampliação ou redução se incumprido (n.ºs 1 e 2). Destinam-se estes limites a salvaguardar as partes, estabilizando o contrato e impedindo a sua duração eterna, salvo se as partes assim o desejarem³⁵.

Este regime inclui um exclusivo mecanismo de renovação automática, prevendo o art. 1096.º, n.º 1, que, salvo estipulação em contrário, o contrato se renova automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de 3 anos se inferior, sem prejuízo de cessar por oposição à renovação pelo senhorio (art. 1097.º) ou arrendatário (art. 1098.º). No primeiro caso, o prazo de antecedência mínimo da comunicação está intrinsecamente dependente da duração inicial ou de renovação do contrato³⁶, por inexistir um prazo único e geral independente da duração³⁷, solução que

³³ Ac. do STJ, de 20.09.2023, relatado por Jorge Leal.

³⁴ Sob pena de, no silêncio das partes, ser considerado celebrado por 5 anos (art. 1094.º, n.º 3).

³⁵ O contrato não cessa imperativamente findos os 30 anos, só se impedindo a estipulação inicial de um prazo superior, o qual se pode renovar por 100 anos se as partes assim o pretenderem.

³⁶ A comunicação tem uma antecedência de 8, 4 ou 2 meses, ou de um terço do prazo, se o contrato tiver, respetivamente, um prazo igual ou superior a 6 anos, igual ou superior a 1 ano e inferior a 6 anos, igual ou superior a 6 meses e inferior a 1 ano, ou um prazo inferior a 6 meses (art. 1097.º, n.º 1, als. a) a d)).

³⁷ Seria desprovido de sentido que contratos de 1 ano ou 6 meses fossem sujeitos a um prazo de antecedência geral de oposição de 1 ano pelo senhorio.

louvamos. Contudo, as demais disposições destacam-se em sentido oposto, «palco» de autênticos contrassensos.

Desde logo, prevê-se a colisão de prazos na imposição de uma duração mínima inicial de 1 ano de contrato (art. 1095.º, n.º 2) e numa duração mínima da renovação por períodos nunca inferior a 3 anos (art. 1096.º, n.º 1). Ou seja, na prática, renovando as partes o contrato, ficam adstritas a uma duração total do contrato de 4 anos. Ainda que a renovação automática apresente um carácter supletivo, pugnam a doutrina e jurisprudência maioritárias pelo carácter imperativo do seu prazo de renovação, dotando o contrato de maior estabilidade e limitando a liberdade contratual das partes³⁸.

Problema idêntico verifica-se no art. 1097.º, n.º 3, ao prever que a oposição à primeira renovação do contrato pelo senhorio só produz efeitos 3 anos após a sua celebração³⁹. Ora, tal solução acarreta consequências penalizadoras sobre os contratos com duração inicial inferior a 3 anos, pois, “embora a lei permita, em princípio, contratos celebrados por um ano, obriga a que vigorem por mais três anos, impondo de forma indirecta uma vigência mínima de quatro anos”⁴⁰.

Não se compreende a *ratio* destas normas obrigarem o senhorio a suportar um contrato com duração superior à pretendida, sem sequer adstringir o arrendatário às mesmas, o qual se pode desvincular do contrato sem assegurar quaisquer expectativas do

³⁸ Defendem a sua natureza imperativa autores como LEITÃO, Menezes, “Arrendamento ...”, ob. cit., p. 180; GARCIA, Olinda, “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, in *Julgare Online*, março 2019, pp. 11-12, disponível em <https://julgare.pt/>; e ATAÍDE, Rui e RODRIGUES, António, “Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano”, in *Revista de Direito Civil*, Ano IV (2019), n.º2, Coimbra, Almedina, 2019, pp. 302-303. Na jurisprudência, defendem este entendimento os Acs. do TRL, 10.01.2023, relatado por Luís Filipe Pires de Sousa; do TRP, 12.10.2023, relatado por Paulo Dias da Silva, e do TRE, de 10.11.2022, relatado por Maria Adelaide Domingos.

Para OLINDA GARCIA, posição sustentada pelo Ac. do STJ, de 17.01.2023, relatado por Pedro de Lima Gonçalves deve-se interpretar em conjugação com o art. 1097.º, n.º 3, , i.e., o senhorio está impedido de se opor à renovação antes de decorrida uma vigência mínima de 3 anos do contrato, salvo se o arrendatário se opuser à renovação findo o primeiro ou segundo ano de vigência, cabendo tal direito extintivo exclusivamente a este.

Por outro lado, defendem a sua natureza supletiva autores como VALENTE, Edgar, “Arrendamento Urbano – Comentários às alterações legislativas introduzidas ao regime vigente”, Almedina, 2019, p. 31; FERREIRA, Jéssica Rodrigues, “Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais”, in *Revista Eletrónica de Direito*, vol. 21, n.º 1, 2020, p. 82; e os Acs. do STJ, 20.09.2023, relatado por Jorge Leal; do TRL, 27.04.2023, relatado por Maria de Deus Correia; e do TRP, 14.09.2023, relatado por Judite Pires.

³⁹ Podem excecionalmente os efeitos produzir-se antes dos 3 anos se o senhorio necessitar da habitação para si ou para os seus descendentes em 1º grau (arts. 1102.º e 1103.º, n.ºs 1, 5 e 9 *ex vi* art. 1097.º, n.º 4).

⁴⁰ ATAÍDE, Rui e RODRIGUES, António, ob. cit., p. 303. Alguma jurisprudência defende pela interpretação literal e sistemática desta norma, como o Ac. do TRL, de 10.01.2023, relatado por Luís Filipe Pires de Sousa, i.e., na renovação do contrato, “o prazo mínimo garantido da vigência do contrato é de três anos a contar da data da celebração do mesmo”, não impondo uma duração mínima de 4 anos.

senhorio. Por outro lado, é alarmante a facilidade com que se contorna o presente regime com a estipulação de uma cláusula de não renovação nos contratos de duração inferior a 3 anos, por obrigar à celebração de um novo contrato e à renegociação das condições, precarizando a posição do arrendatário⁴¹.

Distintamente, a oposição à renovação pelo arrendatário, ainda que aparentemente idêntica, é mais benévola, sujeitando-o a prazos de antecedência mais curtos⁴² e, inclusive, à possibilidade de denunciar o contrato.

Sem surpresa, os efeitos da inobservância dos prazos de antecedência divergem consoante se devam ao arrendatário ou ao senhorio. Assim, a inobservância pelo primeiro não obsta à cessação do contrato, desde que pague as rendas relativas ao período de aviso prévio em falta, salvo as exceções do art. 1098.º, n.º 6, *in fine*⁴³. A ressalva destas exceções mostra-se compreensível, amparando-se tal prerrogativa na defesa dos arrendatários mais frágeis, ainda que em prejuízo do senhorio⁴⁴.

Por outro lado, a lei é curiosamente omissa na inobservância dos prazos pelo senhorio, pelo que se conclui que, incumprindo, a cessação não produz efeitos e o contrato renova-se⁴⁵.

Em suma, é crítico que, em situações idênticas, os efeitos do incumprimento dos prazos de pré-aviso para oposição à renovação sejam distintos consoante a parte que os incumpra, produzindo os seus efeitos com o pagamento das rendas pelo arrendatário, enquanto os senhorios ficam contratualmente vinculados contra a sua vontade.

Agrava-se tal facto por o senhorio não poder, sob qualquer condição, denunciar o contrato, não obstante o arrendatário o poder fazer unilateralmente e sem motivação, só condicionado por 2 requisitos temporais: o decurso de um prazo mínimo de duração do contrato (um terço de vigência) e a observância de prazos de antecedência quanto à data

⁴¹ HUSGEN, André Mena, “As novas regras sobre a duração, denúncia e oposição à renovação do arrendamento urbano”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. I, Porto, Universidade Católica Editora, 2020, p. 90.

⁴² A comunicação tem uma antecedência de 4, 3 ou 2 meses, ou de um terço do prazo, se o contrato tiver, respetivamente, um prazo igual ou superior a 6 anos, igual ou superior a 1 ano e inferior a 6 anos, igual ou superior a 6 meses e inferior a 1 ano, ou um prazo inferior a 6 meses (art. 1098.º, n.º 1, als. a) a d)).

⁴³ Excepciona-se os casos que resultem de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de 1 ano.

⁴⁴ FURTADO, Pinto, “Comentário ...”, ob. cit., pp. 686-687: “Curiosa providência social, esta, a expensas do senhorio. *Summo rigore*, tais fatalidades deveriam antes ser postas a cargo do Estado; não do senhorio, que para isso não contribuiu minimamente”.

⁴⁵ Ac. do TRL, de 14.02.2023, relatado por Conceição Saavedra.

de produção do efeito extintivo (120 ou 60 dias, se o contrato for igual ou superior a 1 ano, ou inferior – art. 1098.º, n.º 3, als. a) e b)⁴⁶.

Como tal, conjugado com o art. 1095.º, n.º 2, pode o arrendatário num contrato com a duração de 1 ano, decorrido um terço deste (4 meses) e acrescido dos respetivos 120 dias de pré-aviso (4 meses), cessar o contrato com uma vigência efetiva de apenas 8 meses, uma duração que nem sequer perfaz a duração mínima legal imposta. Ora, tal prerrogativa do arrendatário é um autêntico atentado ao princípio da *pacta sunt servanda*⁴⁷. Não seria justo só se conceder tal prerrogativa num dos casos do art. 1098.º, n.º 6, *in fine*, e após o decurso de, pelo menos, metade da duração acordada?

Inexplicavelmente, o legislador foi mais além, conferindo ainda ao arrendatário o direito a denunciar o contrato caso o senhorio se oponha à renovação, com antecedência não inferior a 1 mês do termo pretendido (art. 1098.º, n.º 4)⁴⁸. Apesar de OLINDA GARCIA entender que “*o alcance desta solução é de conferir ao arrendatário a flexibilidade necessária para oportunamente encontrar um alojamento alternativo*”, sem sofrer as limitações dos prazos de pré-aviso do art. 1098.º, n.º 3, ou as penalizações económicas da inobservância do seu n.º 6⁴⁹. Ora, não sustentamos tal posição, pois, como expõe PINTO FURTADO, ao se “atribuir semelhante prebenda ao arrendatário, o legislador revela falta de sentido de justiça e de sensibilidade das realidades práticas da vida”⁵⁰.

Assim, é uma vez mais o senhorio prejudicado no exercício dos seus direitos, dada a prerrogativa conferida ao arrendatário de se desvincular do contrato por meio de um autêntico direito de reação e limitação do direito de cessação do primeiro. Questionamos, diante desta inegável corrente de supremacia de defesa do arrendatário e do seu direito à habitação, o motivo para, ao invés da solução consagrada, não se impor a manutenção do contrato por um breve período além do seu termo, garantindo ao inquilino tempo para procurar um alojamento alternativo e ao senhorio um acréscimo das rendas previstas? Não se coadunaria tal medida com os interesses de ambos?

⁴⁶ PITÃO, José França e PITÃO, Gustavo França, “Arrendamento urbano anotado”, Lisboa, Quid Juris?, 2017, p. 270.

⁴⁷ TORRES, Pinheiro, “Noções Fundamentais de Direito das Obrigações”, 2ª ed., Coimbra, Wolters Kluwer Portugal|Coimbra Editora, 2010, p. 87: o princípio da força vinculativa prevê que “uma vez celebrado, o contrato plenamente válido e eficaz constitui lei imperativa entre as partes” (art. 406.º, n.º 1).

⁴⁸ LEITÃO, Menezes, “Arrendamento ...”, ob. cit., pp. 180-181: explana que, em bom rigor, esta figura não corresponde a uma denúncia, mas antes a uma revogação unilateral do contrato pelo arrendatário.

⁴⁹ GARCIA, Olinda, “Arrendamento Urbano Anotado: regime substantivo e processual: alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012”, 3.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2014, p. 59.

⁵⁰ FURTADO, Pinto, “Manual do arrendamento urbano”, vol. II, 5º ed. atualz., Coimbra, Almedina, 2011, p. 943.

