

UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA  
FACULDADE DE DIREITO DE LISBOA



UNIVERSIDADE  
CATÓLICA  
PORTUGUESA

*“A QUESTÃO JURÍDICA DO REGIME DA ATUALIZAÇÃO DE RENDAS DE  
INQUILINOS IDOSOS E COM BAIXOS RENDIMENTOS”*

ANA SOFIA SOUSA LOBO DE AZEVEDO BRANCO

MESTRADO FORENSE

ORIENTADORA – PROFESSORA DOUTORA ELSA VAZ DE SEQUEIRA

29 DE ABRIL DE 2016

## **Agradecimentos**

À professora doutora Elsa Vaz de Sequeira, aos meus pais e aos meus irmãos, ao Tomás, à professora doutora Rita Lynce, à Dra. Sara Bello, à Joana Mestre e ao Sr. João Pedro de Oliveira.

## Índice:

Introdução .....	1
1- Evolução histórica do regime da atualização das rendas nos contratos de arrendamento para fins habitacionais .....	3
2- Breve análise da nova lei das rendas .....	9
3- O direito à habitação do inquilino .....	21
4- O direito de propriedade do senhorio .....	27
5- Delimitação recíproca do direito de propriedade do senhorio e do direito à habitação do inquilino à luz do artigo 18º da Constituição.....	31
6- Bibliografia .....	42

## **Introdução**

No atual contexto do arrendamento, marcado por rendas com diversos valores, pela preocupação da sua atualização, pelo descontentamento dos senhorios e ansiedade dos inquilinos e pela degradação da nossa cidade, afirmou-se, recentemente, o projeto de lei do Partido Socialista que prolonga por mais cinco anos o período transitório previsto na atual lei do arrendamento, de forma a proteger os arrendatários com 65 ou mais anos e que alegaram insuficiência económica.

O que nos propomos fazer é averiguar se esses senhorios deviam ser protegidos e conseqüentemente lhes devia ser concedida a possibilidade de alterarem as suas rendas, ou se, pelo contrário, como afirma esse projeto de lei, os inquilinos deviam beneficiar de mais cinco anos.

No primeiro capítulo, vamos analisar a evolução do regime da atualização das rendas nos contratos de arrendamento para fins habitacionais e a presença das circunstâncias da idade igual ou superior a 65 anos e dos rendimentos inferiores a 5 RMNA, nas várias leis do arrendamento que existiram até agora.

No segundo capítulo, faremos um estudo mais aprofundado da Lei nº31/2012 de 14 de agosto, alterada pela Lei nº79/2014 de 19 de dezembro, explicando detalhadamente os vários passos que devem ser cumpridos. Começando com a iniciativa do senhorio e enunciando o que deve ser referido e as respetivas conseqüências, caso esses requisitos não sejam obedecidos. Na resposta do arrendatário indicamos o prazo que deve ser respeitado, o conteúdo possível e os vários efeitos consoante se adote um destes comportamentos: aceitação da proposta do senhorio, denúncia, invocação das condições já referidas ou oposição.

No terceiro capítulo, caracterizaremos o conteúdo do direito à habitação, expondo as várias prestações que os inquilinos podem exigir e esclareceremos se os senhorios estão obrigados a assegurar este direito.

No quarto capítulo, será, por sua vez, analisado o direito de propriedade, mais precisamente, os vários limites que existem ao seu conteúdo e ao seu exercício para

averiguar se a faculdade de fruição de frutos civis está de alguma forma restringida, quer seja através de limites de interesse privado ou de limites de interesse público.

No quinto capítulo, depois de justificarmos a presença de uma colisão de direitos fundamentais *prima facie*, vamos demonstrar que tanto o direito à habitação do inquilino, como o direito de propriedade do senhorio têm a natureza de princípios e não de regras pelo que a sua resolução se faz através da ferramenta da ponderação que se relaciona com o princípio da proporcionalidade. Seguindo-se o reconhecimento dos seus três requisitos e a conclusão de que a medida de atualização das rendas é adequada, necessária e proporcional em sentido estrito.

Por último, invocamos uma violação ao princípio da igualdade presente neste regime, porque as circunstâncias já referidas estão previstas apenas para o inquilino e só a este atribuem um tratamento mais favorável, excluindo-se o senhorio.

## 1. Evolução histórica do regime da atualização das rendas nos contratos de arrendamento para fins habitacionais

No Código Civil de Seabra de 1867, o arrendamento urbano era um contrato temporário com um prazo supletivo de seis meses<sup>1</sup> e a renda era livremente fixada pelas partes<sup>2</sup>.

O fenómeno da atualização das rendas só surgiu em **1910** com o **Decreto de 12 de novembro** que permitia ao senhorio alterar o valor das suas rendas ao fim de um ano desde a data da publicação deste diploma<sup>3</sup>. De dez em dez anos, podia, também, aumentar 10% do valor dessa contraprestação - era o chamado bloqueio temporário das rendas<sup>4</sup>.

Quatro anos mais tarde, durante o período da Grande Guerra de 1914 a 1918, surgiu o **Decreto nº1079, de 23 de novembro de 1914**, que modificou o bloqueio existente, ao estabelecer, já não um limite temporal, mas, sim, um limite quantitativo. Não era admissível aumentar as rendas inferiores a 18 \$ mensais em Lisboa; 15 \$ no Porto; 10 \$ noutras cidades e 5 \$ em todas as outras partes do país<sup>5</sup>. Criou-se, ainda, um regime de exceção que vigoraria durante esse tempo de crise<sup>6</sup>: congelaram-se as rendas na renovação dos contratos existentes e nos novos contratos<sup>7</sup> e obrigou-se o senhorio a arrendar os prédios devolutos<sup>8</sup>.

Nos anos a seguir, as alterações focaram-se nesses limites quantitativos: em **1917**, com a **Lei nº828, de 28 de setembro**, proibiu-se os aumentos de rendas que não excedessem os 25 \$ mensais em Lisboa; 20 \$ no Porto; 13 \$ nas outras cidades e 8 \$ nas restantes terras<sup>9</sup>. Em **1918**, com o **Decreto nº4499, de 27 de junho**, tentou-se pôr um

---

<sup>1</sup> Artigo 1623º do Código Civil de Seabra.

<sup>2</sup> Artigo 1603º do Código Civil de Seabra.

<sup>3</sup> Artigo 9º do Decreto de 12 de novembro, de 1910.

<sup>4</sup> Artigo 34º do Decreto de 12 de novembro, de 1910.

<sup>5</sup> Artigo 1º do Decreto nº1079, de 23 de novembro de 1914.

<sup>6</sup> Artigo 6º do Decreto nº1079, de 23 de novembro de 1914.

<sup>7</sup> Artigos 1º e 2º do Decreto nº1079, de 23 de novembro de 1914.

<sup>8</sup> Artigo 3º do Decreto nº1079, de 23 de novembro de 1914.

<sup>9</sup> Artigo 2º, nº2, da Lei nº828, de 28 de setembro de 1917.

fim à multiplicidade de diplomas existentes nesta matéria, embora se tivesse mantido o congelamento das rendas<sup>10</sup>. Em **1919**, concretizou-se o projeto de José Maria Vilhena Barbosa de Magalhães com a colaboração de João Catanho de Menezes que recolheu as várias disposições em vigor sobre os arrendamentos de prédios urbanos no **Decreto nº 5411 de 17 de abril**. Além disso, alargou-se o universo das rendas não atingidas: só podiam ser modificadas as rendas superiores a 50 \$ em Lisboa; 40 \$ no Porto; 20 \$ nas outras cidades e 15 \$ nas restantes<sup>11</sup>.

Apenas em **1923**, com o **Decreto nº 9118, de 10 de setembro**, se optou por uma técnica diferente: aplicação de coeficientes aos rendimentos ilíquidos inscritos nas matrizes, ou seja, para os prédios inscritos antes de 21 de novembro de 1914 aplicava-se o coeficiente de 2,5 e para os inscritos entre 21 de novembro e 12 de abril de 1914 aplicava-se o coeficiente de 1,5<sup>12</sup>.

Nos anos seguintes foram introduzidas mudanças no valor desses coeficientes e no prazo da respetiva aplicação, concretamente, com a **Lei nº 1662, de 4 de setembro de 1924**, os coeficientes variavam de 6 a 12 para os contratos anteriores a 21 de novembro de 1914 e de 3 a 8 para os subsequentes até 17 de abril de 1919; prevendo-se também um prazo para essas restrições até 31 de dezembro de 1925<sup>13</sup>. Mas, em **1926**, com o **Decreto nº 10774, de 19 de maio**, esse prazo foi prorrogado até 31 de dezembro desse ano. Uns meses depois, com o **Decreto nº 12617, de 6 de novembro**, voltou a ser adiado até 31 de dezembro de 1927 e com o **Decreto nº 14630, de 28 de novembro de 1927**, estabeleceu-se um prazo indefinido.

Chegando ao período do Estado Novo, o **Decreto nº 22661, de 13 de junho de 1933**, dispôs que as restrições relativas a rendas só podiam ser invocadas pelos arrendatários em relação à habitação onde tivessem residência permanente<sup>14</sup>.

Em **1948**, começou uma nova fase, com a **Lei nº 2030, de 22 de junho**. Abandonou-se o método de atualização até então utilizado. Não se autorizava que o aumento das rendas ultrapassasse o montante correspondente ao duodécimo do

---

<sup>10</sup> Artigos 45º e 46º do Decreto nº 4499, de 27 de junho de 1918.

<sup>11</sup> Artigo 106º do Decreto nº 5411, de 17 de abril de 1919.

<sup>12</sup> Artigo 7º do Decreto nº 9118, de 10 de setembro de 1923.

<sup>13</sup> Artigo 10º da Lei nº 1662, de 4 de setembro de 1924.

<sup>14</sup> Artigo 5º do Decreto nº 22661, de 13 de junho de 1933.

rendimento ilíquido da matriz<sup>15</sup> e assegurava-se a correção desse valor por meio de uma avaliação fiscal. Este regime era diferente consoante as rendas tivessem sido convencionadas antes de 1 de janeiro de 1943 ou posteriormente a 31 de dezembro de 1942, porque as primeiras podiam ser imediatamente alteradas em todo o país<sup>16</sup> enquanto as segundas podiam ser “corrigidas”<sup>17</sup> depois de terem sido atualizadas<sup>18</sup>, através de uma avaliação fiscal<sup>19</sup>, mas apenas nas regiões fora de Lisboa e do Porto.

Este diploma durou quase vinte anos até à entrada em vigor do **Código Civil de 1966**, através do **Decreto-Lei nº 47334, de 25 de novembro**, que manteve a mesma técnica<sup>20</sup>, ou seja, as rendas eram modificadas ao fim de cinco anos por avaliação fiscal<sup>21</sup> e mantinha-se o bloqueio absoluto em Lisboa e no Porto<sup>22</sup>.

No período da revolução de 1974, o **Decreto-Lei nº 217/74, de 27 de maio**, congelou as rendas dos prédios urbanos durante 30 dias<sup>23</sup>.

Posteriormente, com o **Decreto nº445/74, de 12 de setembro**, as avaliações fiscais alastraram-se em todo o país e já não apenas nas duas grandes cidades<sup>24</sup>. Impôs-se, ainda, um dever de arrendar<sup>25</sup> e fixaram-se rendas máximas para o arrendamento de prédios antigos<sup>26</sup>.

Em 1979, a **Lei nº55/79, de 15 de setembro**, mencionou, pela primeira vez, a circunstância da idade do inquilino igual ou superior a 65 anos, como condicionante ao direito de alterar o regime de denúncia do arrendamento urbano pelo senhorio<sup>27</sup>.

---

<sup>15</sup> Artigo 47º, nº1 e nº 2, da Lei nº2030, de 22 de junho de 1948.

<sup>16</sup> Artigo 48º da Lei nº 2030, de 22 de junho de 1948.