4.1.2. Contratos de duração indeterminada

Nos contratos de duração indeterminada (arts. 1099.º e ss.), a inexistência de um termo aparenta subverter a natureza temporária do contrato, pelo que “seria injustificado vincular inquebrantavelmente as partes por todo o tempo”⁵¹, admitindo-se uma rutura unilateral do contrato por denúncia de uma das partes⁵². Mas, sem espanto, o arrendatário não terá de invocar qualquer justificação para a sua denúncia, ao passo que o senhorio estará adstrito a fundamentos e requisitos legais imperativos.

Primeiramente, o arrendatário pode denunciar o contrato preenchidos os pressupostos temporais do art. 1100.º, n.º 1, als. a) e b), i.e., após a duração efetiva do contrato por 6 meses e pela comunicação ao senhorio com uma antecedência mínima de 4 ou 2 meses, consoante tenha uma duração efetiva superior ou até 1 ano. A denúncia está subordinada a estes prazos, a nosso ver, proveitosos para ambas as partes, por assegurarem ao senhorio a duração mínima do contrato por 6 meses e prevenirem o arrendatário de o denunciar imponderada e subitamente⁵³.

Estatui ainda o seu n.º 2, nos moldes do art. 1098.º, n.º 4, que se o senhorio denunciar o contrato ao abrigo do art. 1101.º, al. c), o arrendatário pode denunciar o contrato sem justificação, com antecedência de 1 mês, exercendo de novo um direito de reação e limitação do direito do senhorio.

Sucedem que a inexistência de justificação pode, inclusivamente proporcionar casos «caricatos», como, por exemplo, o arrendatário habitacional assinar o contrato num dia e, no dia seguinte, comunicar ao senhorio que o denuncia para daí a 120 dias⁵⁴. Ora, não se entende o motivo motriz para não se exigir uma duração efetiva do contrato superior a 6 meses, dado a sua finalidade ser, teoricamente, a de subsistir por um período superior aos contratos com prazo certo, cujo prazo mínimo é de 1 ano!

Distintamente, o senhorio só pode denunciar o contrato segundo os fundamentos tradicionais do art. 1101.º, als. a), b) e c), i.e., a necessidade de habitação para si ou para os seus descendentes em 1º grau, a realização de obras de remodelação ou restauro

⁵¹ *Ibidem*, p. 940.

⁵² Previsão expressa da sua duração indeterminada, sob pena de, no silêncio das partes, ser celebrado por 5 anos (art. 1094.º, n.º 2).

⁵³ Incumprido o prazo, o inquilino tem de pagar as rendas relativas ao período de aviso prévio (art. 1098.º, n.º 6 *ex vi* art. 1100.º, n.º 4).

⁵⁴ FURTADO, Pinto, “Manual ...”, vol. II, ob. cit., p. 944.

profundos, ou a comunicação com antecedência não inferior a 5 anos sobre a data pretendida para a cessação⁵⁵.

A denúncia com base no primeiro fundamento está dependente dos pressupostos cumulativos do art. 1102.º, n.º 1, als. a) e b)⁵⁶, da comunicação expressa com a antecedência de 6 meses sobre a data para desocupação (art. 1103.º, n.º 1), de habitar o locado num prazo de 3 meses e por 2 anos (n.º 5), sob pena de ter de indemnizar num valor igual a 10 anos de renda (n.º 9), o que nos parece excessivo e pouco exequível⁵⁷.

Quanto ao segundo fundamento⁵⁸, o legislador procura prevenir a sua «falsa» invocação, exigindo uma elevada burocracia (art. 1103.º, n.ºs 1, 2, 3, 4, 5 e 6). Contudo, ainda que proteja o arrendatário e evite a sua infundada invocação, os curtos prazos impostos para a excessiva e morosa documentação requerida podem causar um incumprimento não imputável ao senhorio, mas que o sujeita a uma avultada indemnização⁵⁹, não justificável face aos danos reais sofridos.

Quanto ao último, o prazo de 5 anos para a denúncia injustificada parece-nos excessivo e desproporcional⁶⁰, em comparação ao do arrendatário (art. 1100.º, n.º 1), aparentando-nos ter como única finalidade pressionar o arrendatário a denunciar o contrato antes do decurso dos 5 anos.

Por outro lado, a este extenso prazo impôs-se logicamente um mecanismo de confirmação da denúncia pelo senhorio, com uma antecedência máxima de 15 meses e mínima de 1 ano da data do seu termo (art. 1104.º).

Ora, não entendemos o motivo para o legislador ter ripristinado este prazo na Lei n.º 13/2019⁶¹, retirando “qualquer interesse prático aos contratos de duração indeterminada. Na verdade, um prazo de cinco anos é um prazo demasiado longo para

⁵⁵ Os primeiros 2 fundamentos são denúncias justificadas/motivadas e o último é uma denúncia injustificada/imotivada.

⁵⁶ Em suma, o pagamento de um valor equivalente a 1 ano de rendas; o senhorio ser proprietário do locado há mais de 2 anos; e não ter há mais de 1 ano, no mesmo concelho, habitação que satisfaça as suas necessidades.

⁵⁷ A anterior redação previa a presunção inilidível do arrendatário ter sofrido danos não inferiores a 2 anos de renda, tendo esta cessado e o seu *quantum* indemnizatório elevado.

⁵⁸ Obriga à análise de legislação especial – DL n.º 157/2006, de 8 de agosto (RJOPA) –, sobre o qual não nos iremos aprofundar por escapar ao nosso âmbito.

⁵⁹ O senhorio sujeita-se a pagar uma indemnização no valor de 10 anos de renda (n.ºs 7 e 9).

⁶⁰ Para PITÃO, José França e PITÃO, Gustavo França, ob. cit., p. 279, por coerência sistemática, é conforme ao prazo da denúncia pelo senhorio do art. 1094.º, n.º 3.

⁶¹ MAGALHÃES, David, “A novel obrigação de indemnização dos prejuízos resultantes da denúncia do arrendamento não habitacional pelo senhorio (art. 1110.º-A do Código Civil)”, in *Revista de Direito da Responsabilidade*, ano 1, 2019, p. 638, disponível em www.revistadireitoresponsabilidade.pt: “As alterações de 2019 ao regime jurídico do arrendamento urbano mostram que o legislador por elas responsável nada aprendeu com as lições da História, o que resulta no seu pendor vincuístico.”

uma denúncia contratual” e “uma oneração demasiado gravosa para um imóvel”⁶². Se se pretendia equilibrar as posições arrendatícias, os prazos instituídos são de sobremaneira desproporcionais que, em comparação, o senhorio tem de denunciar o contrato com uma antecedência de 60 meses e o arrendatário com uma antecedência máxima de 4 meses!

Aplicam-se ainda à inobservância dos prazos de antecedência da denúncia, *mutatis mutandis*, o regime do arts. 1098.º, n.º 6 *ex vi* 1100.º, n.º 4, i.e., a inobservância do arrendatário não obsta à cessação do contrato com o pagamento das respetivas rendas, enquanto ao senhorio protela os seus efeitos.

4.1.3. Considerações finais

Finda a análise do regime da duração e cessação do arrendamento urbano habitacional, é irrefutável a disparidade de tratamento entre as partes arrendatícias, com um patente favorecimento do arrendatário em detrimento do senhorio.

Por conseguinte, o prejudicial regime em vigor intensifica a gradual diminuição da celebração dos contratos de arrendamento, sobretudo os de duração indeterminada, porquanto o seu regime torna-os numa modalidade insignificante para os senhorios. É ainda apodítico a falta de clareza de certos preceitos normativos e o desfazamento entre as suas soluções, motivando os senhorios a adotarem uma postura negocial hostil, para salvaguardarem os seus interesses.

Nesta senda, apesar de ser imprescindível uma tutela eficaz dos arrendatários, não se justifica a desproporcional oneração dos senhorios, que acarreta impreterivelmente efeitos nefastos e incentiva uma inelutável contração de oferta de locados. Destarte, a adoção de um regime demasiado protetor do arrendatário subverte a sua finalidade e, inconscientemente, precariza a posição deste, malogrando o tão pretendido equilíbrio arrendatício.

4.2. As rendas e respetivas atualizações:

O pagamento da renda é a principal obrigação do arrendatário (art. 1038.º, al. a), sendo regulado por um regime geral (arts. 1039.º e ss.) e especial (arrendamentos habitacionais – arts. 1075.º e ss.). A renda é uma prestação pecuniária periódica⁶³, que

⁶² LEITÃO, Menezes, “Arrendamento ...”, ob. cit., p. 178.

⁶³ MARTINEZ, Pedro Romano, “Direito das Obrigações: parte especial: compra e venda, locação, empreitada”, Coimbra, Livraria Almedina, 2000, p. 175.

se vence à data da celebração do contrato e no 1º dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito (art. 1075.º, n.ºs 1 e 2).

É livremente convencionada pelas partes⁶⁴ e os seus aumentos por meio das atualizações de renda (art. 1077.º). Por outro lado, apesar do art. 1039.º prever o pagamento no domicílio do arrendatário, não é comum tal prática, por convenção ou uso, sendo, por norma, no domicílio do senhorio. Não pode também o senhorio recusar a renda antecipada, pelo prazo de vencimento da renda ser estabelecido em benefício do arrendatário⁶⁵.

Tão elementar obrigação deste contrato tem de ser assegurada nos casos de incumprimento pelo arrendatário. Desvenda MARIA JOÃO VASCONCELOS que “o uso é que ninguém entra na casa sem pagar a renda única, a renda inicial e a antecipação legal ou convencional”⁶⁶, esta última sujeita a limites imperativos⁶⁷. Este mecanismo de proteção do senhorio serve, face às delongas da via judicial, “para minorar as consequências da falta de pagamento das rendas e da impossibilidade da sua cobrança coerciva”⁶⁸.

Nesta esteira, analisemos a vertente mais significativa deste regime, i.e., a mora do arrendatário no pagamento da renda, segundo o regime geral e especial, previsto nos arts. 1041.º e ss. e 1083.º, respetivamente. A obrigação de pagamento da renda é uma obrigação com prazo certo, não sendo necessário o senhorio interpelar para o inquilino se constituir em mora. É, contudo, concedido ao arrendatário inadimplente um período de tolerância de 8 dias para pagar após se constituir em mora (art. 1042.º)⁶⁹, como “uma primeira oportunidade de evitar a cessação contratual”⁷⁰.

Este “termo de graça” do arrendatário terá sido “estabelecido no Direito italiano, para os *arrendamentos vinculísticos*, como guarda-chuva protetor do *arrendatário*

⁶⁴ MORAIS, Gravato, “Falta de pagamento da renda no arrendamento urbano”, Coimbra, Almedina, 2010, pp. 21-22: a renda não tem de estar determinada ao tempo da celebração do contrato, sendo auxiliada por critérios legais ou convencionados.

⁶⁵ VASCONCELOS, Maria João, “Falta de pagamento da renda, encargos e despesas”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. 1, Porto, Universidade Católica Editora, Porto, 2020, p. 71.

⁶⁶ *Ibidem*, p. 70.

⁶⁷ Como a forma escrita e o pagamento de um valor não superior a 2 meses de renda (art. 1076.º), os quais são reduzidos aos seus limites se incumpridos.

⁶⁸ PITÃO, José França e PITÃO, Gustavo França, ob. cit., p. 214.

⁶⁹ MORAIS, Gravato, ob. cit., p. 53: confere ao inquilino um curto benefício temporal, por mera tradição, de pagar além do tempo do vencimento da renda sem ocorrerem tais efeitos gravosos.

⁷⁰ PROENÇA, Brandão, “Proteção do arrendatário urbano, teoria geral do incumprimento e técnica legislativa”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 56, Outubro/Dezembro 2016, Centro de Estudos Jurídicos do Minho, 2016, p. 12.

perante inesperadas dificuldades financeiras transitórias”⁷¹. Sucede que, entre nós, não se justifica semelhante benesse, face à livre celebração do contrato pelas partes segundo o princípio da *pacta sunt servanda*. Por conseguinte, inexistente a mínima razão plausível para, na época de paulatina liberalização arrendatícia em que a norma surgiu, ser estabelecida a favor do inquilino, quando, “por seu turno, o senhorio não tem o mínimo *termo de graça* para os encargos tributários”⁷².

Findo este período de tolerância, o senhorio tem direito a exigir, além das rendas, uma indemnização correspondente a 20% do valor devido⁷³ (art. 1041.º, n.º 1), ao invés dos juros moratórios (art. 806.º), ou a resolver o contrato nos casos do art. 1083.º, n.ºs 3 e 4. O exercício do direito de resolução não obsta à cobrança das rendas em mora, mas exclui a indemnização «de 20%», por se entender que a resolução é sanção suficiente, mas sem se impedir as partes de convencionarem uma cláusula penal moratória aplicável nos casos de resolução contratual⁷⁴. Ademais, a “doutrina e a jurisprudência vêm conferindo um escopo preventivo e sancionatório à indemnização moratória, vista como uma espécie de pena civil”⁷⁵.

Por outro lado, as partes podem resolver o contrato perante o incumprimento da contraparte (art. 1083.º, n.º 1), quer na verificação das hipóteses do seu n.º 2, als. a) a e), ou de cláusula resolutiva⁷⁶ que, pela sua gravidade, torne inexigível a manutenção do contrato (art. 1084.º, n.º 1, *in fine*); quer pela mora do arrendatário no pagamento da renda por período igual ou superior a 3 meses, ou por mora superior a 8 dias, mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, em 12 meses (art. 1083.º, n.ºs 3 e 4).

Salvagarde-se que o contrato não se resolve no caso do n.º 3 do preceito anterior se, no prazo de 1 mês e por uma única vez em cada contrato, o arrendatário cessar a mora (art. 1084.º, n.ºs 3 e 4)⁷⁷, com o pagamento da indemnização⁷⁸. Realce-se que a

⁷¹ FURTADO, Pinto, “Disposições gerais e deveres das partes”, in *Cadernos O Direito*, n.º 7 – Temas de Direito do Arrendamento, 2013, p. 59.

⁷² *Ibidem*, p. 60.

⁷³ Com a redação do DL n.º 13/2019, a atual indemnização é de 20%, sendo que anteriormente era de 50%.

⁷⁴ LEITÃO, Menezes, “Arrendamento ...”, *ob. cit.*, p. 100.

⁷⁵ PROENÇA, Brandão, “Sobre o artigo 1045.º do Código Civil e a dupla indemnização pelo atraso na restituição do locado”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. IV, Porto, Universidade Católica Editora, 2023, p. 27.

⁷⁶ Por exemplo, a cláusula resolutiva de proibição de animal de companhia no locado. Para a análise deste regime, v. COSTA, António Pereira da, “Contrato de arrendamento para habitação – Proibição de cães no locado”, in *Revista da Faculdade de Direito da Universidade do Porto*, Ano XII-XVI (2015/2019), Porto, Faculdade de Direito da Universidade do Porto, 2019, pp. 241 e ss.

⁷⁷ Não é sanada a mora no caso do art. 1083.º, n.º 4, se o senhorio já tiver informado o inquilino, após o terceiro atraso no pagamento da renda, da sua intenção de cessar o contrato (art. 1083.º, n.º 6).

recepção de novas rendas também não priva o senhorio de poder resolver o contrato ou de ser indemnizado (art. 1041.º, n.º 4).

Acresce ainda que, se o locado não for restituído, mantém-se o dever de o inquilino pagar as rendas correspondentes à extensão de tempo de aproveitamento da coisa, a título de indemnização, sendo esta esta elevada ao dobro a partir do momento da constituição em mora (art. 1045.º, n.ºs 1 e 2)⁷⁹.

A regulação da elevação da renda, nos termos gerais, resulta das regras do mercado e do princípio da liberdade contratual, pelo que, inexistindo um regime especial convencionado, aplicar-se-á o regime do art. 1077.º, n.º 2⁸⁰.

No entanto, uma regulação de limites máximos na atualização das rendas pode procurar “mitigar os efeitos da inflação no orçamento dos arrendatários, admitindo que o custo das rendas assume, já por si, em geral, um peso desproporcionado em relação aos rendimentos nacionais médios”, e, subsequentemente, “as rendas não ficam congeladas, o seu valor sobe, mas mais lentamente do que o de outros bens (...). Não se afeta a livre fixação da renda, apenas se limita a subida desta em montante inferior ao que resultaria da aplicação do critério geral”⁸¹.

4.2.1. Considerações finais

Nos termos expostos, o pagamento da renda é a principal obrigação do arrendatário, aparentando inexistir um tão amplo desequilíbrio do seu regime em comparação ao anteriormente analisado. Não obstante, a autonomia privada das partes na sua regulação obriga a uma certa prevenção e controlo de eventuais abusos⁸².

Sucedo que, para se assegurar uma estabilidade entre as partes, deve ser firmado um regime que regule equitativa e moderadamente os montantes de renda, impedindo a sua elevação desenfreada pelos senhorios, por norma mais fortes na sua negociação e

⁷⁸ VASCONCELOS, Maria João, ob. cit., p. 76: se o arrendatário se desobrigar de pagar a indemnização com a resolução, o senhorio reclama das rendas e juros em mora, ou de eventual indemnização clausulada. Esta posição é corroborada pelos Acs. do TRC, de 30.04.2019, relatado por Barateiro Martins.

⁷⁹ AFONSO, Ana, “Comentário ao Código Civil: Direito das Obrigações: contratos em especial”, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2023, p. 429, anot. ao art. 1045.º.

⁸⁰ Ou seja, a atualização anual da renda é determinada *ex lege* pelos coeficientes de atualização em vigor; só é atualizada após 1 ano de vigência do contrato; a comunicação da alteração pelo senhorio é por escrito e com uma antecedência mínima de 30 dias; e a não atualização prejudica os aumentos não efetuados, só se aplicando o coeficiente antigo se não tiver decorrido mais de 3 anos desde a data para a sua aplicação.

⁸¹ AFONSO, Ana Isabel, “O contrato de alojamento a estudantes”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. IV, Porto, Universidade Católica Editora, 2023, p. 139.

⁸² Realce-se que o regime em apreço apresenta um maior desequilíbrio nos contratos regulados pelo RAU e a este anteriores, os quais não analisaremos por se desviarem do escopo da presente dissertação.

fixação⁸³, bem como o desfasamento do seu valor face aos custos suportados, como nos casos de proteção das «rendas antigas» e de valores irrisórios, que não permitem ao senhorio custear o locado e tampouco lucrar com o risco assumido, desincentivando-o de contratar até com arrendatários cumpridores.

Nesta senda, o controlo das rendas deve contrabalançar e harmonizar os interesses das partes, sem estatuir medidas intrusivas e prejudiciais como, por exemplo, a imposição de limites imperativos mínimos ou máximos dos valores iniciais e de alterações de renda. Caso contrário, como alerta ANA ISABEL AFONSO, a previsão de tais limites traz “associada a má memória do longo período de «congelamento de rendas» e dos efeitos prejudiciais que teve no mercado de arrendamento português, além do que não dispensaria a definição de outras medidas restritivas para evitar a afetação dos imóveis a sectores mais lucrativos como tem sido, entre nós, o turismo”⁸⁴.

Ora, diante da atual situação nacional de elevadas rendas e «febre especulativa» no setor imobiliário dos grandes centros urbanos, a imposição de medidas prova-se fulcral, ainda que os seus efeitos sejam imprevisíveis. Contudo, certa é a assunção dos senhorios sempre as percecionarem como insuficientes e limitativas da cobrança de rendas justas, e de os arrendatários não se sujeitarem levemente às mesmas, por uma vasta percentagem destes não dispor de meios económicos suficientes para eventuais aumentos⁸⁵.

Por conseguinte, a instituição justa e adequada dos limites de fixação da renda mostra-se um projeto de larga envergadura, com contornos de difícil limitação e de uma exigência de singular dificuldade, pois, como consagra o provérbio popular, “*não se consegue agradar gregos e troianos*”.

4.3. Mecanismos de garantia de cumprimento e reação ao incumprimento

O presente capítulo prender-se-á com uma análise dos principais mecanismos e instrumentos jurídicos ao dispor das partes para assegurarem o cumprimento das obrigações contratuais.

⁸³ Fator decisivo para a atual crise na habitação em Portugal, evidenciado no artigo jornalístico “Habitação pesa com rendas mais caras mas no crédito há sinal positivo”, em www.jornaldenegocios.pt.

⁸⁴ AFONSO, Ana Isabel, “Sobre as mais recentes alterações legislativas ao regime do arrendamento urbano”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. I, Porto, Universidade Católica Editora, 2020, p. 52.

⁸⁵ *Ibidem*, p. 53: “contar com financiamento público sob a forma de subsídio e a disposição de habitações pelo Estado e entes locais são medidas que se têm revelado inaptas para a solução do problema.”

4.3.1. Garantias do pagamento da renda

Um habitual e muito comum mecanismo de garantia de pagamento das rendas, já *supra* analisado, é a convenção no contrato de arrendamento de antecipação do pagamento das rendas, por escrito e em montante não superior ao período de 2 meses (art. 1076.º, n.º 1). Tal possibilidade permite acautelar o interesse patrimonial do senhorio no caso de o inquilino não cumprir com o pagamento da renda⁸⁶.

Prevê ainda o seu n.º 2 a prestação de caução até ao valor de 2 rendas, “de fonte negocial, pelo que o art. 624.º, n.º 1, admite que ela seja prestada por qualquer garantia real ou pessoal”⁸⁷.

A forma mais frequente de garantia, no entanto, é a prestação de fiança, i.e., ao arrendatário é exigida uma garantia pessoal prestada por terceiro (fiador), com direito de renúncia ao benefício de excussão (arts. 627.º e ss.), que se mantém no decurso do arrendamento, incluso as renovações, salvo convenção em contrário. A este mecanismo é ainda conferida uma proteção especial no art. 1041.º, n.ºs 5 e 6, ao se dispor que se o arrendatário não cessar a mora em 8 dias, o senhorio deve notificar o fiador da mora e quantias em dívida nos 90 dias subsequentes.

Ora, a Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, acautelou a posição do fiador com estes últimos preceitos normativos para evitar que este fosse surpreendido com um pedido de pagamento de renda e indemnização de avultada dimensão, bem como previu a extinção por caducidade do direito do senhorio em exigir ao fiador as quantias em dívida decorridos 90 dias do seu vencimento sem que disso lhe tenha sido dado conhecimento⁸⁸.

4.3.2. O despejo

Apesar de não plasmado no Código Civil e, como tal, fora do nosso escopo, um dos principais mecanismos de reação ao arrendatário inadimplente é o despejo, pelo que necessitamos de proceder a uma análise excecional do seu regime, dada a sua manifesta importância.

⁸⁶ VASCONCELOS, Maria João, “Comentário ao Código Civil: Direito das Obrigações: contratos em especial”, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2023, p. 498, anot. ao art. 1076.º.

⁸⁷ LEITÃO, Menezes, “Arrendamento ...”, ob. cit., p. 102.

⁸⁸ AFONSO, Ana, “Comentário ...”, ob. cit., pp. 421-422, anot. ao art. 1041.º.

Nesta esteira, a ação de despejo (art. 14.º, n.º 1 do NRAU) é uma ação “privativa do contrato de arrendamento e nesse sentido, materialmente especial”⁸⁹, que se destina a cessar o incumprimento do arrendatário quando a lei impõe o recurso à via judicial, i.e., nos casos do art. 1083.º, n.º 2, sob a forma declarativa⁹⁰, cumulando no seu pedido outros que não sigam a forma especial⁹¹. Já a indemnização do seu n.º 2 trata-se de uma “*sui generis* “penalização” pecuniária que funciona como um mecanismo de pressão sobre o arrendatário para que este desocupe o local arrendado”⁹², com o pagamento das rendas vincendas na sua pendência (n.º 3), sob pena de, incumprindo por um período igual ou superior a 2 meses, ser requerido o seu despejo imediato (n.ºs 4 e 5).

No entanto, a elevada morosidade desta ação na restituição do locado⁹³ obrigou à criação do Procedimento Especial de Despejo (PED – arts. 15.º e ss. do NRAU)⁹⁴, com o intuito de acelerar e flexibilizar o seu procedimento, operando uma desjudicialização e subsequente descongestionamento das vias judiciais⁹⁵. Neste sentido, figura-se como uma fase executiva extrajudicial nos casos do art. 15.º, n.º 2, als. a) a f) do NRAU, dispensando a ação de despejo sempre que a lei admita a cessação do vínculo pelo senhorio mediante comunicação à contraparte (art. 9.º do NRAU)⁹⁶.