<sup>17</sup> Artigo 47º, nº3, da Lei nº 2030, de 22 de junho de 1948.

<sup>18</sup> Artigo 47º, nº1, da Lei nº 2030, de 22 de junho de 1948.

<sup>19</sup> Artigo 47º, nº2, da Lei nº 2030, de 22 de junho de 1948.

<sup>20</sup> Artigo 1104º do Código Civil, na redação originária.

<sup>21</sup> Artigo 1105º do Código Civil, na redação originária.

<sup>22</sup> Artigo 10º do Código Civil, na redação originária.

<sup>23</sup> Artigo 9º do Decreto-Lei nº 217/74, de 27 de maio.

<sup>24</sup> Artigo 1º do Decreto nº445/74, de 12 de setembro.

<sup>25</sup> Artigo 5º do Decreto nº445/74, de 12 de setembro.

<sup>26</sup> Artigo 15º do Decreto nº445/74, de 12 de setembro.

<sup>27</sup> Artigo 2º, nº1, al. a) da Lei nº55/79, de 15 de setembro.

Em 1981, o **Decreto-Lei nº148/81, de 4 de junho**, criou dois regimes diferentes: o de renda livre e o de renda condicionada<sup>28</sup>. A primeira era livremente fixada no início, sem quaisquer atualizações futuras. A segunda<sup>29</sup> tinha a condição de não poder exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa de 7 % ao ano sobre o valor do fogo<sup>30</sup> e era modificada em função de coeficientes a adotar, anualmente, por portaria do Governo<sup>31</sup>.

Quatro anos mais tarde, a **Lei nº46/85, de 20 de setembro**, estabeleceu um esquema de bloqueio mitigado. As rendas, tanto no regime de renda livre como no regime de renda condicionada<sup>32</sup>, eram obrigatoriamente alteradas, já não através do processo de avaliações fiscais, mas com a aplicação de coeficientes<sup>33</sup> fixados pelo Governo, em outubro, para o ano civil seguinte.

No regime de renda livre era necessário distinguir os contratos celebrados antes de 1 de janeiro de 1980 dos contratos posteriores a essa data. Os primeiros estavam sujeitos a uma correção extraordinária segundo coeficientes que variavam de acordo com a condição do prédio e a data da última atualização<sup>34</sup> e aos segundos aplicavam-se coeficientes aprovados pelo Governo. Relativamente ao regime de renda condicionada, foi alterado o valor da taxa para 8% a aplicar sobre o valor atualizado do fogo no ano da celebração do contrato<sup>35</sup>. Para além disso, acrescentou-se o regime da renda apoiada, composto por prédios construídos ou adquiridos pelo Estado, pelas autarquias e pelas instituições particulares de solidariedade social e com a atribuição de um apoio para o pagamento dessas rendas<sup>36</sup>. Para compensar estes aumentos, foi instituído o subsídio de

---

<sup>28</sup> Artigo 2º, nº1, do Decreto-Lei nº148/81, de 4 de junho.

<sup>29</sup> Artigo 2º, nº2 e nº3, do Decreto-Lei nº148/81, de 4 de junho.

<sup>30</sup> “É o valor atribuído, por cálculo, ao fogo na data de celebração do contrato de arrendamento que terá de atender-se para a fixação do montante da renda”, in ARTUR VITÓRIA, *Lei do Aumento das Rendas Habitacionais*, Porto Editora, 3ª edição, página 9.

<sup>31</sup> Artigo 7º do Decreto-Lei nº148/81, de 4 de junho.

<sup>32</sup> Artigo 6º da Lei nº46/85, de 20 de setembro.

<sup>33</sup> Estes coeficientes têm por limite máximo o valor do índice dos preços no consumidor sem habitação, determinado e publicado pelo INE e correspondente aos últimos doze meses para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de Agosto e por limite mínimo três quartos desse valor.

<sup>34</sup> Artigo 11º da Lei nº46/85, de 20 de setembro.

<sup>35</sup> Artigo 3º da Lei nº46/85, de 20 de setembro.

<sup>36</sup> Artigo 9º da Lei nº46/85, de 20 de setembro.

renda para os arrendatários com baixos rendimentos<sup>37</sup>. Desta forma, pôs-se um fim ao bloqueio absoluto das rendas habitacionais que se mantinha há doze anos em todo o país e, particularmente, em Lisboa e no Porto há mais de quarenta anos.

De salientar ainda a relevância do artigo 41º, deste diploma, no qual se aperfeiçoou as limitações ao direito de denúncia do senhorio mantendo a circunstância já indicada de “Ter o inquilino 65 ou mais anos de idade (...)”<sup>38</sup>.

O **Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de outubro**, deslocou a matéria do arrendamento urbano do Código Civil para uma lei autónoma – o Regime do Arrendamento Urbano (RAU), mantendo o regime geral da locação nesse código. As rendas podiam ser aumentadas por convenção das partes ou anualmente. Na primeira hipótese e tendo sido estipulado o regime de renda livre, as partes acordavam no próprio contrato ou em documento posterior, o regime de atualização anual das rendas<sup>39</sup>. Já na segunda hipótese, ao fim de um ano desde o começo do contrato ou desde a data em que se iniciou o pagamento da última atualização, as rendas ficavam sujeitas a coeficientes aprovados por portaria conjunta dos Ministros das Finanças, da Indústria e Energia, das Obras Públicas, Transportes e Comunicações e do Comércio e Turismo<sup>40</sup>. Também neste diploma, se revela a influência da idade dos inquilinos, no artigo 107º, relativamente, ainda, aos limites do direito de denúncia do senhorio.

Alguns anos mais tarde, entrou em vigor a **Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro**, que criou o Novo Regime do Arrendamento Urbano. As rendas não podiam ser superiores a 4 % do valor do locado<sup>41</sup> e eram atualizadas de forma faseada ao longo de cinco anos<sup>42</sup>. Também era permitido o prazo de dois anos se o senhorio invocasse que o agregado familiar do arrendatário dispunha de um rendimento anual bruto corrigido (RABC) superior a 15 retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA) e o arrendatário

---

<sup>37</sup> Artigo 22º da Lei nº46/85, de 20 de setembro.

<sup>38</sup> Artigo 41º da Lei nº 46/85, de 20 de setembro.

<sup>39</sup> Artigo 78º, nº2, do Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de outubro.

<sup>40</sup> Artigos 31º e 32º do Decreto-lei nº 321-B/90, de 15 de outubro.

<sup>41</sup>Artigo 31º, nº2, da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro: “O valor do locado é o produto do valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis (CIMI), realizada há menos de três anos, multiplicado pelo coeficiente de conservação previsto no artigo seguinte”.

<sup>42</sup> Artigo 38º, nº1, e 40º da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro.

não se defendesse invocando as alíneas mencionadas no nº3 do artigo 37º do NRAU<sup>43</sup>. Ou, ao longo de dez anos<sup>44</sup>, se o arrendatário provasse que o seu RABC era inferior a cinco RMNA<sup>45</sup>; ou a sua idade era igual ou superior a 65 anos, ou tinha alguma deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%<sup>46</sup>. Porém, ficava sujeito a um controle por parte do senhorio, devendo fazer uma prova anual do rendimento no mês correspondente àquele em que a invocação foi feita, sob pena de o senhorio aplicar o faseamento normal da atualização<sup>47</sup>. Era ainda dada ao arrendatário a faculdade de, no prazo de quarenta dias, solicitar uma nova avaliação do prédio ao serviço de finanças competente, dando disso conhecimento ao senhorio, mas mantinha-se a aplicação imediata da nova renda, fazendo-se apenas acertos nesse pagamento, caso se fixasse um valor diferente para o prédio<sup>48</sup>. Por último, modificou-se o regime do subsídio de renda – sendo atribuído ao arrendatário que provasse que o RABC do seu agregado familiar era inferior a 3 RMNA ou que a sua idade era igual ou superior a 65 anos e o seu agregado familiar recebesse um RABC inferior a 5 RMNA<sup>49</sup>.

---

<sup>43</sup> Artigo 38º, nº2, da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro.

<sup>44</sup> Artigo 41º da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro.

<sup>45</sup> Artigo 37º, nº3, a) e artigo 44º, nº1, da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro.

<sup>46</sup> Artigo 37º, nº3, b) e artigo 44º, nº5, da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro.

<sup>47</sup> Artigo 47º, nº1, da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro.

<sup>48</sup> Artigo 37º, nº6 a 8, da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro.

<sup>49</sup> Artigo 46º, nº1, da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro.

## 2. Breve análise da nova lei das rendas

Antes de entrar em vigor a **Lei nº31/2012, de 14 de agosto**, as rendas dos contratos habitacionais anteriores ao RAU eram atualizadas através do estudo de vários fatores, nomeadamente: não era permitido um nível de conservação do imóvel inferior a 3; o regime do contrato de arrendamento não podia ser o da renda condicionada e tinha de se analisar a avaliação feita ao locado há menos de três anos, nos termos dos artigos 38º e seguintes. O valor da renda tinha um limite máximo correspondente a 4% do valor do locado (era o produto do valor da avaliação do locado, multiplicado pelo respetivo coeficiente de conservação). Contudo, este sistema revelou-se excessivamente complexo, contribuindo para a necessidade de se adotar um mecanismo negocial entre o senhorio e o arrendatário, como vigora nos dias de hoje.

### 2.1. Iniciativa do senhorio

É o senhorio quem deve começar, manifestando a sua vontade de transitar o contrato para o NRAU e propondo um novo valor de renda<sup>50</sup>, assim como o tipo (a prazo certo ou de duração indeterminada de acordo com o artigo 1094º, nº1, do Código Civil) e a duração do contrato de arrendamento (com o limite máximo de 30 anos de acordo com o artigo 1095º, nº2, do Código Civil). Para além disso, também deve<sup>51</sup>:

*I)* indicar o valor patrimonial tributário do imóvel (VPT)<sup>52</sup>. Este valor é calculado a partir da fórmula prevista no CIMI. Depende de vários fatores, como a área

---

<sup>50</sup> Não está sujeito a quaisquer limites. Mas um senhorio que exagere nesse valor provavelmente será penalizado porque é com base nesse montante e no oferecido pelo inquilino que se calcula a indemnização a pagar a este em caso de denúncia por aquele à luz do artigo 33º, nº5, a), da Lei nº 6/2006 alterada pela Lei nº31/2012. Além disso, se o arrendatário apresentar oposição, essa proposta do senhorio passará a estar sujeita a determinados limites.

<sup>51</sup> Artigo 30º, a), b), c), d), e), f) e g), da Lei nº6/2006, alterada pela Lei nº31/2012 e pela Lei nº 79/ 2014.

<sup>52</sup> “Ao senhorio – normalmente o proprietário e, como tal, o sujeito passivo do imposto – assiste o direito de reclamar e de impugnar judicialmente estes valores: 76º e 78º do CIMI.

Na reforma de 2006, a lei atribuía, ao inquilino, a faculdade de, no seguimento da iniciativa do senhorio para atualização extraordinária de rendas, requerer nova avaliação do prédio ao serviço de finanças competente – 37º/6 da L 6/2006, na sua versão original. Mas esta norma não transitou para a reforma de

do prédio, a sua localização geográfica, a idade do imóvel (é importante porque o valor patrimonial será mais baixo, quanto mais velho for o edifício, como consequência do chamado coeficiente de vetustez<sup>53</sup>). Também, o estado de conservação e outros pormenores que valorizem o imóvel - se tem piscina, garagem ou aquecimento central - devem ser tidos em conta. Todavia, para Menezes Cordeiro, o aperfeiçoamento realizado ao artigo 30º possibilitou uma iniciativa do senhorio sem depender do estado de conservação, podendo ser aplicável mesmo em relação a edifícios degradados<sup>54</sup>.