Como tal, o PED arranca com um requerimento de despejo (art. 15.º-B do NRAU) no Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), sendo o arrendatário notificado para, em 15 dias: (i) desocupar o locado e pagar as quantias em mora; (ii) deduzir oposição; ou (iii) requerer o diferimento da desocupação do locado (art. 15.º-D, n.º 1 do NRAU). Destarte, opondo-se o inquilino à pretensão validamente⁹⁷, o processo é remetido para a via judicial, com carácter urgente (art. 15.º-S, n.º 10 do NRAU)⁹⁸. Se a oposição for

⁸⁹ PINTO, Rui, “O novo regime processual do despejo”, 2ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2013, p. 21.

⁹⁰ VALENTE, Edgar, “Procedimento Especial de Despejo: com as alterações resultantes da Lei n.º 79/2014”, 1ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2015, pp. 15 e ss.: No RAU, esta ação tinha uma fase declarativa e executiva, convertendo-se com o NRAU apenas à função declarativa, assumindo a EPECIA a sua função executiva.

⁹¹ Como a condenação em rendas vencidas ou indemnização.

⁹² GARCIA, Maria Olinda, “Arrendamento ...”, ob. cit., p.192

⁹³ VALENTE, Edgar, ob. cit., p. 10: do início da execução até à efetiva desocupação do locado, durava, em média, cerca de 16 meses.

⁹⁴ Promulgado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto.

⁹⁵ A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, instituiu o BAS (art. 15.º-A do NRAU), em substituição do BNA e do SIMA, tendo as recentes Portarias n.º 49/2024 e n.º 50/2024, ambas de 15 de fevereiro, procurado fomentar a celeridade do PED e reforçar as garantias do inquilino com carência de meios neste âmbito.

⁹⁶ LEITÃO, Menezes, “Arrendamento ...”, ob. cit., p. 217: como nos casos de cessação por revogação, caducidade por decurso do prazo, oposição à renovação, denúncia do contrato e na falta de pagamento da renda ou oposição do inquilino à realização de obras.

⁹⁷ Senão, pode ser responsável pelos danos em multa igual a 10 vezes a taxa devida (art. 15.º-D, n.º 4, al. e) do NRAU).

⁹⁸ LEITÃO, Menezes, “Arrendamento ...”, ob. cit., p. 229: contudo, o PED não é qualificado como um processo urgente.

julgada improcedente ou o inquilino se recusar a abandonar o imóvel, o requerimento converte-se em título de desocupação do locado, dotado de força executiva.

Nesta senda, o direito de defesa do arrendatário está fortemente condicionado, com encargos e ónus excessivos face ao bem salvaguardado, potenciando que o inquilino “opte por prescindir do seu direito de defesa em detrimento de fazer uso dele”, aumentando acentuadamente a sua vulnerabilidade, configurando-se esta ação facilmente “como um “ultimato de despejo”, convertendo-se o PED num “procedimento do senhorio””⁹⁹.

Por outro lado, o arrendatário pode requerer judicialmente o diferimento da desocupação do locado (arts. 863.º a 865.º do CPC *ex vi* art. 15.º-M, n.º 1 do NRAU), conferindo um prazo mais longo para desocupar o imóvel. Também aqui o PED remete para as vias judiciais, segundo “razões sociais imperiosas” (art. 864.º, n.º 1 do CPC). A nosso ver, tal diferimento seria mais proveitoso se tivesse aplicação geral, fosse para o inquilino “encontrar uma alternativa viável de habitação ou simplesmente para melhor organizar a sua vida em função de novas necessidades derivadas dos encargos e transtornos que a desocupação de um imóvel e conseqüente ocupação de outro, geralmente acarreta”¹⁰⁰.

Neste sentido, aferimos que a maioria dos direitos de reação dos arrendatários ao despejo lhes são prejudiciais, inexistindo outros meios de tutela para impedir a inevitável, voluntária ou coerciva, desocupação do locado.

Não obstante, distingamos estes mecanismos entre si. Como referido, a ação de despejo segue a forma declarativa e cessa o arrendamento, sem o efetivar, nas hipóteses do art. 1083.º, n.º 2, correndo o prazo para a sua desocupação com o trânsito em julgado da sentença (art. 1087.º). Destarte, só é intentada a ação executiva para entrega da coisa imóvel (EPECIA – arts. 862.º e ss. do CPC) se o arrendatário não desocupar o locado voluntariamente. Distintamente, o PED pressupõe que o arrendamento já se extinguiu, tendo como única finalidade desocupar o locado nos “casos de extinção do contrato de arrendamento que não resultem de ação de despejo”¹⁰¹.

O PED e a EPECIA não se confundem, por a última ser uma ação judicial que carece de título executivo, enquanto o PED é uma via extrajudicial dependente da conversão do requerimento de despejo em título de desocupação do locado, ao abrigo do

⁹⁹ VALENTE, Edgar, ob. cit., p. 72-73.

¹⁰⁰ *Ibidem*, p. 77.

¹⁰¹ LEITÃO, “Arrendamento ...”, Menezes, ob. cit., p. 229.

art. 15.º-E do NRAU, i.e., se o requerido não deduzir oposição, a oposição se tiver por não deduzida ou se não proceder ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo.

Mas pode o senhorio optar, em alternativa, entre a ação de despejo e o PED? A doutrina e a jurisprudência divergem entre si¹⁰².

De todo o modo, o PED não parece ter alcançado a sua almejada finalidade, dado remeter com frequência para a via judicial¹⁰³, mais se tratando de uma «via semi-judicial». Por seu lado, a EPICIA mostra-se desprovida de aplicação, por carecer de ação prévia ou de título executivo para ser desencadeada. Questionamos: não seria preferível extingui-la e transferir o seu âmbito de aplicação para o PED, sem impor a prévia ação de despejo? Não se traduziria tal medida num aumento de celeridade processual, redução de custos e flexibilização do despejo?

Conclui-se que “se antes o arrendatário seria protegido em demasia, nomeadamente em sede do regime vinculístico que vigorava antes do RAU e mesmo na pendência deste, tal proteção tem vindo a desvanecer-se progressivamente até atingir um ponto em que deixa de haver lugar a essa protecção”¹⁰⁴.

4.3.3. Soluções de tutela dos arrendatários mais frágeis

Como ocasionalmente referido, o arrendamento desempenha um papel social crucial, enfrentando desafios complexos devido ao seu intrincado mercado e à escassez

¹⁰² Entende a maioria doutrinal e jurisprudencial que o PED não visa só poupar os recursos económicos ou uma desjudicialização, mas também ser um meio alternativo não judicial dos interesses dos senhorios, sem terem de prescindir da via judicial. O Ac. do STJ, de 14.09.2021, relatado por Manuel Capelo, relata que esta é a posição maioritária na jurisprudência, por exemplo, “o Ac. STJ de 06.05.2010, Ac. TR de Lisboa de 14.02.2013, Ac. TR de Lisboa (...) de 02.07.2019, Ac. TR do Porto de 28.11.2013, Ac. TR de Guimarães de 31.05.2012 e (...) de 25.10.2012 e ainda o Ac. TR de Lisboa de 23.10.2007”; e na doutrina por “Gravato Morais (Falta de Pagamento da renda no arrendamento urbano, p. 155 e ss), David Magalhães (A resolução do contrato de arrendamento, pp. 216 e 217), Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge (Arrendamento Urbano, pp. 408 e ss) e Rui Pinto, ob. cit., pp. 1083 e 1097 e seguintes e atualmente, também, Luís Menezes Leitão in Arrendamento Urbano, 8ª Edição, Almedina, p. 206” ou por GONZALEZ, José, “Código Civil Anotado: contratos em especial: artigos 874.º a 1250.º”, vol. III, Lisboa, Quid Juris?, 2014, p. 258.

Distintamente, GARCIA, Olinda, “Arrendamento ...”, ob. cit., p.190, pugna pelo interesse em agir, i.e., o senhorio só recorre à via judicial para invocar o direito de que se arroga. Sendo o PED extrajudicial, não pode reclamar de uma efetiva e justificada tutela judicial, por inexistir interesse em demandar (art. 30.º, n.º 2 do CPC). Tal posição é sustentada por parca jurisprudência, como o Ac. do TRC, de 15.04.2008, relatado por Isaías Pádua.

Já FERNANDEZ, Elizabeth, “O Procedimento especial de despejo (revisitando o interesse processual e testando a compatibilidade constitucional)”, in *Revista Julgar*, n.º 19, Coimbra, Coimbra Editora, 2013, p. 64, alerta que na “revogação por mútuo acordo, e, na medida em que do mesmo conste a obrigação de entrega do imóvel, pode o senhorio”, recorrer alternativamente ao PED ou à execução para entrega de coisa certa.

¹⁰³ Por exemplo, nos arts. 15.º-F e 15.º-H, n.º 4, ambos do NRAU.

¹⁰⁴ VALENTE, Edgar, ob. cit., p. 80.

de habitação. Sucede que os inquilinos enfrentam reiteradamente situações de fragilidade económica e social, que obstam ao pleno exercício dos seus direitos e os expõem a riscos de despejo, aumento de rendas e condições precárias. Assim, examinemos o regime de proteção dos arrendatários especiais, avaliando-se a sua eficácia na defesa de um acesso digno à habitação.

Nesta senda, BRANDÃO PROENÇA¹⁰⁵ distingue entre diversas classes legais de arrendatários vulneráveis, como (i) o arrendatário doente (art. 1072.º); (ii) o arrendatário idoso (65 anos ou mais); (iii) o arrendatário incapacitado (deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, invalidez absoluta e incapacidade total para o trabalho); (iv) o arrendatário desempregado; (v) o arrendatário insolvente (art. 108.º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas) ou de escassos recursos económicos; (vi) e o arrendatário de longa residência (arts. 14.º, n.º 3 da Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro¹⁰⁶, e 36.º, n.ºs 1, al. b) e 10 do NRAU¹⁰⁷). Na verdade, os arrendatários idosos ou incapazes são, com frequência, associados a situações de carências económicas¹⁰⁸.

A vulnerabilidade¹⁰⁹, enquanto conceito transversal ao direito¹¹⁰, abrange quer a condição material (lesão física) como a social (deficiência, idade, rendimentos), auferindo de uma grande devoção política e social no contexto do direito à habitação, no intuito de prevenir as nefastas consequências que a autonomia privada das partes pode ter sobre estes, mais propensos a aceitarem condições precárias e inseguras.

O Código Civil protege estes arrendatários, quer na não discriminação no arrendamento (art. 1067.º-A), como na proteção do arrendatário de escassos recursos económicos quando incumpra com o pagamento das rendas (arts. 1098.º, n.º 6, *in fine* e

¹⁰⁵ PROENÇA, Brandão, “Arrendamento e proteção de pessoas vulneráveis”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. I, Porto, Universidade Católica Editora, 2020, p. 61.

¹⁰⁶ ATAÍDE, Rui e RODRIGUES, António, ob. cit., p. 306: de novo, este diploma prevê uma norma que constitui uma grave violação da confiança do senhorio, pela conversão de teor vinculístico do contrato.

¹⁰⁷ V. GARCIA, Maria Olinda, “Alterações...”, ob. cit., pp. 19 e ss., para uma análise mais aprofundada.

¹⁰⁸ GRAÇA, Maria da Assunção Oliveira Cristas Machado da, “Opções Políticas da Reforma”, in *Cadernos O Direito*, n.º 7 – Temas de Direito do Arrendamento, Lisboa, Edições Almedina, 2013, p. 22.

¹⁰⁹ LA BARBERA, Mariacaterina, “La vulnerabilidade como categoría en construcción en la jurisprudencia del tribunal europeo de derechos humanos: límites y potencialidade”, in *Revista de Derecho Comunitario Europeo*, 62, 2019, pp. 235 e ss., disponível em <https://digital.csic.es/>, para análise do termo «vulnerabilidade» na jurisprudência e convenções internacionais.