II) entregar uma cópia atualizada da caderneta predial do imóvel para comprovar esse valor.

Caso o senhorio não forneça esta informação ao arrendatário, segundo a opinião de Maria Olinda Garcia, o prazo de 30 dias (previsto no artigo 31º, nº1) para este último responder não se deve iniciar, porque o conhecimento do valor matricial do local arrendado é um elemento relevante na tomada de decisão do inquilino (visto servir de base de cálculo da renda nos termos do artigo 35º, nº2)<sup>55</sup>.

É, ainda, de referir que apesar de o artigo 30º, al. c), do NRAU dispor que o senhorio apenas tem de “indicar” a cópia dessa caderneta, Amadeu Colaço considera que se terá pretendido dizer que o senhorio terá de juntar a referida cópia à comunicação a que este artigo menciona<sup>56</sup>.

III) informar o inquilino do conteúdo da sua resposta e do prazo de 30 dias, de acordo com o artigo 31º, nº 3.

---

2012”, in ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, Almedina, página 498.

<sup>53</sup> Cfr. REGINA SANTOS PEREIRA e FILOMENA LANÇA, *110 Perguntas e Respostas da Nova Lei das Rendas*, Almedina, página 12 e 13.

<sup>54</sup> Cfr. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, Almedina, página 484

<sup>55</sup> Cfr. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, Coimbra Editora, 3ª edição, página 142.

<sup>56</sup> Cfr. AMADEU COLAÇO, *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, 6ª edição, nota de rodapé nº133 da página 101.

IV) elucidar das consequências da falta de resposta e da não invocação das circunstâncias previstas no artigo 31º, nº4, para que o arrendatário<sup>57</sup> proceda de forma adequada. A Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano introduziu esta obrigação do senhorio, em 2014, devido a um elevado número de casos em que os inquilinos não respondiam atempadamente ou não se defendiam com os mecanismos contemplados na lei, visto que desconheciam essas obrigações, sendo depois confrontados com rendas que ultrapassavam os seus rendimentos<sup>58</sup>.

V) Finalmente, o proprietário deverá também indicar na carta o seu endereço completo, comunicando depois qualquer alteração da morada que aconteça entretanto<sup>59</sup>. Essa carta deve ser enviada por correio registado e com aviso de receção<sup>60</sup>, visto que é a data da receção que determina o início do processo de atualização da renda, sendo necessário uma cópia com a assinatura do inquilino<sup>61</sup>. Se estes esclarecimentos não forem incluídos na carta, considera-se ineficaz, pelo que tudo se passará como se não tivesse sido feita ou comunicada<sup>62</sup>. Na hipótese de o destinatário se recusar a recebê-la ou não a ter levantado no tempo previsto no regulamento dos serviços postais ou o aviso de receção for assinado por pessoa diferente do destinatário, o senhorio deverá remeter nova carta registada com aviso de receção<sup>63</sup>, depois de 30 a 60 dias desde a data do envio da primeira carta. Caso seja mais uma vez devolvida, pelos motivos já indicados, considera-se recebida no 10º dia posterior ao seu envio<sup>64</sup>.

Por último, o senhorio poderá manter os aumentos das rendas faseados em 2, 5 e 10 anos ao abrigo do regime anterior da Lei nº6/2006<sup>65</sup>, portanto, não há uma obrigatoriedade de aplicar imediatamente o novo regime do aumento das rendas.

---

<sup>57</sup> E também para o respetivo cônjuge, caso o locado seja a casa de família, de acordo com o artigo 12º nº1 da Lei nº6/2006, alterada pela Lei nº31/2012 e pela Lei nº 79/ 2014. Havendo vários arrendatários, a comunicação terá de ser dirigida a todos nos termos do 10º nº2 a) e do 11º nº4 da Lei nº 6/2006.

<sup>58</sup> Cfr. REGINA SANTOS PEREIRA e FILOMENA LANÇA, *110 Perguntas e Respostas da Nova Lei das Rendas*, Almedina, página 12 e 13.

<sup>59</sup> Artigo 9º, nº5, da Lei nº 6/2006.

<sup>60</sup> Artigo 9º, nº1, da Lei nº 6/2006.

<sup>61</sup> Artigo 9º, nº6, da Lei nº 6/2006.

<sup>62</sup> Artigo 30º, da Lei nº6/2006, alterada pela Lei nº 79/2014.

<sup>63</sup> Artigo 10º, nº3, da Lei nº 6/2006.

<sup>64</sup> Artigo 10º, nº4, da Lei nº 6/2006.

<sup>65</sup> Artigo 11º (“Disposição Transitória”) da Lei nº 31/2012.

## 2.2. Resposta do arrendatário

O seu conteúdo é obrigatório. O arrendatário, para além de tomar uma posição sobre a proposta apresentada, deve invocar, em seu benefício, determinadas circunstâncias (rendimento, idade, deficiência) que poderão influenciar essa transição para o NRAU<sup>66</sup>. Deve ser efetuada por carta registada com aviso de receção<sup>67</sup> e dirigida ao senhorio. No caso de vários sujeitos, ao representante de todos eles ou a quem tivesse sido designado para receber a resposta na comunicação inicial (na falta de nomeação, ao primeiro signatário)<sup>68</sup>.

Se existir mais do que um arrendatário e a relação entre eles for de natureza contratual, Menezes Cordeiro defende que todos devem responder, sob pena da falta de resposta equivaler ao silêncio, nos termos do artigo 11º, nº6, da Lei nº6/2006<sup>69</sup>.

Na hipótese de a casa ser a de morada de família, Menezes Cordeiro distingue duas situações consoante a carta traduza uma denúncia do contrato ou não. Na primeira hipótese deverá ser assinada por ambos de acordo com o artigo 12º, nº3, da Lei nº 6/2006; já no caso da segunda, pode ser assinada por qualquer um deles<sup>70</sup>.

Quando recebe a comunicação do senhorio, o arrendatário terá 30 dias<sup>71</sup> para responder. Poderá também ser oferecida até ao termo do prazo que começou a correr em último lugar, se se verificar uma das situações acima indicadas.

### 2.2.1. Ausência de resposta

Tendo sido (ou devendo considerar-se) notificado de forma regular, mas não respondendo, a lei presume que o silêncio do arrendatário revela a sua aceitação da renda, do tipo e da duração do contrato propostos pelo senhorio - ficando submetido ao

---

<sup>66</sup> Artigo 31º, nº3, nº4 e nº5, da Lei nº 6/2006, alterada pela Lei nº31/2012.

<sup>67</sup> Artigo 9º, nº1, da Lei nº 6/2006.

<sup>68</sup> Artigo 11º, nº1 e nº2, da Lei nº 6/2006.

<sup>69</sup> Cfr. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, Almedina, página 487.

<sup>70</sup> Cfr. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, Almedina, página 487.

<sup>71</sup> Na contagem do prazo contam-se os dias seguidos e não apenas os dias úteis à luz dos artigos 279º e 296º do Código Civil.

NRAU a partir do 1º dia do 2º mês seguinte ao termo do prazo da resposta<sup>72</sup>. Contudo esta presunção pode ser ilidida se se verificar uma situação de justo impedimento que tenha obstado à receção da carta ou à emissão da resposta dentro do prazo; tendo o arrendatário um ónus de demonstrar os factos em que se fundamenta e comunicar logo que conseguir<sup>73</sup>. Se o senhorio não aceitar, terá de recorrer ao tribunal através de ação de simples apreciação, para evitar as consequências da falta de resposta<sup>74</sup>.

### 2.2.2. Aceitação

O arrendatário pode concordar total ou parcialmente com a proposta. Se o arrendatário, no prazo dos 30 dias, vier a manifestar a sua conformidade com a proposta do senhorio, então o contrato ficará submetido ao NRAU ao fim de 90 dias desde a receção da comunicação. Porém, se só concordar com o valor da renda e não com o tipo e a duração do contrato, a lei estabelece que o período será de 5 anos<sup>75</sup>.

De realçar ainda que o senhorio adquire o direito de se opor à renovação do contrato, com a antecedência de 120 dias em relação ao final daquele período<sup>76</sup>.

### 2.2.3. Denúncia

Em qualquer altura, desde que respeite os prazos dos artigos 1098º, nº3, e 1100º do Código Civil, o arrendatário pode transmitir a vontade de fazer cessar o contrato, não estando obrigado a apresentar qualquer justificação. Os efeitos serão produzidos ao fim de dois meses, desde a carta do senhorio, sendo-lhe dada a possibilidade de ocupar o imóvel durante mais um mês, pagando a respetiva renda.

O arrendatário pode, ainda, independentemente do que tiver sido convencionado no contrato, ser compensado pelas obras que foram licitamente feitas no imóvel, ainda

---

<sup>72</sup> Artigo 31º, nº9, da Lei nº6/2006, alterada pela Lei nº 79/2014.

<sup>73</sup> Artigo 16º, nº1, nº2 e nº3, da Lei nº 6/2006.

<sup>74</sup> Artigo 16º, nº4, da Lei nº 6/2006.

<sup>75</sup> Artigo 31º, nº10, da Lei nº6/2006, alterada pela Lei nº 79/2014.

<sup>76</sup> Artigo 1097º, nº1 b), do Código Civil.

que não tenham sido autorizadas pelo senhorio<sup>77</sup>. Mas, só será indemnizado se demonstrar a sua licitude e o montante despendido, nos termos aplicáveis às benfeitorias realizadas pelo possuidor de boa-fé<sup>78</sup>. Ou seja, só há direito a indemnização relativamente às obras necessárias e úteis, excluindo-se as voluptuárias. O montante deverá ser pago até o imóvel ficar desocupado, sob pena de o arrendatário invocar o seu direito de retenção<sup>79</sup>.

Importante realçar que, para Regina Santos Pereira e Filomena Lança, o valor da indemnização não terá de ser exatamente igual ao valor gasto, porque vai depender da data em que as intervenções forem feitas e o nível de desgaste que sofreram até à altura, por isso, caso não exista um acordo entre o proprietário e o inquilino, ter-se-á de recorrer à via judicial, onde serão apresentadas as provas pelo inquilino quanto às obras e os valores. Em alguns casos, pode ser chamado um ou vários peritos para proceder à necessária avaliação<sup>80</sup>.

#### 2.2.4. Invocação de circunstâncias

##### 2.2.4. 1. RABC do agregado familiar inferior a cinco RMNA

Quando o arrendatário invoca e comprova que, no ano civil anterior, o seu rendimento anual bruto corrigido (RABC)<sup>81</sup> foi inferior a cinco retribuições mínimas anuais (RMNA)<sup>82</sup> proibir-se-á o senhorio de denunciar o contrato pagando uma

---

<sup>77</sup> Artigo 29º, da Lei nº6/2006, alterada pela Lei nº31/2012 e pela Lei nº 79/2014.

<sup>78</sup> Artigo 1273º a 1275º do Código Civil.

<sup>79</sup> Artigo 754º do Código Civil.

<sup>80</sup> Cfr. REGINA SANTOS PEREIRA e FILOMENA LANÇA, *110 Perguntas e Respostas da Nova Lei das Rendias*, Almedina, página 12 e 13.

<sup>81</sup> “Para se chegar ao valor do RABC, as Finanças partem da informação que lhes é fornecida pelas declarações do IRS entregues no ano anterior pelas pessoas que constituem o núcleo familiar do inquilino, ou seja, o seu agregado familiar. O primeiro passo é somar os vários rendimentos brutos anuais e assim se chega ao rendimento anual bruto. Depois, é alvo de correções.” in REGINA SANTOS PEREIRA e FILOMENA LANÇA, *110 Perguntas e Respostas da Nova Lei das Rendias*, Almedina, página 23.