¹¹⁰ PROENÇA, Brandão, “Arrendamento ...”, ob. cit., p. 59: reúne várias normas que abrangem situações de vulnerabilidade, como os arts. 6.º do DL n.º 57/2008, de 26 de março; 5.º, n.º 1 do DL n.º 24/2014, de 14 de fevereiro; 1.º, al. q), do Código da Estrada; e os Considerandos 18 e 19 da Diretiva 2005/29/CE, de 11 de maio; 34 da Diretiva 2011/83/EU e 22 da Diretiva 2009/103/CE.

1100.º, n.º 4¹¹¹). Outro exemplo da extensa proteção normativa dos arrendatários frágeis é a «Lei de Bases da Habitação» (DL n.º 89/2021, de 3 de novembro), pelo facto de o direito à habitação se constituir como uma sublime marca genética do regime jurídico português, enquanto direito social de vocação universal. Ora, visa esta lei garantir a todos uma habitação adequada a custos acessíveis e instrumentos em função das necessidades concretas do arrendatário.

Por outro lado, a Lei n.º 12/2019, de 12 de fevereiro, prevê os efeitos das condutas de assédio pelos senhorios (arts. 13.º-A e 13.º-B do NRAU); a Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, protege os arrendatários idosos, incapacitados e de escassos recursos económicos com a prorrogação da transição dos seus contratos para o NRAU (arts. 35.º e 36.º do NRAU); a Lei n.º 30/2018, de 16 de julho, suspende temporariamente os prazos de cessação dos contratos de arrendatários idosos, incapacitados e de longa residência; o «Programa de Arrendamento Acessível» (DL n.º 68/2019, de 22 de maio) garante o acesso à habitação adequada dos arrendatários vulneráveis, i.e., os de escassos recursos económicos e estudantes¹¹²; e a Portaria n.º 50/2024, de 15 de fevereiro, reforça as garantias dos inquilinos com carência de meios no âmbito do PED.

Porém, a proteção dos inquilinos mais frágeis através de regimes especiais deve-se limitar e justificar pela importância vital do contrato para a subsistência das partes, e não pelo tipo de contrato. Ora, se a proteção conferida ao arrendatário se devesse apenas ao facto de este ser o contraente mais fraco, não seria necessária uma particular forma de contrato. Assim, podem existir fragilidades nas relações, mas a sua especial proteção só deverá subsistir se resultarem de uma “inadequada forma das relações jurídicas, ou de uma inadequada ideologia, subjacente às relações jurídicas contratuais, em que o princípio da igual liberdade de todos é transformado, degradando-se, em princípio de legitimação de relações de dependência, de dívida e de subordinação”¹¹³.

Nesta medida, a proteção dos inquilinos vulneráveis requer uma análise cautelosa, considerando-se quer a fragilidade da parte como o contributo do contrato para a

¹¹¹ Como já analisado, na inobservância do prazo necessário para a cessação, são excecionados do pagamento das rendas respetivas ao período do pré-aviso os inquilinos em casos de “desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de um ano”.

¹¹² AFONSO, Ana Isabel, “O regime do arrendamento acessível”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. III, Porto, Universidade Católica Editora, 2022, pp. 109 e ss.

¹¹³ NOGLER, Luca e REIFNER, Udo, “Life Time Contracts: um primeiro balanço”, in *Pessoas, Direito e Direitos*, Colóquios 2014/2015, Braga, Direitos Humanos – Centro de Investigação Interdisciplinar Escola de Direito da Universidade do Minho, 2016, p. 72.

mesma, sendo imperativo que o legislador equilibre tal proteção através de uma abordagem holística e *sui generis*, adaptada às efetivas necessidades destes inquilinos.

Curiosamente, perante as inúmeras soluções legais de proteção destes inquilinos, não existe uma classificação ou normas de proteção dos senhorios mais frágeis. Não obstante o natural desequilíbrio da relação arrendatícia, tampouco podemos olvidar que o senhorio não é invulnerável e nem sempre está em posição de supremacia.

Neste mesmo sentido, alerta BRANDÃO PROENÇA para o distinto facto de o legislador continuar a “fazer recair sobre os senhorios o lado transitório das reformas, os regimes extraordinários/conjunturais e, sintomaticamente, as vulnerabilidades dos arrendatários. Quer isto dizer que há arrendatários comuns e arrendatários vulneráveis, mas quanto aos senhorios o legislador, discutivelmente, presume que não são vulneráveis. Perguntamos: pode um senhorio com 65 anos, emigrado e que pretenda regressar a Portugal, denunciar para sua habitação um contrato de arrendamento anterior ou posterior a 1990?”¹¹⁴

Em conclusão, aponta-se a necessidade de se operarem reformas legislativas que solucionem as insuficiências suprarreferidas, evitando a conversão deste regime de proteção especial num geral, bem como pela criação de um regime quanto aos senhorios vulneráveis, para uma eficaz e equilibrada proteção dos interesses das partes. Todavia, “naturalmente que, com o passar do tempo, tenderão a desvanecer-se as situações de vinculismo que ainda hoje persistem em relação a grupos mais vulneráveis, o que contribuirá para uma maior pujança do mercado de arrendamento”¹¹⁵.

4.4. Direito Comparado

O regime jurídico do arrendamento urbano português é simultaneamente idêntico e distinto em diversos aspetos dos demais ordenamentos jurídicos europeus, pelo que procedemos a uma sumária análise dos seus regimes.

Idênticos ao caso português, a II Guerra Mundial afetou os Estados europeus, limitando o arrendamento privado na Europa Central e Oriental comunista, e diminuindo a sua relevância na Europa Ocidental, pela destruição dos locados e impacto negativo da doutrina vinculística. No entanto, tem-se verificado um rejuvenescimento

¹¹⁴ PROENÇA, José Carlos Brandão, “Arrendamento ...”, ob. cit., pp. 57-58.

¹¹⁵ MENDES, Armindo Ribeiro, Armindo Ribeiro, “O arrendamento na jurisprudência do Tribunal Constitucional”, in *I Congresso de Direito do Arrendamento*, Coimbra, Almedina, 2019, p. 31.

global do interesse pelo regime arrendatício¹¹⁶, dado a crise financeira de 2007 ter obrigado a austeras políticas de habitação, sobretudo nos Estados Europeus do Sul¹¹⁷, focando-se os governos a diversificar os instrumentos das políticas habitacionais, objetivo incentivado pela Nova Agenda Urbana¹¹⁸.

4.4.1. Espanha

O regime espanhol surge como um notável termo de comparação ao regime português, pela sua idêntica evolução histórica e regime caracteristicamente vincuista. Em 1920, fora instituída a prorrogação forçada dos contratos, a limitação das rendas e a suspensão dos despejos, todas inicialmente de caráter excepcional, limitado e provisório, mas que, gradualmente, se protelaram e consolidaram como um direito especial. Posteriormente, veio a ser admitida a livre estipulação das rendas e da duração dos contratos, tendo só em 1994 sido criado o arrendamento habitacional, com algum cariz vincuístico¹¹⁹.

Atualmente, a Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)¹²⁰ prevê a livre fixação da duração dos novos contratos, salvo se inferior a 5 anos, caso em que o prazo terá de ser prorrogado anualmente até perfazer essa duração mínima (art. 9.º e ss. LAU). O contrato pode cessar por incumprimento de uma das partes, por desistência ou por resolução (arts. 12.º e 13.º LAU). Por outro lado, a sua renda (arts. 17.º e ss. LAU) é atualizada segundo um índice geral apenas nos primeiros 3 a 5 anos do contrato¹²¹. Pode ainda o inquilino ser despejado findo o contrato ou por incumprimento, bastando-se este mecanismo com a prova da existência do contrato e o fundamento de despejo, ainda que, por tradição, se mostre ineficiente e moroso, com duração superior a 18 meses¹²².

¹¹⁶ SCHMID, Christoph U., “Tenancy Law and Housing Policy in Europe: towards regulatory equilibrium”, Massachusetts, Edward Elgar Publishing Ltd, 2018, pp. 1-2.

¹¹⁷ *Ibidem*, pp. 2-3: até nos Estados Europeus do Norte, menos atingidos pela crise, o preço dos imóveis e das rendas disparou, tornando o arrendamento na principal opção de habitação, ascendendo o número de inquilinos a mais de 50% na Suíça e Alemanha.

¹¹⁸ Adotada pelas Nações Unidas na Conferência Habitat III, de 20.10.2016, em Quito, no seu ponto n.º 33, quanto à oferta de opções de habitação, disponível em <https://habitat3.org/the-new-urban-agenda>.

¹¹⁹ FURTADO, Pinto, “Manual ...”, vol. I, ob. cit., pp. 195 e ss.

¹²⁰ Cfr. “Arrendamientos urbanos: la norma al día”, Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2023, disponível em https://www.boe.es/biblioteca_juridica/.

¹²¹ KETUNNEN, Hanna e RUONAVAARA, Hannu, “Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives”, in *Housing Studies*, vol. 36, n.º 9, 2021, p. 1455, disponível em www.tandfonline.com/journals/chos20.

¹²² NASSARRE-AZNAR, Sergio, “Leases as an alternative to homeownership in Europe. Some key legal aspects”, Working paper n.º 2/2014, in *European Review of Private Law*, vol. 22, 6/2014, p. 11, disponível em <https://www.researchgate.net/>.

4.4.2. França

Vigorou na lei francesa, após a II Guerra Mundial, um regime arrendatício vinculista nas principais áreas populacionais, que impunha a renovação forçada e o bloqueio das rendas dos contratos anteriores a setembro de 1948, muitos dos quais, fascinadamente, persistem até aos dias de hoje¹²³.

Posteriormente, foi instituído um prazo de duração mínima dos contratos de 6 anos, automaticamente renovados por 3 anos na falta de aviso prévio¹²⁴, podendo os senhorios cessar o contrato por oposição à renovação ou na necessidade de habitarem o locado. Por outro lado, as rendas dos contratos antigos eram aumentadas segundo o índice nacional, enquanto nos novos contratos são livremente estipuladas. A partir de 2014, as rendas passaram a ser limitadas, com um teto máximo dos valores indexados do arrendatário anterior, configurando o primeiro contrato de um locado como o único livre de fixar a renda¹²⁵.

4.4.3. Alemanha

Comumente denominado de «país inquilino», a Alemanha dispõe de uma elevada taxa de arrendatários (cerca de 55%), pelo seu prestigiado e equilibrado regime arrendatício¹²⁶, onde desempenham as associações de inquilinos um papel essencial, sendo um regime único entre os seus pares¹²⁷.

Prevê o seu regime a comum celebração de arrendamentos de duração indeterminada e de prazo certo¹²⁸, os quais cessam segundo as limitações do prazo de pré-aviso e respetivo motivo, e no incumprimento pelo arrendatário por «cessação extraordinária»¹²⁹. Quanto à regulação da renda, foi implementado um sistema de comparação de rendas («*Mietspiegel*»¹³⁰), que permite conciliar as rendas livres com as rendas legais. Contudo, a crescente pressão e o difícil acesso à habitação nas grandes

¹²³ FURTADO, Pinto, “Manual ...”, vol. I, ob. cit., pp. 199 e ss.

¹²⁴ SCHMID, Christoph U., “General Report”, in *European Private Law Forum*, s.d., p. 39, disponível em <https://www.eui.eu/>

¹²⁵ WHITEHEAD, Christine e WILLIAMS, Peter, “Assessing the evidence on Rent Control from an International Perspective”, London School of Economics, 2018, p. 21.

¹²⁶ SCHMID, Christoph U., “Tenancy ...”, ob. cit., pp. 17 e 18.

¹²⁷ “Legal developments: rent regulation in the European Union”, in *Sixth Overview of Housing Exclusion in Europe 2021*, n.º 4, Fondation Abbé Pierre, 2021, p. 125, disponível em <https://www.feantsa.org/>.

¹²⁸ NASSARRE-AZNAR, Sergio, ob. cit., p. 16.

¹²⁹ SCHMID, Christoph U., “General ...”, ob. cit., p. 39.

¹³⁰ “Legal ...”, ob. cit., p. 125: são compilações estatísticas das rendas praticadas em certas áreas, cujos valores não podem ser excedidos. Em regra, a jurisprudência considera-o a melhor referência para o controlo das rendas. Porém, em 2019, foi contestada a validade deste índice judicialmente, julgando o Tribunal que este não seria uma referência adequada e condenando os inquilinos no aumento da renda.

idades obrigou à instituição, em 2015, de uma limitação da renda nos novos contratos, impedindo que se exceda os valores médios em mais de 10% na sua celebração¹³¹, as quais não aparentam ter surtido o efeito pretendido¹³².