<sup>82</sup> O valor de cinco RMNA é de 3092 euros. Começamos por calcular o valor anual do salário mínimo nacional que é 530 euros e multiplicamos por 14 (porque se incluem os subsídios de férias e de Natal). Obtém-se o valor de 7.420 euros. Multiplica-se por 5 que dá o valor de 37100 euros. Para chegarmos ao valor mensal das cinco RMNA, esse montante terá de ser dividido por 12, uma vez que esses rendimentos serão pagos em 12 meses, o que dará um total de 3092 euros aproximadamente.

indenização e assistir-se-á a um entrave à transição imediata para o NRAU. Assim, esse indivíduo só ficará submetido a esse regime ao fim de cinco anos (a contar da data da recepção da resposta do arrendatário de que o seu RABC é inferior a cinco RMNA, pelo senhorio) a menos que as partes acordem noutro sentido. Esta carência financeira só pode ser invocada se o inquilino tiver naquela casa a sua residência permanente ou se não residir lá devido a caso de força maior ou doença<sup>83</sup>.

Durante esse período, é retirada a possibilidade ao senhorio de atualizar automaticamente a renda para o limite de 1/15 do VPT, na medida em que será calculada em função do valor registado pelo respetivo agregado familiar, aplicando-se três taxas de esforço diferentes: para os arrendatários que recebam menos de 500 euros por mês, a renda não poderá ser superior a 10% do seu rendimento. Para os que recebam mais de 500 euros, mas menos de 1500 euros por mês, a renda não poderá ser superior a 17% do seu rendimento. Por fim, os que receberem mais de 1500 euros mensais, mas menos do que 5 RMNA, a renda não poderá ultrapassar 25% do seu rendimento. Em qualquer um destes escalões, há um teto máximo, que corresponde a 1/15 do VPT, ou seja, mesmo que o RABC do inquilino o permita, a renda nunca poderá ultrapassar esse limite.

A renda é devida no 1º dia do 2º mês seguinte ao da receção pelo inquilino da comunicação com o respetivo valor, devendo ser acompanhada do comprovativo do RABC passado pelas Finanças ou, pelo menos de documento que demonstre que foi pedido, mas ainda não se encontra disponível<sup>84</sup>. A obrigação de apresentar anualmente o comprovativo dessa renda como se verificava na Lei nº 31/2012 foi afastada pela Lei nº 79/2014, só existindo no caso de o senhorio exigir até ao dia 1 de setembro do respetivo ano, sob pena de não se poder prevalecer daquela circunstância.

Relativamente à dúvida em saber se o valor da renda pode ser modificado, Maria Olinda Garcia<sup>85</sup>, afirma que o objetivo principal desta legislação é o de aumentar o valor das rendas, por isso, qualquer subida nos rendimentos do agregado familiar só pode acarretar um acréscimo nesses montantes. Pelo contrário, se se verificar uma descida,

---

<sup>83</sup> Artigo 31º, nº5, da Lei nº 6/2006, alterada pela Lei nº31/2012.

<sup>84</sup> Artigo 32º, da Lei nº 6/2006, alterada pela Lei nº31/2012.

<sup>85</sup> Cfr. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, Coimbra Editora, 3ª edição, página 159 e 160.

não lhe parece que se possa aplicar uma redução. Neste sentido recorre ao artigo 37º que impede a redução da renda anteriormente paga, quando pela aplicação das novas regras de cálculo devia ser hipoteticamente inferior.

Para Menezes Cordeiro<sup>86</sup> a resposta encontra-se no artigo 35º nº5. A leitura do artigo 35º, nº4, parecer transmitir a ideia de que o valor a pagar será o da renda devida em primeiro lugar, durante o período dos cinco anos. Mas, mais importante é a ressalva ao número seguinte no qual se exige uma prova anual do rendimento. Ou seja, se houver uma mudança nesse RABC para escalão inferior, o arrendatário pode exigir uma diminuição na renda. Da mesma forma, se a alteração for para um escalão superior (mas inferior a 5 RMNA), também o senhorio pode reclamar pelo aumento da renda. No entanto, se o RABC subir para valor superior a 5 RMNA, o arrendatário não poderá continuar a beneficiar de um rendimento superior ao que justifica a sua proteção. Em resposta a Maria Olinda Garcia, Menezes Cordeiro considera que o artigo 37º não é convincente visto que, por um lado, não é permitido comparar o valor da atualização extraordinária da renda com o da atualização anual e, por outro lado, este artigo regula uma situação diferente e não assimilável à da diminuição do RABC no decurso do prazo dos cinco anos. Por fim, se o arrendatário não fizer essa prova anual, Menezes Cordeiro considera que o senhorio poderá denunciar o contrato, mas a indemnização será calculada desde a data prevista no artigo 35º, nº3, (e não os cinco anos), para não beneficiar o inquilino que durante esse tempo pagou uma renda inferior à pretendida.

Regina Santos Oliveira e Filomena Lança<sup>87</sup> consideram que a resposta está na lei quando estabelece que o valor da renda estipulado manter-se-á durante o período dos cinco anos. Isto é, não serão admitidos quaisquer aumentos, nem reduções, mesmo que tenha uma quebra nos seus rendimentos. Porém, se o arrendatário já não se encontrar numa situação de carência financeira, ficará sujeito ao limite de 1/15 do VPT.

Ao fim dos cinco anos, o senhorio pode promover a transição para o NRAU, dando início a um novo processo – tendo de respeitar as formalidades descritas, começando com o envio de uma carta com uma proposta de renda, tipo e duração do

---

<sup>86</sup> Cfr. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, Almedina, página 500.

<sup>87</sup> Cfr. REGINA SANTOS PEREIRA E FILOMENA LANÇA, *110 Perguntas e Respostas da Nova Lei das Rendas*, Almedina, página 28.

contrato. Todavia, o arrendatário já não vai poder invocar quaisquer circunstâncias<sup>88</sup>, esperando o legislador que a esse tempo já existam “mecanismos de proteção e de compensação social”. No caso de silêncio ou de as partes não conseguirem chegar a acordo relativamente ao tipo e duração do contrato considera-se celebrado pelo prazo de dois anos<sup>89</sup> e a renda terá como limite máximo 1/15 do VPT.

Finalmente, a atualização extraordinária das rendas não prejudica a atualização anual prevista no artigo 1077º do Código Civil e nos artigos 24º e 25º da Lei 6/2006 uma vez que traduz, apenas, uma correção baseada na desvalorização monetária<sup>90</sup>.

2.2.4.2. Idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%

Se o arrendatário invocar e comprovar idade igual ou superior a 65 anos ou uma deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60%<sup>91</sup>, é proibido a extinção por denúncia do contrato pelo senhorio mediante indemnização e o seu prazo será de duração indeterminada. Ou seja, o seu contrato manter-se-á enquanto a sua vida durar. A grande diferença com a circunstância anterior é precisamente esta: o contrato só ficará submetido ao NRAU mediante o acordo entre as partes<sup>92</sup>.

Relativamente ao valor da renda temos de analisar as duas situações possíveis.

---

<sup>88</sup> As circunstâncias relevantes para os artigos 35º e 36º são as existentes à data da receção pelo locatário da comunicação do senhorio.

<sup>89</sup> Daqui se compreende algumas diferenças com o regime geral: I) enquanto no regime geral o contrato caduca ao fim de cinco anos, já no regime especial, caduca ao fim de  $5+2 = 7$  anos; II) enquanto no regime geral o limite da renda é de 15% do VPT, já no regime especial se adiciona um outro limite em função dos escalões dos rendimentos do agregado familiar do arrendatário.

<sup>90</sup> “ Se o valor da renda neste período de 5 anos, que vier a ser apurado nos termos acima expostos, for inferior ao que resultaria da atualização anual da renda, prevista no nº1 do artigo 24º do NRAU, será então este o valor de renda aplicável” *in* AMADEU COLAÇO, *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, 6ª edição, página 105.

<sup>91</sup> Só podem ser invocadas quando o arrendatário tenha no locado a sua residência permanente ou quando não habite devido a caso de força maior ou doença.

<sup>92</sup> Artigo 36º, nº1, da Lei nº6/2006, alterada pela Lei nº79/2014.

Se o inquilino também invocar que o seu RABC é inferior a 5 RMNA, esse valor ficará submetido às taxas já acima estudadas durante um período de cinco anos<sup>93</sup>. Após esse período, admite-se a alteração para o valor máximo de 1/15 do VPT e o inquilino já não se poderá socorrer de qualquer carência financeira<sup>94</sup>, embora a lei estabeleça que terá direito a uma resposta social, nomeadamente através de subsídio de renda ou de mercado social de arrendamento<sup>95</sup>. Pelo contrário, se o inquilino não mencionar essa condição, a renda será fixada por acordo entre ambas as partes, como se constata nos nº2 a 5 do artigo 36º. Caso não se verifique esse acordo, então ter-se-á de aplicar o limite de 1/15 do VPT presente no artigo 35º, nº2, a) e b).

Em jeito de síntese, em qualquer um dos casos, quer invoque o seu RABC inferior a 5 RMNA quer não o faça, o contrato durará ilimitadamente, exceto se as partes quiserem submeter o contrato ao NRAU e aí terá a duração de cinco anos, de acordo com o artigo 31º, nº10, b) da Lei nº6/2006 alterada pela Lei nº71/2014.

#### 2.2.5. Oposição

Se o arrendatário quiser permanecer na casa, embora não concorde com a proposta do senhorio, deve apresentar uma contraproposta – em relação ao tipo, à duração do contrato e/ou ao valor da renda pretendido. Caso o arrendatário não indique um novo valor, entende-se que quis manter o valor que estava em vigor à data da comunicação do senhorio<sup>96</sup>. Não referindo o tipo e a duração do contrato, considera-se que será um contrato com prazo certo de cinco anos<sup>97</sup>. Tendo sido proposto um novo valor da renda e uma alteração ao tipo e duração do contrato, o senhorio pode adotar várias atitudes possíveis<sup>98</sup>: não responder e o contrato ficará sujeito à proposta do arrendatário, na medida em que se presume que aceitou as condições apresentadas, ou então, com o prazo certo de cinco anos, quando aquele não se tiver pronunciado<sup>99</sup>.

---

<sup>93</sup> Artigo 35º, nº2 e nº3, da Lei nº 6/2006, alterada pela Lei nº31/2012 e pela Lei nº79/2014.

<sup>94</sup> Artigo 36º, nº7, a) da Lei nº 6/2006, alterada pela Lei nº 31/2012.

<sup>95</sup> Artigo 36º, nº10, da Lei nº 6/2006, alterada pela Lei nº 31/2012.

<sup>96</sup> Artigo 33º, nº2, da Lei nº 6/2006, alterada pela Lei nº31/2012.

<sup>97</sup> Artigo 33º, nº4, b) da Lei nº6/2006, alterado pela Lei nº31/2012 e pela Lei nº 79/2014.

<sup>98</sup> Tem 30 dias para responder de acordo com o artigo 33º nº1 da Lei nº 79/2014.

<sup>99</sup> Artigo 33º, nº3, da Lei nº 6/2006, alterada pela Lei nº31/2012.

Também pode aceitar e o contrato, tal como na hipótese anterior, ficará sujeito ao prazo e ao valor estipulados, sob pena de, se nada for dito ou não houver acordo, esse período ser de cinco anos<sup>100</sup>. Caso não aceite, é-lhe, por um lado, permitido aplicar a atualização extraordinária da renda<sup>101</sup> através dos critérios do artigo 35º, nº2, al. a) e b), da Lei nº 6/2006, alterada pela Lei nº 31/2012, mantendo o contrato por mais cinco anos. De realçar que, para Menezes Cordeiro, este prazo não é obrigatório se for contrário à vontade das partes. A autonomia das partes não seria respeitada se não pudessem acordar um prazo diferente dos cinco anos ou mesmo alterar qualquer outra cláusula do contrato<sup>102</sup>. Relativamente ao início da produção dos efeitos daquela atualização, apesar de a lei ser omissa no artigo 33º, nº5, b), segundo a opinião de Amadeu Colaço, o problema resolve-se por analogia com o prazo previsto no artigo 35º nº3, ou seja, começa a contar-se a partir do 1º dia do 2º mês subsequente ao da receção, pelo arrendatário, da comunicação com esse novo montante<sup>103</sup>.

Por outro lado, poderá cessar o contrato devendo pagar uma indemnização<sup>104</sup> (aquando da entrega do locado ao senhorio) equivalente a cinco anos de renda e correspondente ao valor médio entre as duas propostas apresentadas<sup>105</sup>. Exceto se o arrendatário tiver invocado alguma das circunstâncias de idade, carência económica ou incapacidade, já que aí o contrato só se pode extinguir por acordo entre as partes<sup>106</sup>. Mas, se esse arrendatário preferir receber a indemnização, então não haverá impedimento legal ao funcionamento deste modo de extinção.

É de sublinhar que, na hipótese de a proposta do arrendatário ter sido muito próxima da que foi apresentada pelo senhorio e este não a tiver aceitado, a indemnização será agravada para o dobro ou em 50% se a renda oferecida pelo

---

<sup>100</sup> Artigo 33º, nº4, da Lei nº6/2006, alterado pela Lei nº31/2012 e pela Lei nº 79/2014.

<sup>101</sup> Artigo 33º, nº5, b), da Lei nº 6/2006, alterada pela Lei nº31/2012.

<sup>102</sup> Cfr. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, Almedina, página 495.

<sup>103</sup> Cfr. AMADEU COLAÇO, *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, 6ª edição, página 111.

<sup>104</sup> Artigo 33º, nº5, a), da Lei nº 6/2006, alterada pela Lei nº31/2012.

<sup>105</sup> Se o arrendatário não tiver apresentado um novo valor de renda, usa-se o valor que estava em vigor à data da comunicação do senhorio.

<sup>106</sup> Artigo 35º, da Lei nº6/2006, alterada pela Lei nº79/2014.

arrendatário não for inferior em mais de 10% ou de 20%, respetivamente<sup>107</sup>. Esta medida justifica-se, porque, com valores muito próximos, estariam reunidas as condições para se chegar a um acordo.

A denúncia produz efeitos ao fim de seis meses desde a respetiva comunicação, tendo o arrendatário mais um mês para desocupar o imóvel – o que corresponde a um prazo de sete meses para procurar um alojamento alternativo. Porém, na situação de ter a seu cargo filho ou enteado menor de idade ou que tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11º ou o 12º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, terá a possibilidade de ampliar esse prazo até treze meses<sup>108</sup>. Em ambas as situações vigorará a renda antiga ou a renda proposta pelo arrendatário, consoante a que for mais elevada<sup>109</sup>.

---

<sup>107</sup> Artigo 33º, nº6, da Lei nº 6/2006, alterada pela Lei nº31/2012.

<sup>108</sup> “O NRAU é omissivo quanto ao procedimento a ser seguido neste específico caso. Ressalvada melhor opinião, entendemos que constituirá um ónus do arrendatário invocar e fazer a respetiva prova perante o senhorio, comunicando-lhe, a verificação de uma destas circunstâncias que lhe permitem o alongamento do prazo da produção dos efeitos da denúncia de 6 meses para 1 ano” in AMADEU COLAÇO, *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, 6ª edição, página 110.

<sup>109</sup> Artigo 33º, nº10, da Lei nº 6/2006, alterada pela Lei nº31/2012.

### 3. O direito à habitação do inquilino

O direito à habitação é, entre os vários direitos fundamentais, aquele que procura evitar uma existência sem teto<sup>110</sup>. Está localizado no artigo 65º da nossa Constituição.

Não pode, contudo, ser caracterizado simplesmente como o direito a ter um andar ou um mero lugar para se habitar, porque como observamos no Comentário Geral nº4 do Comité dos Direitos Económicos Sociais e Culturais<sup>111</sup> “*o direito a um alojamento não deve ser interpretado restritivamente no sentido de o equiparar, por exemplo, a um abrigo resultante do mero facto de ter um tecto (...). Pelo contrário, deve ser visto como o direito a viver algures em segurança, paz e dignidade (...)*”. Ou seja, este direito visa, em primeiro lugar, a segurança na habitação, através de medidas do Estado que protejam contra expulsões ou despejos forçados ou qualquer outra forma de ameaça<sup>112</sup>.

Em segundo lugar, pressupõe a atribuição de serviços variados, como o fornecimento de água potável, de aquecimento e iluminação, sistemas de recolha e tratamento de lixo, redes de esgoto e serviços de emergência<sup>113</sup>.

Em terceiro lugar, as despesas com essa habitação não poderão prejudicar a satisfação de outras necessidades básicas, devendo ser concedidos subsídios a quem não

---

<sup>110</sup> “(...) parece incontestável dever reconhecer-se que a habitação, como abrigo e reserva da privacidade familiar, é fundamental ao desenvolvimento da pessoa humana, não sendo aceitável a esta condição uma existência sem tecto”, in JORGE HENRIQUE PINTO FURTADO, Revista O Direito – *Valor e Eficiência do Direito à Habitação à luz da Análise Económica do Direito*, Ano 124º, 1992, IV ( outubro – dezembro), página 533.

<sup>111</sup> Cfr. Ficha informativa – O Comité dos Direitos Económicos, Sociais e Culturais, nº16, página 22 e ss.

<sup>112</sup> “ (...) este direito inclui o direito à segurança na habitação, com salvaguarda das garantias legais adquiridas, sendo, por exemplo, inconstitucional a submissão do arrendamento, das rendas e dos despejos à liberdade contratual e à pura lógica do mercado de habitação”, in JOSÉ JOAQUIM GOMES CANOTILHO E VITAL MOREIRA, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, 1993, 4ª edição, página 836.

<sup>113</sup> “Com efeito, em 1970 só 47% das habitações tinha água canalizada, apenas 32% possuía duche, só 58% tinha instalações sanitárias, apenas 64% dispunha de eletricidade e só 60% das habitações estava ligada à rede de saneamento básico. Em comparação hoje mais de 94% do parque habitacional dispõe de qualquer uma das aludidas instalações”, in MARIA DA GLÓRIA GARCIA, Estudos de Homenagem ao Prof. Doutor Jorge Miranda – *Habitação, Direito e Políticas Públicas*, volume IV, 2012.

dispõe de rendimentos suficientes e proteger os arrendatários contra rendas excessivas ou aumentos abusivos. Todavia, devido à crise financeira, económica e social, ainda se contam algumas famílias com dificuldade a aceder a uma habitação digna ou que residem em casas degradadas, devido ao incumprimento ou cumprimento anormal de regras de construção. Existem também famílias incapazes de pagar os empréstimos contraídos a bancos, por meio de hipotecas, acabando por abandonar os seus lares, ao mesmo tempo que os bancos passam a ter no seu ativo habitações (e não o dinheiro que estas representam)<sup>114</sup>.

Em quarto lugar, a casa tem de ser habitável, ou seja, terá de proteger os seus habitantes do frio, do calor, da chuva, do vento, de riscos estruturais e de ameaças à saúde.

Em quinto lugar, a habitação deve ser acessível a todos os que a esta têm direito. Para isso é necessário proporcionar meios ajustados aos grupos mais desfavorecidos, nomeadamente, pessoas idosas, deficientes e doentes<sup>115</sup>.

Em sexto lugar, a sua localização tem de ser adequada, isto é, deve situar-se numa zona onde existam centros de saúde, escolas, creches, oportunidades de trabalho e outras estruturas sociais. Além disso, não deve ser construída em lugares poluídos que ameacem o direito à saúde dos seus ocupantes.

Por último, é preciso respeitar o ambiente cultural de cada país, mais precisamente, a arquitetura, os materiais de construção utilizados e as políticas subjacentes de modo a preservar a identidade e a diversidade desse povo.

Também na nossa Constituição estas características são reconhecidas, como, por exemplo, no artigo 64º, nº3, b), através da promoção da rede de cuidados de saúde a nível territorial; no artigo 67º, nº2, b), quando se garante a existência de creches e

---

<sup>114</sup> Cfr. MARIA DA GLÓRIA GARCIA, Estudos de Homenagem ao Prof. Doutor Jorge Miranda – *Habitação, Direito e Políticas Públicas*, volume IV, 2012, página 652.

<sup>115</sup> “A intervenção legislativa pode verificar-se, por exemplo, ao nível da orientação do funcionamento do mercado de habitação (construção, acesso à propriedade e arrendamento), do aumento do parque habitacional disponível, designadamente, em benefício dos grupos sociais mais desfavorecidos, e ainda do apoio financeiro a determinadas categorias de cidadãos no acesso à habitação” *in* Acórdão do Tribunal Constitucional nº 590/2004.

equipamentos sociais de apoio à família; no artigo 72º, acerca da promoção de condições de habitação e convívio familiar das pessoas idosas; no artigo 78º, que se refere à valorização do património cultural; no artigo 70º, que assegura acesso à habitação por parte dos jovens; e no artigo 65º, nº2, a), relativo às obras públicas e transportes<sup>116</sup>.

De tudo o que foi exposto reconhecemos uma dupla natureza deste direito. Por um lado, traduz-se no direito de qualquer pessoa se defender de situações em que se é privado arbitrariamente de aceder à sua habitação ou impedido de conseguir uma. Por outro lado, consiste no direito a exigir medidas e prestações do Estado adequadas a atribuir uma habitação, por via da propriedade ou do arrendamento<sup>117</sup>.

É, contudo, importante realçar que a nossa sociedade não dispõe de imóveis em abundância, por isso, é necessário ajustar o socialmente desejável ao economicamente possível, avaliando-se os direitos que se quer concretizar e os recursos financeiros que o Estado pode dispor em cada momento, como se constata no Acórdão do Tribunal Constitucional nº 346/93, de 12 de maio, *“nesta matéria do direito constitucional à habitação, tem de ponderar-se que o seu grau de realização fica dependente sempre, em última análise, das opções que o Estado seguir em matéria de política de habitação, as quais são sempre condicionadas pelos recursos financeiros de que o próprio Estado possa dispor em cada momento (a chamada “reserva do possível”) e pelo grau de sacrifício que o legislador considerar razoável impor aos proprietários privados, senhorios de casas de habitação”*.

Assim, é verdade que, quando o exercício do direito à habitação é perturbado, os inquilinos podem exigir as prestações que asseguram a sua habitação, mas essa concessão não é absoluta. É limitada pelos recursos à disposição do Estado.

Outra questão importante para o nosso trabalho é a de saber a quem pode o inquilino pedir essas prestações. Estarão os senhorios obrigados a assegurar o direito à habitação dos seus inquilinos? Por outras palavras, haverá deveres de proteção na

---

<sup>116</sup> Cfr. MARIA DA GLÓRIA GARCIA, *Habitação, Direito e Políticas Públicas*, Estudos de Homenagem ao Prof. Doutor Jorge Miranda –volume IV, 2012, página 658.

<sup>117</sup> Cfr. JOAQUIM FREITAS DA ROCHA, *A Consagração Constitucional do Direito à Habitação* Revista Portuguesa de Direito de Consumo, prop. Associação Portuguesa de Direito do Consumo, Coimbra, 1998, nº15 (Set.1998), página 13 e 14.

relação jurídica entre os senhorios e os seus inquilinos diretamente dedutíveis de normas constitucionais sobre direitos fundamentais?

A nossa ordem jurídica reúne alguns exemplos em que os particulares estão efetivamente vinculados a deveres de proteção, como é o caso do artigo 10º, nº2 e o artigo 200º do Código Penal<sup>118</sup>.

No artigo 10º, nº2, do Código Penal, relativo aos crimes comissivos por omissão, o sujeito que tiver um dever jurídico que o obriga pessoalmente a evitar um resultado tem um dever de garante que o obriga a agir.