4.4.4. Itália

O regime arrendatício italiano, após a II Grande Guerra, desenvolveu uma legislação vinculística, estipulando a prorrogação forçada e o bloqueio de rendas apenas nos contratos anteriores a março de 1947. Estas medidas foram gradualmente derogadas¹³³.

O regime arrendatício está atualmente previsto nos arts. 1571.º e ss. do *Código Civile*¹³⁴, tendo os contratos uma duração máxima de 30 anos, findos os quais se renovam, salvo oposição, podendo perdurar 2 anos além da morte do inquilino. Desde 1998, foi abolido o antigo sistema de controlo da renda, deixando os novos contratos de estar limitados, salvo se as partes aderissem aos acordos locais entre as associações de senhorios e inquilinos¹³⁵.

Todavia, a lei italiana tem uma especial problemática de “economia paralela”¹³⁶, comum nos Estados do Sul europeu, pelo que procura introduzir instrumentos sancionatórios para evitar este fenómeno, incentivando a denúncia pelos inquilinos desta prática ou ao só permitir que os senhorios executem os contratos se forem escritos e registados¹³⁷.

4.4.5. Reino Unido

Distinto dos demais ordenamentos, o regime britânico, menos regulado e mais liberal, assenta numa vertente extremista da livre fixação da renda e da limitada segurança das partes. Apesar de, à data da sua instituição, ter provocado o aumento dos arrendamentos, colocando os legisladores europeus ávidos por aplicarem medidas

¹³¹ V. SILVA, Marta Santos, “Breves considerações sobre a sustentabilidade económica no mercado de arrendamento residencial alemão e alternativas no contexto da economia colaborativa”, in *Revista Eletrónica de Direito*, outubro 2017, n.º 3, 2017, p. 7, disponível em <https://cij.up.pt/en/red/>.

¹³² WHITEHEAD, Christine e WILLIAMS, Peter, ob. cit., pp. 22-23.

¹³³ FURTADO, Pinto, “Manual ...”, vol. I, ob. cit., pp. 208 e ss.

¹³⁴ Disponível em <https://www.altalex.com/codicecivile>.

¹³⁵ SCHMID, Christoph U., “General ...”, ob. cit., p. 42.

¹³⁶ Deve-se aos contratos informais, que violam o regime fiscal e registral, os quais são ocultos e ilegais, o que dificulta e dissuade o recurso à via judicial pelos inquilinos.

¹³⁷ SCHMID, Christoph U., “Tenancy ...”, ob. cit., pp. 13-14.

idênticas, a débil configuração do seu regime prejudicou a sua estabilidade a médio e longo prazo, não se apresentando como uma alternativa viável¹³⁸.

Ora, a diminuta segurança na duração dos contratos, com requisitos de cessação pelo senhorio quase inexistentes¹³⁹; os aumentos da renda regulados pelos tribunais, mas não o seu montante inicial¹⁴⁰; e o senhorio precisar de autorização judicial para despejar caso necessite de habitar no locado ou no incumprimento das obrigações pelo inquilino¹⁴¹. Em suma, a precariedade da posição do inquilino tem gradualmente aumentado, sendo este regime percecionado como um problema, e não uma solução, pelos demais ordenamentos jurídicos¹⁴².

4.4.6. Europa Central e de Leste

O fim do comunismo nos Estados da Europa Central e de Leste proporcionou situações insólitas no setor arrendatício, após a ampla privatização e restituição dos imóveis confiscados, operando de forma instável e, com frequência, em «economia paralela», revelando-se a via judicial onerosa, complexa e morosa, sendo a proteção conferida aos inquilinos ineficaz¹⁴³.

Concretamente, na Croácia e Sérvia inexistente uma ampla política habitacional, enquanto a Eslovénia incentiva à aquisição de habitação, tornando o arrendamento num «último recurso», por norma de curto prazo e com um carácter residual. Por outro lado, a Polónia, República Checa e Eslováquia tendem a atribuir o arrendamento aos arrendatários mais frágeis¹⁴⁴. A Lituânia, Letónia e Estónia assemelham-se aos demais, em menor escala, pelas suas reformas terem alcançado algum equilíbrio na duração e cessação dos contratos, no registo, na forma e no despejo. Contudo, o parco número de arrendamentos impede um desenvolvimento eficaz do seu regime¹⁴⁵.

¹³⁸ *Ibidem*, p. 16.

¹³⁹ HUNTER, Caroline e MEERS, Jed, “Rental Housing: the current legal framework in England”, in *Revista Eletrónica de Direito*, outubro 2017, n.º 3, 2017, p. 11, disponível em <https://cij.up.pt/en/red/>.

¹⁴⁰ SCHMID, Christoph U., “General ...”, ob. cit., p. 37.

¹⁴¹ HUNTER, Caroline e MEERS, Jed, ob. cit., pp. 6 e 13.

¹⁴² *Ibidem*, p. 18.

¹⁴³ SCHMID, Christoph U., “Tenancy ...”, ob. cit., p. 55.

¹⁴⁴ *Ibidem*, p. 15: no caso *Hutten-Czapska v. Poland*, de 19.06.2006, a Polónia foi, em particular, condenada pelo Tribunal Europeu dos Direitos do Homem por violar o direito de propriedade do senhorio, ao impedi-lo de recuperar os custos associados ao locado.

¹⁴⁵ SCHMID, Christoph U., “Tenancy ...”, ob. cit., p.15.

4.4.7. Suécia

No espectro oposto, os países nórdicos apresentam regimes arrendatícios exemplares. Ora, desde a II Guerra Mundial, têm tratado este regime como uma atividade especulativa, regulamentando a proteção dos arrendatários¹⁴⁶.

Por exemplo, a Suécia prevê contratos por prazo certo, indeterminado e vitalício, que cessam pelo senhorio com um pré-aviso de 3 meses em caso de duração superior a 9 meses consecutivos, ou pelo arrendatário em qualquer momento, independente de motivo ou duração¹⁴⁷. Se o inquilino ficar no locado 1 mês após o termo contratual, o contrato converte-se em duração indeterminada¹⁴⁸.

O regime sueco dispõe ainda de um sistema curioso de controlo de rendas, as quais são negociadas coletivamente entre os sindicatos de inquilinos e senhorios, assistidos pela Federação Sueca da Propriedade e com recurso a um tribunal especial de arrendamento em caso de litígio¹⁴⁹.

Assim, o regime sueco é muito protetor do arrendatário, em prejuízo do senhorio, como na proibição do último em resolver o contrato por motivos de necessidade pessoal ou familiar¹⁵⁰.

4.4.8. Considerações finais

Nos termos expostos, aferimos a existência de uma ampla e diversificada multiplicidade de opções no panorama dos regimes arrendatícios, patenteando-se como imprescindível a obtenção de um regime equilibrado e justo.

Como analisado, os regimes «paternalistas» de proteção do arrendatário causam um elevado desincentivo à celebração dos contratos pelos senhorios e propiciam a «economia paralela», enquanto os regimes «pró-senhorio» impedem que o arrendamento se prove uma alternativa fiável à estabilidade e segurança da habitação. Conclui-se que a regulamentação de um regime extremista provoca imperiosamente efeitos desproporcionais para uma das partes, motivo pelo qual só um regime equilibrado e regrado logrará conquistar a indispensável equidade dos interesses de ambas as partes arrendatícias.

¹⁴⁶ KETUNNEN, Hanna e RUONAVAARA, Hannu, ob. cit., p. 1458.

¹⁴⁷ BAHERU, Haymanot, “Swedish Legislation of Residential Tenancies: An Interaction between Collective Bargaining and Mandatory Regulation”, in *Revista Eletrónica de Direito*, n.º 3, 2017, p. 21, disponível em <https://cij.up.pt/en/red/>.

¹⁴⁸ SCHMID, Christoph U., “Tenancy ...”, ob. cit., pp. 16-17.

¹⁴⁹ *Ibidem*, p. 22.

¹⁵⁰ KETUNNEN, Hanna e RUONAVAARA, Hannu, ob. cit., p. 1457.

Por outro prisma, o direito internacional e europeu firma-se, em matéria de direitos humanos, pela necessidade de garantir um pleno direito à habitação e uma postura decisiva quanto à proteção da sua oferta adequada, especialmente quanto aos arrendatários mais frágeis. Ora, apesar de diversos Estados europeus já terem adotado a «neutralidade da propriedade» como princípio fundamental na política habitacional, i.e., o arrendamento não ser tratado de forma desfavorável à habitação própria¹⁵¹, a União Europeia ainda aparenta estar um pouco inativa, em virtude da competência legislativa duvidosa e políticas ineficazes.

Por outro lado, a reforma de alguns âmbitos – como o controlo das rendas –, demonstra-se mais árdua de realizar, ao inquietar profusamente certos proprietários, que a poderão interpretar como um «ataque» à santidade do seu direito de propriedade e à possibilidade de com ela lucrarem¹⁵². Nesta esteira, a criação de associações de inquilinos e senhorios para a defesa e representação dos interesses de cada parte pode assumir um papel fulcral na realização de tais reformas no âmbito do arrendamento, possibilitando as partes de sentirem que os seus interesses são tidos em consideração.

De todo o modo, apesar duma unificação do regime arrendatício não ser, à data, politicamente desejada ou oportuna, a inspiração dos legisladores europeus nos regimes dos ordenamentos jurídicos vizinhos poderá contribuir para ser implementada uma maior estabilidade e harmonia regulamentar, a nível nacional e internacional, e de soluções, *quicá*, favoráveis aos seus regimes, possibilitando um equilíbrio entre os interesses dos senhorios e dos arrendatários.

5. Epílogo

Não obstante as críticas tecidas e o «olhar julgador» no decurso da presente dissertação às soluções implementadas, não podemos deixar de salientar a difícil e complexa tarefa de regular o regime em apreço e da sua essencialidade na constante defesa dos direitos constitucionais consagrados e inatos a este regime.

Com efeito, a evolução histórica do regime arrendatício português pautou-se por um constante favorecimento da frágil posição do arrendatário e, apesar do gradual caminho percorrido em direção a um maior equilíbrio arrendatício, não se desvenda promissor um desfecho iminente sobre a problemática analisada. Pelo contrário, a

¹⁵¹ “Legal ...”, ob. cit., pp. 136-137.

¹⁵² SLATER, Tom, “Rent control and housing justice”, in *Finisterra*, LV (114), 2020, p. 65, disponível em <https://revistas.rcaap.pt>.

procura por tal equilíbrio aparenta ser, para ANA ISABEL AFONSO, apenas “uma «miragem» num deserto exaustivo de sucessivas medidas legislativas”¹⁵³.

Sucedem que a primordial problemática que subjaz ao desequilíbrio entre as posições do senhorio e inquilino no regime do arrendamento urbano habitacional é a aparente e *ad aeternum* colisão entre os direitos fundamentais do acesso à habitação e da propriedade, ambos de raiz constitucional.

O direito fundamental à habitação, ao abrigo do disposto nos arts. 65.º da CRP¹⁵⁴ e 25.º da Declaração Universal dos Direitos Humanos, de 1948, comporta uma dupla natureza, revestindo-se quer como um «direito negativo», em que o Estado e terceiros se devem abster de interferir na sua efetivação, como um «direito positivo», por obrigar a uma atuação estadual para a sua concretização. Deste modo, configura-se como um “verdadeiro e próprio «direito social»”¹⁵⁵, com um conteúdo constitucional não determinado e dependente de uma mediação e materialização pelo legislador, o qual, por sua vez, está limitado às circunstâncias económicas, sociais e políticas existentes, i.e., «reserva do possível»¹⁵⁶.

No entanto, este direito fundamental colide com o igualmente protegido direito de propriedade, nos termos do disposto no art. 62.º da CRP¹⁵⁷, também este um «direito social», análogo aos direitos fundamentais enquanto categoria abstrata, que se caracteriza pela suscetibilidade ou capacidade de aquisição de coisas e bens e à sua livre fruição e disponibilidade¹⁵⁸. Contudo, pode sofrer limitações ao seu escopo de aplicação, alicerçando-se o seu sacrifício segundo o princípio da proporcionalidade, limite geral à constitucionalidade das medidas ablativas do direito fundamental¹⁵⁹.