No artigo 200º do Código Penal, respeitante aos crimes omissivos puros, exige-se que qualquer indivíduo, face a uma situação de perigo, tenha um dever de auxílio para com a pessoa necessitada.

Também encontramos outros exemplos no nosso Código Civil, como é o caso do artigo 486º, quando se responsabiliza por simples omissão, o sujeito que estava adstrito ao dever de praticar o ato que foi omitido<sup>119</sup>.

É, no entanto, muito importante sublinhar que estes deveres de proteção só existem se tiverem um fundamento<sup>120</sup>. Para os penalistas, a justificação para esses deveres dependerá da teoria que se adote. Para a teoria formal, esses deveres de proteção existem se tiverem fundamento na lei, num contrato ou num ato de ingerência. Para uma teoria material, a sua justificação reside na relação de proximidade entre os sujeitos, ou seja, na confiança que as partes depositaram uma na outra. Mas, esta teoria peca porque despreza a importância da vinculação jurídica desses deveres. Os sujeitos em causa precisam de saber, com segurança, quais são os deveres a que estão adstritos<sup>121</sup>.

---

<sup>118</sup> Cfr. JORGE PEREIRA DA SILVA, *Deveres do Estado de Proteção de Direitos Fundamentais*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2015, páginas 582 e 583.

<sup>119</sup> Cfr. JORGE PEREIRA DA SILVA, *Deveres do Estado de Proteção de Direitos Fundamentais*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2015, páginas 584.

<sup>120</sup> Cfr. JORGE PEREIRA DA SILVA, *Deveres do Estado de Proteção de Direitos Fundamentais*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2015, páginas 581.

<sup>121</sup> Cfr. JORGE PEREIRA DA SILVA, *Deveres do Estado de Proteção de Direitos Fundamentais*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2015, páginas 586 e 587.

Apesar destas teorias, a doutrina criminalista é unânime quando considera que o fundamento dos deveres de proteção se encontra na solidariedade humana, isto é, “no diálogo do “*ser-com-os outros*” e “*ser-para-os-outros*”, o exercício da virtude cristã e o da caridade e do amor ao próximo que criam os deveres e as posições de garantia”<sup>122</sup>. Também é esse o fundamento que se encontra na nossa Constituição, nomeadamente no artigo 1º, quando se clarifica que cada pessoa não vive de forma isolada, mas em sociedade e, por isso, vê-se obrigada a relacionar-se com outras pessoas, de modo a ajudar e a ser ajudado, construindo uma “*sociedade livre, justa e solidária*”<sup>123</sup>.

Contudo, não basta invocar a solidariedade humana para criar um dever de proteção. Não se pode apelar à solidariedade humana para fundamentar o nascimento de um dever dos senhorios de suportarem rendas de reduzido valor e, conseqüentemente assegurarem o direito à habitação dos seus inquilinos.

É verdade que o artigo 18º da nossa Constituição vincula as entidades privadas aos direitos fundamentais, mas não elucida se essa vinculação pressupõe apenas o respeito pelos direitos fundamentais ou se exige uma proteção ativa desses bens jurídicos. A teoria maioritariamente aceite é a chamada Terceira via entre eficácia mediata e imediata. Segundo esta teoria, os deveres dos particulares relativamente aos direitos fundamentais são apenas deveres de abstenção de condutas que poderiam resultar em agressões para os direitos de outrem<sup>124</sup>. Para além de que “o valor da solidariedade humana não se afirma socialmente só por si mesmo, de forma espontânea”<sup>125</sup> - tem de ser concretizado pelo Estado. Isto é, para existirem deveres de proteção de direitos fundamentais nas relações entre particulares é imprescindível que sejam diretamente dedutíveis da Constituição. Se assim não fosse “a vida em sociedade tornar-se-ia sufocante, com a responsabilidade cruzada dos cidadãos pela segurança

---

<sup>122</sup> Cfr. JORGE PEREIRA DA SILVA, *Deveres do Estado de Proteção de Direitos Fundamentais*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2015, páginas 587.

<sup>123</sup> Cfr. JORGE PEREIRA DA SILVA, *Deveres do Estado de Proteção de Direitos Fundamentais*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2015, páginas 588

<sup>124</sup> Cfr. JORGE PEREIRA DA SILVA, *Deveres do Estado de Proteção de Direitos Fundamentais*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2015, páginas 589 e 590.

<sup>125</sup> Cfr. JORGE PEREIRA DA SILVA, *Deveres do Estado de Proteção de Direitos Fundamentais*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2015, páginas 592.

*dos bens jurídicos uns dos outros – cada qual transformado em polícia e tutor de todos os demais*”<sup>126</sup>.

Desta forma, não existindo nenhuma norma constitucional que imponha esse dever de proteção aos senhorios de assegurarem o direito à habitação dos inquilinos, não podem estes exigir aos senhorios que suportem rendas de reduzido valor. Caberá, evidentemente, apenas ao Estado essa obrigação, como se constata no artigo 65º, nº2, da nossa Constituição “*para assegurar o direito à habitação incumbe ao Estado*”. Será o Estado o único responsável por planear, adotar e executar as providências tendentes a criar as condições necessárias para todos poderem ter uma habitação condigna. Porém, esta intervenção não será afastada dos particulares – devem ser acolhidos e estimulados a participar nas decisões, para se compreender as necessidades de quem lá vive e responder justamente. É pedido um Estado incentivador<sup>127</sup>.

No caso de o Estado não agir, verificar-se-á um fenómeno de inconstitucionalidade por omissão, presente nos artigos 65º, nº 2, 3 e 4, e no artigo 283º da nossa Constituição.

Se o Estado já realizou alguma conduta para cumprir essa tarefa e posteriormente destrói o que havia feito, então aqui a censura já se coloca no plano da inconstitucionalidade por ação, de acordo com o artigo 277º e seguintes da nossa Constituição, porque “*o legislador não está apenas a ‘não fazer algo’ imposto pela Constituição, como é próprio das omissões legislativas. O legislador está antes a ‘desfazer’ e, mais precisamente está a ‘desfazer algo’ que era e é prescrito pela Constituição. Por isso, a lei revogatória, que consubstancia o acto de desfazer, não é fiscalizável (enquanto geradora de uma inconstitucionalidade) por omissão, mas sim por via de acção*”<sup>128</sup>.

---

<sup>126</sup> Cfr. JORGE PEREIRA DA SILVA, *Deveres do Estado de Proteção de Direitos Fundamentais*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2015, páginas 591.

<sup>127</sup> Cfr. MARIA DA GLÓRIA GARCIA, *Estudos de Homenagem ao Prof. Doutor Jorge Miranda – Habitação, Direito e Políticas Públicas*, volume IV, 2012, página 663.

<sup>128</sup> Cfr. JORGE PEREIRA DA SILVA, *Dever de Legislar e Protecção Jurisdicional Contra Omissões Legislativas*, Lisboa, Universidade Católica, 2003, página 286.

#### 4. O direito de propriedade do senhorio

O direito de propriedade é um direito fundamental previsto no artigo 62º da nossa Constituição – pertence, por isso, ao grupo dos princípios superiores da nossa ordem jurídica que impõem não só obrigações negativas ao Estado, nomeadamente, a proibição da invasão injustificada na propriedade de cada pessoa, como também obrigações positivas, isto é, medidas que asseguram o acesso, de todos, a este direito e a sua proteção respetiva.

É definido como o direito a ter coisas<sup>129</sup> e ao respetivo aproveitamento e o seu conteúdo está fixado no artigo 1305º do Código Civil, no qual são atribuídas três faculdades: de usar esse bem (por exemplo, quando usa a sua cozinha e faz uma refeição), de fruir (aproveitando-se de frutos civis ou naturais<sup>130</sup>) e de dispor (ao praticar atos jurídicos de alienação).

Mas, o seu exercício não se faz de forma livre e como bem entender.

É verdade que vai gozar esse direito plenamente, não existindo nenhum outro poder acima daquele, ao contrário do que acontece com o direito de usufruto, e vai, igualmente, exercê-lo de forma exclusiva, impedindo quaisquer terceiros de invadirem o seu espaço. Apesar disso, como o artigo acima indica “*vai estar sujeito às restrições e aos limites que a lei impuser*”. Estas limitações tanto podem ser de interesse privado como interesse público, como se constata no Acórdão do Tribunal Constitucional nº 127/2013, de 27 de fevereiro: “*identificada a componente do direito de propriedade sobre que incide a ingerência estadual, deve começar por reconhecer-se que, apesar de a liberdade de uso e fruição dos bens de que se é proprietário não ser expressamente mencionada no n.º 1 do artigo 62.º da Constituição, no seu núcleo essencial, esta faculdade integra naturalmente o direito de propriedade quando este respeita ao universo das coisas. Todavia, são particularmente intensos os limites constitucionais quanto a este aspecto, podendo a lei estabelecer limitações dos poderes do proprietário usar a coisa credenciadas nos demais valores constitucionais. Aliás, pode até afirmar-*

---

<sup>129</sup> Nem todas as coisas podem ser apropriadas, como é o caso dos bens do domínio público, de acordo com os artigos 84º e 165º, nº1, da nossa Constituição.

<sup>130</sup> Artigo 212º, nº2, do Código Civil.

*se que o jus utendi constitui, no conjunto das faculdades inerentes à proprietatis rerum, aquela que pode considerar-se mais necessitada de determinações de conteúdo e mais passível de limitações, seja na própria modelação dos poderes do proprietário no confronto com direitos de terceiro (p. ex. relações de vizinhança), seja os que decorrem da compatibilização com outros valores constitucionais [p. ex. dever de uso (artigo 88.º) e condicionamento (artigo 90.º, n.º 2) de meios de produção, ambiente, urbanismo, segurança e saúde públicas, património cultural e natural]”.*

Os limites de interesse privado podem ter subjacentes diferentes motivos, expostos de seguida<sup>131</sup>.

Em primeiro lugar, existem limites que impõem um dever de abstenção, como é o caso do artigo 1346º, que proíbe o proprietário de emitir vapores, fumos, cheiros ou mesmo ruídos para o prédio vizinho, desde que essas emissões causem um prejuízo substancial e não resultem de uma utilização normal desse prédio. No mesmo sentido, o artigo 1347º impede o proprietário de realizar obras, instalações ou depósitos de substâncias corrosivas ou perigosas quando forem nocivas para um prédio vizinho e produzirem sobre ele efeitos que não são permitidos por lei. No artigo 1360º, estabelece-se que o proprietário não vai poder abrir janelas ou portas ou construir varandas ou terraços diretamente para o prédio vizinho. Se essas obras existirem, terão de ter um intervalo de um metro e meio entre as obras e o prédio vizinho, de acordo com o artigo 1361º, não se aplicando estas limitações nos casos dos artigos 1360º, nº2, 1363º, nº2, e 1364º. Dessas construções não poderá resultar o gotejamento para o prédio vizinho, que poderá ser evitado através da introdução de algerozes - caso não seja possível, a construção deve ser feita de modo a ficar um intervalo de cinco decímetros entre ela e o prédio vizinho<sup>132</sup>. Se se quiser plantar árvores ou arbustos, o proprietário terá de obedecer à linha divisória dos prédios, salvo quanto a certas espécies<sup>133</sup>. Por último, quando acontece um escoamento das águas de um prédio superior para um prédio inferior, de forma natural e sem a intervenção do homem, de acordo com o artigo 1351º, nº1, exige-se deveres de abstenção tanto do dono do prédio inferior, como do

---

<sup>131</sup> Cfr. LUÍS CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, Quid Juris sociedade editora, 1996, página 182 e seguintes.

<sup>132</sup> Artigo 1365º, nº1, do Código Civil.

<sup>133</sup> Artigo 1366º, nº1 e nº2, do Código Civil.

dono do prédio superior: não poderão fazer obras que estorvam o curso natural das águas.

Em segundo lugar, há limites que obrigam a tolerar uma atuação alheia: por exemplo, no artigo 1367º o proprietário tem de deixar o dono do prédio vizinho colher os frutos que caíram no seu terreno, bem como, no artigo 1349º, o proprietário fica sujeito à colocação de objetos no seu prédio ou o levantamento de andaimes ou a passagem de materiais por ele, quando essas reparações são necessárias.

Em terceiro lugar, podem-se exigir deveres especiais de diligência, como se verifica no artigo 1348º, nº1, quando, por razões de segurança do prédio vizinho, se limita a abertura de minas, poços ou escavações, de modo a evitar desmoronamentos ou deslocamentos de terra. Também no artigo 1350º, impõe-se ao proprietário determinadas providências, para afastar o risco de derrocada do edifício.

Por último, um exemplo de um limite que impõe um dever de colaboração é o caso do artigo 1353º relativo ao dever de demarcar as respetivas extremas do seu prédio.

Ora, desta análise não encontramos nenhum limite de interesse privado que suprima a faculdade de fruição aos senhores.

Os limites de interesse público resumem-se na chamada função social do direito de propriedade. Antigamente considerava-se que este direito apenas tinha uma função pessoal porque era o poder máximo conferido ao seu titular para realizar os seus interesses particulares. O interesse coletivo era protegido através do livre arbítrio das vontades individuais – cada pessoa contribuía como quisesse. Era, assim, definido no artigo 2167º do Código Civil de 1867 “*como a função de conservação da existência e de melhoramento da condição do seu titular*”.

Só em 1933, através do artigo 35º da Constituição então vigente, se determinou que “*a propriedade, o capital e o trabalho desempenhavam uma função social, em regime de cooperação económica e de solidariedade*”. Os direitos concedidos às pessoas não deviam ser exercidos de acordo com o seu livre arbítrio, mas em prol de toda a coletividade, não podendo contrariar interesses sociais relevantes<sup>134</sup>. Deixa de se ver o indivíduo como alguém que se pode apropriar dos seus bens como quiser e

---

<sup>134</sup> Cfr. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 1978, página 141.

reconhece-se um sujeito que não vive isolado, carece desses bens para sobreviver e relaciona-se com outros que também têm necessidades. Por isso, exerce o seu direito de propriedade de modo a assegurar o bem-estar de todos<sup>135</sup>.

Quererá isto dizer que um senhorio pode ver a sua faculdade de fruição de frutos civis limitada de modo a assegurar o bem-estar dos seus inquilinos?

Se assim fosse, o proprietário seria um mero funcionário e a sociedade podia despedi-lo, revogar os seus poderes ou transferi-los para outros. Não é esta a ideia a reter. O proprietário é titular de um direito sobre um determinado bem que é seu, estando, igualmente, adstrito a deveres sociais quando a utilidade pública o exigir e a vontade de o legislador assim o limitar.

Como já vimos no capítulo anterior<sup>136</sup>, o dever de assegurar o direito à habitação dos seus inquilinos, através da limitação da faculdade de fruição de rendas, corresponderia a um dever de proteção de um direito fundamental que não se pode justificar com base na vontade do legislador, sendo necessário que esse dever seja diretamente dedutível da Constituição. Não existindo nenhuma norma constitucional que imponha esse dever aos senhorios, não se pode dizer que estes têm a sua faculdade de fruição restringida à luz da função social. Para além de que os deveres sociais que esta função exige justificam-se por razões de segurança e defesa nacionais, de circulação rodoviária, de ordenamento do território, razões culturais, de saúde ou higiene, económicas ou fiscais.<sup>137</sup>

De tudo o que foi exposto conseguimos responder à questão acima colocada: não há nenhum limite de interesse privado, nem de interesse público que impeça o senhorio de exercer a sua faculdade de fruição de frutos civis.

---

<sup>135</sup> Cfr. MARIA ISABEL GRACIAS, *O Direito de Propriedade e os Limites de Direito Público*, Dissertação de Licenciatura em Ciências Jurídicas, 1948-1949, página 56 a 61.

<sup>136</sup> Página 25 desta investigação.

<sup>137</sup> Cfr. LUÍS CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, Quid Juris sociedade editora, 1996, página 174 e seguintes.

## 5. Delimitação recíproca do direito de propriedade do senhorio e do direito à habitação do inquilino à luz do artigo 18º da Constituição

### 5.1. Colisão de direitos fundamentais *prima facie*

Pode um proprietário ser forçado a manter o contrato de arrendamento por mais cinco anos, ao fim do período transitório, nas mesmas condições em que aí vigorava, quando o inquilino tem idade igual ou superior a 65 anos e rendimentos inferiores a 5 RMNA, ou pode, pelo contrário, atualizar as suas rendas?

À primeira vista diríamos que o nosso problema comporta uma colisão existente entre o direito de propriedade dos senhorios e o direito à habitação dos inquilinos. Há uma colisão real de direitos quando uma pessoa vê o exercício do seu direito reduzido ou impedido devido ao exercício de outros direitos. Mas é necessário a verificação cumulativa de três requisitos presentes no artigo 335º, do Código Civil: (i) a presença de pelo menos dois direitos, (ii) que pertençam a diferentes titulares e (iii) cujo exercício simultâneo seja impossível<sup>138</sup>.

Sabendo que ambos os direitos são direitos fundamentais *prima facie*, ou seja, são direitos fundamentais ilimitados que permitem todas as condutas possíveis, visto que no artigo 62º da Constituição, se possibilita o exercício de qualquer faculdade e no artigo 65º da Constituição se assegura que o Estado irá garantir a todos uma habitação, parece que estes direitos vão inevitavelmente colidir, porque o aumento das rendas pelos senhorios vai dificultar a subsistência da habitação dos seus inquilinos.

No entanto, este conflito é meramente aparente, porque depois de terem sido analisados o objeto e o conjunto de poderes do conteúdo de cada um dos direitos<sup>139</sup>, verificámos que os senhorios não estão obrigados a assegurar o direito à habitação dos seus inquilinos, pelo que este facto não é vedado e autorizado em simultâneo pelo

---

<sup>138</sup> Cfr. ELSA VAZ DE SEQUEIRA, *Dos Pressupostos da Colisão de Direitos no Direito Civil*, 2004, Universidade Católica Portuguesa Editora, páginas 15 a 17.

<sup>139</sup> Capítulo 3 e 4.

mesmo ordenamento jurídico como aconteceria se se tratasse de uma colisão real de direitos<sup>140</sup>.

## 5.2. Colisão de regras vs. colisão de princípios

Para conseguirmos resolver esta colisão temos de olhar para as normas que preveem estes direitos e caracterizá-los enquanto regras ou princípios, para encontrar a forma de resolução acertada a este caso.

Há uma regra quando a norma exige que se faça sempre e exatamente o que nela se ordena. A lógica da regra é de ser aplicada em função da sua validade – se são válidas têm de ser aplicadas, se são inválidas têm de ser afastadas. É o modelo disjuntivo do tudo ou nada. Em caso de colisão, a regra inválida tem necessariamente de ser eliminada da ordem jurídica ou introduz-se uma cláusula de exceção. Para se determinar qual das regras é inválida há critérios, nomeadamente, da hierarquia, da temporalidade e da especialidade das normas<sup>141</sup>.

Os princípios ordenam que alguma coisa seja realizada na maior medida possível, dentro das possibilidades de facto<sup>142</sup> e de direito existentes<sup>143</sup>. Isto é, visam concretizar direitos fundamentais *prima facie*, mas têm uma aplicabilidade variável porque estão condicionados pela importância que têm num caso concreto. Traduzem um mandato de otimização. Face a um conflito é feita uma ponderação, na qual o princípio mais fraco tem de ceder, mas não é excluído. Vale sempre que se repetirem as mesmas circunstâncias, podendo a solução ser inversa noutro caso<sup>144</sup>.

---

<sup>140</sup> Cfr. ELSA VAZ DE SEQUEIRA, *Dos Pressupostos da Colisão de Direitos no Direito Civil*, 2004, Universidade Católica Portuguesa Editora, páginas 94 a 96.

<sup>141</sup> Cfr. ROBERT ALEXY, *A Construção dos Direitos Fundamentais*, in *Direito & política / Law & politics*, n.º 6 (Fev – Abr 2014), página 40.

Cfr. ROBERT ALEXY, *Direitos Fundamentais e Princípio da Proporcionalidade*, tradução de Paulo Pereira Gouveia, in *O Direito*, Ano 146º, 2014, volume IV, página 819.

<sup>142</sup> Ou seja, tendo em conta os vários custos que essa medida vai acarretar e procurar evitá-los.

<sup>143</sup> Ou seja, tendo em conta os princípios opostos existentes, de modo a respeitá-los.

<sup>144</sup> Cfr. ROBERT ALEXY, *A Construção dos Direitos Fundamentais*, in *Direito & política / Law & politics*, n.º 6 (Fev – Abr 2014), página 40.

Ora, uma norma que consagre um direito fundamental será uma regra ou um princípio?

O modelo “puro de regras” afirma que os direitos fundamentais consistem num conjunto de regras porque são livres de ponderações<sup>145</sup>. Alexy discorda desta posição, porque, em primeiro lugar, se os direitos fundamentais sob a reserva do legislador (como é o caso de uma norma como o direito à vida que dá a possibilidade ao legislador de decidir que estes direitos “apenas podem ser restringidos por lei”) fossem regras, isso significaria que qualquer interferência seria permitida, desde que se baseasse numa norma legal. O direito fundamental seria reduzido a uma reserva legal especial e perdia-se o poder de limitar ou vincular o legislador ordinário, contradizendo a sua força e validade. Em segundo lugar, se os direitos fundamentais sem reservas fossem regras e colidindo com outros direitos verificar-se-ia uma necessidade de ponderação, sob pena de quaisquer condutas serem admitidas. Por exemplo, a liberdade de investigação científica permite que se alargue este direito a seres humanos. Mas, se o direito à integridade física de algumas pessoas for afetado por aquela situação e se se entender que há razões para impor limites, então confrontamo-nos com a necessidade de ponderação<sup>146</sup>.

Pelo contrário, segundo o modelo “puro de princípios”, apoiado por Hippel, os direitos fundamentais constituem um conjunto de princípios<sup>147</sup>. Se assim fosse, para Alexy, seriam conceitos com pouca segurança e dificilmente determináveis<sup>148</sup>.

O modelo defendido por Alexy é um modelo combinado de regras e princípios<sup>149</sup>. À partida, os direitos fundamentais pertenceriam ao conjunto de princípios

---

Cfr. ROBERT ALEXY, *Direitos Fundamentais e Princípio da Proporcionalidade*, tradução de Paulo Pereira Gouveia, in *O Direito*, Ano 146º, 2014, volume IV, página 819.

<sup>145</sup> Cfr. ROBERT ALEXY, *Teoría de los Derechos Fundamentales*, Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, 1997, página 118 a 129.

<sup>146</sup> Cfr. ROBERT ALEXY, *A Construção dos Direitos Fundamentais*, in *Direito & política / Law & politics*, nº 6 (Fev – Abr 2014), página 41.

<sup>147</sup> Cfr. ROBERT ALEXY, *Teoría de los Derechos Fundamentales*, Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, 1997, página 115 a 118.

<sup>148</sup> Cfr. ROBERT ALEXY, *A Construção dos Direitos Fundamentais*, in *Direito & política / Law & politics*, nº 6 (Fev – Abr 2014), página 41, 42 e 43.

invocados face a uma situação, mas, depois de ponderados e escolhido o princípio que prevalece, este converter-se-á em regra que terá de ser cumprida<sup>150</sup>.

### 5.3. Princípio da proporcionalidade

O sentido dos direitos fundamentais como princípios liga-se necessariamente ao princípio da proporcionalidade, nas suas três vertentes: adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito<sup>151</sup>.