Por inexistirem verdadeiros direitos absolutos, prevê o art. 335.º que na “colisão de direitos iguais ou da mesma espécie, devem os titulares ceder na medida do necessário para que todos produzam igualmente o seu efeito, sem maior detrimento para qualquer das partes”. Por conseguinte, é imprescindível uma ponderação e confronto

¹⁵³ AFONSO, Ana Isabel, “Sobre as mais ...”, ob. cit., p. 50.

¹⁵⁴ Prevê o seu n.º 3 que “o Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.”

¹⁵⁵ CANOTILHO, J.J. Gomes e MOREIRA, Vital, “Constituição da República Portuguesa Anotada”, vol. I, 4ª ed. rev., Coimbra, Coimbra Editora, 2007, p. 834.

¹⁵⁶ Ac. do TCAS, de 15.02.2018, relatado por Catarina Jarmela.

¹⁵⁷ Plasma o seu n.º 1 que a “todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte”.

¹⁵⁸ Ac. do STA, de 18.06.1998, relatado por Pais Borges: ao invés de direito subjetivo de propriedade, i.e., um poder direto, imediato e exclusivo sobre determinados bens

¹⁵⁹ MIRANDA, Jorge e MEDEIROS, Rui, “Constituição Portuguesa Anotada”, vol. I, arts. 1.º a 79.º, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2017, p. 912.

crítico entre os direitos em conflito, apurando-se da cedência proporcional de um sobre o outro ou entre si.

Ora, o Tribunal Constitucional pronuncia-se frequentemente sobre a presente temática¹⁶⁰, sustentando que “fundando-se o direito à habitação na dignidade da pessoa humana (...), existe, aí, um mínimo que o Estado sempre deve satisfazer. E para isso pode, até, se tal for necessário, impor restrições aos direitos do proprietário privado”¹⁶¹.

Neste sentido, afirma ainda que “o âmbito de proteção daqueles direitos fundamentais acolhe valores e interesses sociais que devem ser ponderados quando em confronto com o direito de propriedade privada, como acontece com o direito à habitação (artigo 65.º) (...). De modo que, tal como os demais direitos fundamentais, o direito de propriedade pode ser restringido por «razões sociais», nos termos que relevam do n.º 2 do artigo 18.º da Constituição, ou seja, por razões de importância constitucional”¹⁶².

Acresce o facto de o regime jurídico português estar intrinsecamente influenciado pelo fenómeno do vinculismo, encontrando-se o direito de propriedade dos senhorios inexoravelmente ferido e restringido em prol do direito à habitação dos arrendatários.

Por outro lado, o Tribunal dos Direitos Humanos, ainda que inicialmente adotasse uma política «pró-inquilino», tem invertido a sua atenção para a análise da proporcionalidade das restrições impostas aos proprietários¹⁶³. Assim, mais do que encarar a tutela do arrendatário como um encargo do proprietário, seria preferível uma “metódica centrada na valorização das duas posições em confronto na situação concreta: a do inquilino (...) e a do senhorio”. Deste modo, a “solução da antinomia pragmática entre os direitos do senhorio e do inquilino tem de ser pensada através de um processo ponderativo de concordância prática, em que a cada um dos direitos seja reconhecido o seu espaço próprio de operatividade, segundo o princípio da proporcionalidade, (...), objectivamente conformador de toda a actividade do Estado, incluindo a actividade judicial”¹⁶⁴.

De igual modo, a doutrina já se manifestou sobre a presente temática, entre os quais GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, os quais alertam que o direito à habitação

¹⁶⁰ Para a análise desta temática, MENDES, Armindo Ribeiro, ob. cit., pp. 7 e ss.

¹⁶¹ Ac. do TC n.º 151/92, relatado pelo Cons. Messias Bento.

¹⁶² Ac. do TC n.º 299/2020, relatado pelo Cons. Lino Rodrigues Ribeiro.

¹⁶³ PASSINHAS, Sandra, “Proporcionalidade e adaptabilidade: a jurisprudência do TEDH no equilíbrio da relação entre senhorio e inquilino”, in *Pessoas, Direito e Direitos*, Colóquios 2014/2015, Braga, Direitos Humanos – Centro de Investigação Interdisciplinar Escola de Direito da Universidade do Minho, 2016, pp. 201 e ss.

¹⁶⁴ *Ibidem*, p. 235.

“justifica seguramente *limitações à propriedade no caso de prédios arrendados*”, desde que obedecendo a um princípio de equidade e proporcionalidade¹⁶⁵. Em sentido idêntico, MARCELO REBELO DE SOUSA e JOSÉ DE MELO ALEXANDRINO pugnam que “não é líquido que a submissão do direito de arrendamento à liberdade contratual possa ter-se por inconstitucional, por prevalecer sobre ela o direito de habitação”, pois “uma correta política de habitação pode precisamente exigir um incremento da liberdade contratual nesse domínio, assegurando melhor todo o programa constitucional dos direitos fundamentais – e também o direito de habitação”¹⁶⁶.

Seria igualmente ilógico um direito fundamental sempre prevalecer sobre um outro¹⁶⁷, não sendo “constitucionalmente exigível que a realização do mesmo direito esteja dependente de limitações intoleráveis e desproporcionadas de direitos de terceiros”¹⁶⁸, ou seja, “embora o direito à habitação possa justificar limitações à propriedade, tais limitações terão de obedecer sempre a um princípio de equidade e de proporcionalidade”¹⁶⁹.

Nesta esteira, ainda que seja imprescindível a salvaguarda do direito à habitação, uma sua desmedida proteção violará os demais direitos fundamentais, em virtude do vinculismo não ser adequado a garantir a sua concretização, mas, pelo contrário, se revelar uma tutela hipócrita e prejudicial à sua defesa¹⁷⁰.

Assim, a efetiva problemática existente e transversal aos diversos âmbitos do arrendamento urbano habitacional assenta nesta dificuldade em sopesar os 2 direitos fundamentais, atento o excesso de proteção conferida ao arrendatário colocá-lo numa posição de superioridade em relação ao senhorio, ao invés de igualdade.

Ora, como aferido no decurso da presente dissertação, o regime legal não se deverá firmar na imutável suposição de só o arrendatário ser vulnerável, conferindo-lhe excessivas e desadequadas prerrogativas, rejeitando que o senhorio se possa encontrar em posição análoga.

¹⁶⁵ CANOTILHO, J.J. Gomes e MOREIRA, Vital, ob. cit., pp. 836-837.

¹⁶⁶ SOUSA, Marcelo Rebelo de e ALEXANDRINO, José de Melo, “Constituição da República Portuguesa Comentada”, Lisboa, Lex, 2000, p. 175.

¹⁶⁷ MENDES, Armindo Ribeiro, ob. cit., p. 16: o direito do proprietário prevaleceu sobre a habitação, surpreendentemente, no Ac. do TC n.º 130/92, relatado pelo Cons. Alves Correia.

¹⁶⁸ Ac. do TC n.º 101/92, relatado pelo Cons. Monteiro Diniz.

¹⁶⁹ Ac. do TC n.º 612/2019, relatado pelo Cons. Pedro Machete.

¹⁷⁰ Observe-se o antagonismo gerado quando, ao se perpetuarem as rendas de valor reduzido, o inquilino se mantém no locado por mera comodidade, obstando a que os arrendatários necessitados acedam ao locado e impedindo que os senhorios afixem de rendas justas, violando quer o direito de habitação como o de propriedade.

No entender de TIAGO AZEVEDO RAMALHO, a volatilidade do arrendamento radica-se na tensão entre as exigências da justiça distributiva¹⁷¹ e os resultados do regime civil assente na justiça comutativa¹⁷², pois um “sistema em que a garantia do acesso à habitação se encontre dependente do efetivo funcionamento do mercado está necessariamente condenado a estar sob permanente tensão – porque aquilo em que assenta, (...) não é deterministicamente capaz de gerar o output ou a externalidade” desejada, não podendo o regime civil, enquanto Direito fundamental da pessoa comum, “ficar indiferente à crescente fragilidade do arrendatário à medida que se prolonga a execução do contrato”¹⁷³.

Para este autor, é razoável, ainda que num “estrito quadro de justiça comutativa, que aquele que disponibiliza onerosamente a outrem um bem que se lhe tornará de importância existencial, haja de ver restringida a sua liberdade de recuperar o bem e de o recolocar (ou não) em mercado. Com, obviamente, contrapartidas adequadas, quer na remuneração pela concessão de gozo, quer na possibilidade de poder energeticamente exigir ao locatário o cumprimento do amplo feixe de deveres laterais que decorrem da relação contratual, e de poder reagir à respectiva violação”¹⁷⁴.

Por outro lado, como destacámos no âmbito do Direito Comparado, quer o excesso como a inexistência de proteção do arrendatário serão ineficientes à obtenção de um equilíbrio arrendatício. A título exemplificativo, a inexistência de um regime protetor do inquilino na duração dos contratos permite ao senhorio ameaçá-lo com um iminente despejo, de forma a beneficiar de uma renda unilateral por si ditada, em virtude dos custos associados à alteração da habitação colocarem o arrendatário na predisposição de pagar uma renda superior. Por outro lado, um regime excessivamente protetor desmotiva o senhorio a arrendar o seu imóvel e incentiva os “acordos informais”, precarizando a posição do arrendatário. Constata-se que ambos os regimes, em termos práticos, se encaminham para o mesmo resultado.

Nestes termos, o regime do contrato de arrendamento urbano habitacional é vital à concretização material do direito de habitação, tutelando os interesses privados das partes, como os interesses públicos e sociais, pelo que devem os direitos constitucionais

¹⁷¹ Coloca o seu enfoque no resultado distributivo pretendido, e não nos meios para o alcançar, os quais são triviais, desde que instrumentalmente se adequem ao fim pretendido.

¹⁷² Inversamente, é dado enfoque, não aos resultados, mas à regularidade dos meios aplicados, pelo que qualquer resultado, ainda que não sendo propriamente bom, será, no mínimo, legítimo e tutelado pelo Direito.

¹⁷³ RAMALHO, Tiago Azevedo, “Arrendamento, Justiça Distributiva e Direito Civil”, in *Revista Eletrónica de Direito*, vol. 20, n.º 3, 2019, p. 4, disponível em <https://cij.up.pt/en/red/>.

¹⁷⁴ *Ibidem*, p. 4.

supra analisados acompanhar tais interesses, sem obstarem ao princípio da liberdade contratual, enquanto pilar fundamental do Direito Civil, logrando-se obter um equilíbrio harmonioso entre os interesses e posições de ambas as partes.~

Em suma, o respeito mútuo pelo direito de propriedade do senhorio e pelo direito à habitação do arrendatário constitui o quadro analítico desta dissertação, face à problemática harmonização destes 2 direitos fundamentais.

Concluimos, nas palavras de ANA ISABEL AFONSO, que, “[i]nfelizmente, a lei do arrendamento urbano carece de revisão, não ao sabor do vento político que sopra no Parlamento mas para a dotar de maior rigor técnico, que, por um lado, elimine (ou minore) as subsistentes dúvidas interpretativas e, por outro lado, assuma o interesse valorativo de assegurar estabilidade à relação contratual, sem excessiva desvantagem para o senhorio”¹⁷⁵.

¹⁷⁵ AFONSO, Ana Isabel, “O prazo mínimo de renovação do contrato de arrendamento urbano é imperativo ou supletivo? – Ac. do TRL de 17.3.2022, Proc. 8851/21.6T8LRS.L1-6”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 78, Abril-Junho 2022, Centro de Estudos Jurídicos do Minho, 2022, p. 70.

Índice de jurisprudência portuguesa

Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 101/92, relatado pelo Conselheiro Monteiro Diniz.

Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 130/92, relatado pelo Conselheiro Alves Correia.

Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 151/92, relatado pelo Conselheiro Messias Bento.

Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, de 18 de junho de 1998, relatado por Pais Borges.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 15 de abril 2008, relatado por Isaías Pádua.

Acórdão do Tribunal do Central Administrativo Sul, de 15 de fevereiro de 2018, relatado por Catarina Jarmela.

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 30 de abril de 2019, relatado por Barateiro Martins.

Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 612/2019, relatado pelo Conselheiro Pedro Machete.

Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 299/2020, relatado pelo Conselheiro Lino Rodrigues Ribeiro.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 14 de setembro 2021, relatado por Manuel Capelo.

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 10 de novembro de 2022, relatado por Maria Adelaide Domingos.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 10 de janeiro de 2023, relatado por Luís Filipe Pires de Sousa;

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 17 de janeiro de 2023, relatado por Pedro de Lima Gonçalves.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 14 de fevereiro de 2023, relatado por Conceição Saavedra.

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 27 de abril de 2023, relatado por Maria de Deus Correia.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 14 de setembro de 2023, relatado por
Judite Pires.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 20 de setembro de 2023, relatado por Jorge
Leal.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 12 de outubro de 2023, relatado por Paulo
Dias da Silva.

Índice bibliográfico

- AFONSO, ANA ISABEL, “Sobre as mais recentes alterações legislativas ao regime do arrendamento urbano”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. I, Porto, Universidade Católica Editora, 2020
- “O regime do arrendamento acessível”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. III, Porto, Universidade Católica Editora, 2022.
 - “O prazo mínimo de renovação do contrato de arrendamento urbano é imperativo ou supletivo? – Ac. do TRL de 17.3.2022, Proc. 8851/21.6T8LRS.L1-6”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 78, Abril-Junho 2022, Centro de Estudos Jurídicos do Minho, 2022
 - “O contrato de alojamento a estudantes”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. IV, Porto, Universidade Católica Editora, 2023
 - “Comentário ao Código Civil: Direito das Obrigações: contratos em especial”, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2023
- ATAÍDE, RUI PAULO COUTINHO DE MASCARENHAS E RODRIGUES, ANTÓNIO BARROSO RAMALHO, “Denúncia e oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano”, in *Revista de Direito Civil*, Ano IV (2019), n.º2, Coimbra, Edições Almedina, 2019
- BAHERU, HAYMANOT, “Swedish Legislation of Residential Tenancies: An Interaction between Collective Bargaining and Mandatory Regulation”, in *Revista Eletrónica de Direito*, n.º 3, 2017, disponível em <https://cij.up.pt/en/red/>
- CANOTILHO, J.J. GOMES E MOREIRA, VITAL, “Constituição da República Portuguesa Anotada”, vol. I, 4ª ed. rev., Coimbra, Coimbra Editora, 2007
- COLAÇO, AMADEU, “Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano”, 8ª ed. rev. e actualiz., Coimbra, Almedina, 2016
- CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES, “Tratado de Direito Civil Português: 2º vol.: Direito das Obrigações: 2º tomo: Contratos. Negócios unilaterais”, 2º vol., Coimbra, Almedina, 2010
- “Leis do arrendamento urbano anotadas”, Coimbra, Almedina, 2014

COSTA, ANTÓNIO PEREIRA DA, “Contrato de arrendamento para habitação – Proibição de câes no locado”, in *Revista da Faculdade de Direito da Universidade do Porto*, Ano XII-XVI (2015/2019), Porto, Faculdade de Direito da Universidade do Porto, 2019

FERNANDEZ, ELIZABETH, “O Procedimento especial de despejo (revisitando o interesse processual e testando a compatibilidade constitucional)”, in *Revista Julgar*, n.º 19, Coimbra, Coimbra Editora, 2013

FERREIRA, JÉSSICA RODRIGUES, “Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais” in *Revista Eletrónica de Direito*, vol. 21, n.º 1, 2020

FURTADO, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO, “Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos”, 2ª ed. rev. e ampl., Coimbra, Almedina, 1988

-. “Manual de arrendamento urbano”, vol. I, 5ª ed. rev. e actualz., Coimbra, Almedina, 2009

-. “Manual do arrendamento urbano”, vol. II, 5º ed. actualz., Coimbra, Almedina, 2011

-. “Disposições gerais e deveres das partes”, in *Cadernos O Direito*, nº 7 – Temas de Direito do Arrendamento, 2013

-. “Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano”, 2ª ed. rev. e actualz., Coimbra, Almedina, 2020

GADIG, BÁRBARA, “O direito do arrendatário na venda executiva”, in *Revista O Direito*, ano 152.º, vol. III, 2020

GARCIA, MARIA OLINDA, “Arrendamento Urbano Anotado: regime substantivo e processual: alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012”, 3.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2014

-. “Importância e complexidade do arrendamento urbano: a incerteza de uma casa portuguesa?”, in *Revista Eletrónica de Direito*, n.º 3, 2017, disponível em <https://cij.up.pt/en/red/>

- “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, in *Julgar Online*, março 2019, disponível em <https://julgar.pt/>
- GOMES, M. JANUÁRIO, “Arrendamentos para habitação”, 2ª ed., Coimbra, Almedina, 1996
- GONZALEZ, JOSÉ ALBERTO RODRIGUEZ LORENZO, “Código Civil Anotado: contratos em especial: artigos 874.º a 1250.º”, vol. III, Lisboa, Quid Juris?, 2014
- GRAÇA, MARIA DA ASSUNÇÃO OLIVEIRA CRISTAS MACHADO DA, “Opções Políticas da Reforma”, in *Cadernos O Direito*, nº 7 – Temas de Direito do Arrendamento, Lisboa, Edições Almedina, 2013
- HUNTER, CAROLINE e MEERS, JED, “Rental Housing: the current legal framework in England”, in *Revista Eletrónica de Direito*, outubro 2017, nº 3, 2017, disponível em <https://cij.up.pt/en/red/>
- HUSGEN, ANDRÉ MENA, “As novas regras sobre a duração, denúncia e oposição à renovação do arrendamento urbano”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. I, Porto, Universidade Católica Editora, 2020
- LA BARBERA, MARIACATERINA, “La vulnerabilidade como categoría en construcción en la jurisprudencia del tribunal europeo de derechos humanos: límites y potencialidade”, in *Revista de Derecho Comunitario Europeo*, 62, 2019, disponível em <https://digital.csic.es/>
- “Legal developments: rent regulation in the European Union”, in *Sixth Overview of Housing Exclusion in Europe 2021*, nº 4, Fondation Abbé Pierre, 2021, disponível em <https://www.feantsa.org/>
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, “Os 50 anos do Código Civil e o arrendamento urbano: uma história interminável de leis extravagantes e reformas

falhadas”, in *Colóquio de Direito Civil de Santo Tirso: o Código Civil 50 anos depois: balanços e perspectivas*”, Coimbra, Almedina, 2017

-. “Arrendamento Urbano”, 11ª ed., Coimbra, Almedina, 2022

KETUNNEN, HANNA e RUONAVAARA, HANNU, “Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives”, in *Housing Studies*, vol. 36, n.º 9, 2021, disponível em www.tandfonline.com/journals/chos20

MAGALHÃES, DAVID, “A novel obrigação de indemnização dos prejuízos resultantes da denúncia do arrendamento não habitacional pelo senhorio (art. 1110.º-A do Código Civil)”, in *Revista de Direito da Responsabilidade*, ano 1, 2019, disponível em www.revistadireitoresponsabilidade.pt

MARTINEZ, PEDRO ROMANO, “Direito das Obrigações: parte especial: compra e venda, locação, empreitada”, Coimbra, Livraria Almedina, 2000

MENDES, ARMINDO RIBEIRO, “O arrendamento na jurisprudência do Tribunal Constitucional”, in *I Congresso de Direito do Arrendamento*, Coimbra, Almedina, 2019

MIRANDA, JORGE e MEDEIROS, RUI, “Constituição Portuguesa Anotada”, vol. I, arts. 1.º a 79.º, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2017

MORAIS, FERNANDO DE GRAVATO, “Falta de pagamento da renda no arrendamento urbano”, Coimbra, Almedina, 2010

-. “As novas regras transitórias na reforma do NRAU (Lei 31/2012)”, in *Julgar*, n.º 19, Coimbra, Coimbra Editora, 2013

MOREIRA, FÁBIO NAVE, “A oposição à renovação do contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais - Ecos da doutrina e da jurisprudência”, in *Revista O Direito*, ano 152.º, vol. III, Coimbra, Edições Almedina, 2020

- NASSARRE-AZNAR, SERGIO, “Leases as an alternative to homeownership in Europe. Some key legal aspects”, Working paper nº 2/2014, in *European Review of Private Law*, vol. 22, 6/2014, disponível em <https://www.researchgate.net/>
- NOGLER, LUCA e REIFNER, UDO, “Life Time Contracts: um primeiro balanço”, in *Pessoas, Direito e Direitos*, Colóquios 2014/2015, Braga, Direitos Humanos – Centro de Investigação Interdisciplinar Escola de Direito da Universidade do Minho, 2016
- PASSINHAS, SANDRA, “Proporcionalidade e adaptabilidade: a jurisprudência do TEDH no equilíbrio da relação entre senhorio e inquilino”, in *Pessoas, Direito e Direitos*, Colóquios 2014/2015, Braga, Direitos Humanos – Centro de Investigação Interdisciplinar Escola de Direito da Universidade do Minho, 2016
- PINTO, RUI, “O novo regime processual do despejo”, 2ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2013
- PITÃO, JOSÉ ANTÓNIO DE FRANÇA e PITÃO, GUSTAVO FRANÇA, “Arrendamento urbano anotado”, Quid Juris?, Lisboa, 2017
- PROENÇA, JOSÉ CARLOS BRANDÃO, “Proteção do arrendatário urbano, teoria geral do incumprimento e técnica legislativa”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 56, Outubro/Dezembro 2016, Centro de Estudos Jurídicos do Minho, 2016
- . “Arrendamento e proteção de pessoas vulneráveis”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. I, Porto, Universidade Católica Editora, 2020
- . “Sobre o artigo 1045.º do Código Civil e a dupla indemnização pelo atraso na restituição do locado”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. IV, Porto, Universidade Católica Editora, 2023
- RAMALHO, TIAGO AZEVEDO, “Arrendamento, Justiça Distributiva e Direito Civil”, in *Revista Eletrónica de Direito*, vol. 20, n.º 3, 2019, disponível em <https://cij.up.pt/en/red/>

- SCHMID, CHRISTOPH U., “General Report”, in *European Private Law Forum*, s.d., disponível em <https://www.eui.eu/>
- “Tenancy Law and Housing Policy in Europe: towards regulatory equilibrium”, Massachusetts, Edward Elgar Publishing Ltd, 2018
- SILVA, MARTA SANTOS, “Breves considerações sobre a sustentabilidade económica no mercado de arrendamento residencial alemão e alternativas no contexto da economia colaborativa”, in *Revista Eletrónica de Direito*, outubro 2017, n.º 3, 2017, disponível em <https://cij.up.pt/en/red/>
- SLATER, TOM, “Rent control and housing justice”, in *Finisterra*, LV(114), 2020
- SOUSA, MARCELO REBELO DE e ALEXANDRINO, JOSÉ DE MELO, “Constituição da República Portuguesa Comentada”, Lisboa, Lex, 2000
- TABET, *Locazione vincolistiche (Novis. Dig. Italiano, 1963 IX, pp. 1045 ss.)*; F. LAZZARO-R. PREDEN-M. VARRONE, *Le locazioni in regime vincolistico, 1978, 2ª ed.*
- TORRES, ANTÓNIO MARIA M. PINHEIRO, “Noções Fundamentais de Direito das Obrigações”, 2ª ed., Coimbra, Wolters Kluwer Portugal|Coimbra Editora, 2010
- VALENTE, EDGAR ALEXANDRE MARTINS, “Procedimento Especial de Despejo: com as alterações resultantes da Lei n.º79/2014”, 1ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2015
- “Arrendamento Urbano – Comentários às alterações legislativas introduzidas ao regime vigente”, Almedina, 2019
- VASCONCELOS, MARIA JOÃO, “Falta de pagamento da renda, encargos e despesas”, in *Estudos de Arrendamento Urbano*, vol. 1, Porto, Universidade Católica Editora, Porto, 2020
- “Comentário ao Código Civil: Direito das Obrigações: contratos em especial”, Lisboa, Universidade Católica Editora, 2023
- WHITEHEAD, CHRISTINE e WILLIAMS, PETER, “Assessing the evidence on Rent Control from an International Perspective”, London School of Economics, 2018