A adequação, também designada por princípio da idoneidade, implica que a medida seja capaz de atingir o seu fim, com uma intensidade suficiente. Essa intensidade seria medida por indicadores de quantidade: número de sujeitos beneficiados, número de sujeitos sacrificados, duração, extensão territorial atingida, custos financeiros, etc<sup>152</sup>.

Assim, se a medida X escolhida para promover o direito fundamental A (dfA), não é adequada para conseguir a sua realização e impede a concretização do direito fundamental B (dfB), então, se X for omitida, não há custos nem para dfA, nem para dfB. Mas, já haverá custos para dfB, se X for adotada. Portanto, dfA e dfB pesados em conjunto podem ser satisfeitos num grau mais elevado, se X for abandonada.”<sup>153</sup> Isto mostra que o subprincípio da adequação é uma expressão da ideia do “ótimo de Pareto”<sup>154</sup>.

---

<sup>149</sup> Cfr. ROBERT ALEXY, *Teoria de los Derechos Fundamentales*, Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, 1997, página 129 a 138.

<sup>150</sup> Cfr. ROBERT ALEXY, *A Construção dos Direitos Fundamentais*, in *Direito & política / Law & politics*, n.º 6 (Fev – Abr 2014), página 42.

<sup>151</sup> Cfr. ROBERT ALEXY, *Direitos Fundamentais e Princípio da Proporcionalidade*, tradução de Paulo Pereira Gouveia, in *O Direito*, Ano 146º, 2014, volume IV, páginas 818 a 825.

<sup>152</sup> Cfr. VITALINO CANAS, *Princípio da Proporcionalidade*, in *Dicionário jurídico da Administração Pública*, Volume VI, 1994, páginas 620 a 623.

<sup>153</sup> Cfr. ROBERT ALEXY, *Direitos Fundamentais e Princípio da Proporcionalidade*, tradução de Paulo Pereira Gouveia, in *O Direito*, Ano 146º, 2014, volume IV, página 820.

<sup>154</sup> “ (...) o objeto dos primeiros dois subprincípios, da adequação e da necessidade, é a otimização quanto às possibilidades fácticas. Neste ponto, está em causa a questão de apurar se as possibilidades

Ora, esta medida de atualização das rendas é uma medida adequada, porque é apta para atingir os fins a que se propõe. Ou seja, pretende cessar o congelamento das rendas e assegurar a faculdade de fruição dos proprietários que foi sendo enfraquecida ao longo dos anos.

O critério da necessidade compara as várias medidas que existem e escolhe a menos lesiva. Entre duas medidas capazes de promover dfA, deve-se optar por aquela que é menos nociva em relação a dfB<sup>155</sup>. Para isso temos de ter em conta o número de pessoas atingidas, a área do território afetada, os custos e a duração temporal. Uma medida será desnecessária se, numa perspetiva concreta e nunca em abstrato, houver outra que reúna em simultâneo duas características: ser menos lesiva e igualmente eficaz<sup>156</sup>.

Não tendo encontrado outra medida que cumprisse estes requisitos, consideramos que a medida de atualização de rendas inserida na Lei nº31/2012, de 14 de agosto, é necessária.

No entanto, uma medida que resista aos testes relativos à adequação e à necessidade, pode ser intolerável se não for proporcional em sentido estrito. Aqui confrontam-se os bens, os interesses e os valores que se quer alcançar com os outros que são perturbados e decide-se se esse sacrifício é aceitável através da ferramenta da lei da ponderação<sup>157</sup>, cujo enunciado é este: “quanto maior for o grau de não realização ou de afetação de um princípio, maior terá de ser a importância de realizar o outro princípio”<sup>158</sup>. A sua concretização está dividida em três fases. A primeira avalia o grau

---

*factuais autorizam ou permitem evitar os custos para um determinado direito fundamental sem criar custos contrários ao legislador. Trata-se, por outras palavras, do ótimo de Pareto” in ROBERT ALEXY, A Construção dos Direitos Fundamentais, in Direito & política/Law & politics, nº6 (Fev-Abr 2014), página 45.*

<sup>155</sup> Cfr. ROBERT ALEXY, *Direitos Fundamentais e Princípio da Proporcionalidade*, tradução de Paulo Pereira Gouveia, in *O Direito*, Ano 146º, 2014, volume IV, página 821.

<sup>156</sup> Cfr. VITALINO CANAS, *Princípio da Proporcionalidade*, in *Dicionário jurídico da Administração Pública*, Volume VI, 1994, página 624.

<sup>157</sup> Cfr. VITALINO CANAS, *Princípio da Proporcionalidade*, in *Dicionário jurídico da Administração Pública*, Volume VI, 1994, página 628.

<sup>158</sup> Cfr. ROBERT ALEXY, *Direitos Fundamentais e Princípio da Proporcionalidade*, tradução de Paulo Pereira Gouveia, in *O Direito*, Ano 146º, 2014, volume IV, página 821.

de não realização ou de perturbação do primeiro princípio. A segunda analisa a importância de concretizar o princípio concorrente. Finalmente, a terceira responde à questão de saber se a importância de assegurar este último justifica a afetação ou não realização do primeiro princípio<sup>159</sup>. Mas, o autor alerta para a necessidade de uma ponderação racional, baseada na chamada Fórmula do Peso. Nesta, o peso concreto de um princípio é definido através do quociente entre a intensidade da interferência no mesmo e a importância concreta de realizar um seu concorrente<sup>160</sup>.

Numa primeira fase compreendemos que o aumento do valor das rendas vai necessariamente afetar o direito à habitação dos inquilinos, porque implica uma procura de estratégias para se conseguir responder a esta nova situação, através de pedidos de ajuda ou usando as poupanças que cada um tem ou qualquer outra. Todavia, esta situação não consiste numa forma de despejo disfarçado usada para dificultar o sustento ao inquilino e levá-lo a sair do imóvel. Nem tão pouco impede a realização deste direito, porque o seu conteúdo essencial mantém-se: mesmo com um valor de rendas mais elevado, o inquilino não deixa de ter o direito de exigir prestações ao Estado para lhe ser atribuída uma habitação ou de se defender contra situações em que é privado arbitrariamente de aceder à mesma.

Afeta-se o direito à habitação dos inquilinos para se assegurar o direito de propriedade dos senhorios.

Numa segunda fase justifica-se a importância desta proteção através de dois argumentos. O primeiro, de carácter temporal, prende-se com o número de anos de sacrifício suportado pelos senhorios. Inicialmente, através de algumas limitações, depois aplicando-se coeficientes, seguindo-se a correspondência das rendas com o duodécimo do rendimento líquido da matriz e, por fim, o limite dos 4% do valor do locado até ao regime atual. O segundo, relacionado com o primeiro, respeita à redução do conteúdo essencial deste direito, porque, sendo-lhe amputada essa possibilidade de atualização ou profundamente limitada, tem-lhe sido obstada uma das suas faculdades - a de fruição dos seus frutos civis.

---

<sup>159</sup> Cfr. ROBERT ALEXY, *A Construção dos Direitos Fundamentais*, in *Direito & política / Law & politics*, n.º 6 (Fev – Abr 2014), página 45.

<sup>160</sup> Cfr. ROBERT ALEXY, *A Construção dos Direitos Fundamentais*, in *Direito & política / Law & politics*, n.º 6 (Fev – Abr 2014), página 46 a 48.

Chegando a este ponto urge responder à questão da terceira fase: a importância de proteger o direito de propriedade justifica essa perturbação ao direito à habitação? De salientar ainda que esta questão se foca apenas no direito à habitação de inquilinos idosos e com baixos rendimentos.

A resposta podia ser negativa se se considerasse que esta mudança na vida do inquilino seria demasiado violenta. A dificuldade em manter esse contrato levá-lo-ia, com grande probabilidade, a abandonar essa habitação, perdendo as vantagens desse lugar a que já estava habituado, a romper as suas relações de vizinhança e via-se obrigado a refazer a sua vida noutra local, onde não conheceria ninguém e poderia sentir alguma dificuldade em adaptar-se. Por consequência, a importância de proteger o senhorio não seria suficiente para interferir no direito à habitação desse inquilino.

Contudo, não é essa a posição que defendemos. Apesar de o inquilino se encontrar numa situação frágil, consideramos que o senhorio merece ser protegido. A resposta encontra-se na errada interpretação dada à função social, na medida em que o dever de proteção que se tem tentado criar apenas poderá ser fundamentado com base numa norma constitucional, como já foi devidamente explicado<sup>161</sup>. Desta forma, os senhorios não estão vinculados a proteger os inquilinos, mesmo que estes sejam idosos e com baixos rendimentos. Não cabe aos proprietários assegurar esse direito à habitação. Cabe ao Estado, à Segurança Social.

Além disso, a proteção do direito de propriedade exige uma interferência no direito à habitação. Os senhorios não podem proteger os seus inquilinos e ver o seu direito danificado e as suas faculdades suprimidas.

Apelamos ao Estado para que atribua o subsídio de renda, como é o seu propósito, a todos aqueles que invocarem essas condições e dele necessitarem. Assim, o valor das rendas é atualizado e pago aos senhorios e os inquilinos são ajudados a cumprir esse dever.

---

<sup>161</sup> Páginas 25e 26.

#### 5.4. Princípio da igualdade

Não podemos, no entanto, deixar de colocar a questão: e se o senhorio for também um idoso com baixos rendimentos? Não será que o artigo 36º da Lei nº31/2012, de 14 de agosto - interpretado no sentido de que o inquilino com 65 ou mais anos de idade e rendimentos inferiores a 5 RMNA pode beneficiar de um subsídio de renda e de um período transitório de cinco anos, viola o princípio da igualdade?

O princípio da igualdade está consagrado no artigo 13º da nossa Constituição, no qual se estabelece que “ *Todos os cidadãos têm a mesma dignidade social e são iguais perante a lei*”. Uma primeira ideia a reter é a de que o conceito existente neste princípio não é o de uma igualdade absoluta, que assegure que duas situações sejam iguais ponto por ponto, visto “ *que o direito, no qual o valor de igualdade se insere, vive do homem e para o homem, e este, como ser social ou na vida social, nunca poderá ser absoluto, justamente porque as suas relações sociais o relativizam*”<sup>162</sup>. Assim, nem o inquilino, nem o senhorio podem exigir um tratamento exatamente igual à sua parte contrária. A proteção atribuída a cada uma das partes é limitada pela relação que estabelecem entre si e pelas necessidades de cada uma.

Este princípio impõe que se dê tratamento igual às situações iguais e tratamento diferente às situações que forem diferentes. Pretende-se evitar o arbítrio legislativo, as soluções irrazoáveis, porque não têm uma justificação material ou racional capaz de as sustentar.

Como se qualificam duas situações como iguais ou desiguais?

O princípio não responde a esta pergunta. Não estabelece nem quais as situações que são iguais ou desiguais, nem tão-pouco qual o conteúdo do tratamento jurídico que se deve dar a cada situação<sup>163</sup>. Para aplicarmos este princípio temos de, em primeiro lugar, olhar para as duas situações em causa. No nosso caso, observar tanto a situação

---

<sup>162</sup> Cfr. MARIA DA GLÓRIA GARCIA, *Princípio da Igualdade. Fórmula Vazia ou Fórmula “carregada” de sentido?*, Lisboa, 1987, página 16 e 17.

<sup>163</sup> Cfr. MARIA DA GLÓRIA GARCIA, *Princípio da Igualdade. Fórmula Vazia ou Fórmula “carregada” de sentido?*, Lisboa, 1987, página 18.

do inquilino, como a situação do senhorio. Depois, é preciso compará-las<sup>164</sup>, analisando aspetos de uma e outra, como por exemplo, se viajam os dois para fora de Portugal com regularidade, se gostam da cultura portuguesa, se fazem voluntariado, etc. Podemos ter várias situações iguais (se gostarem os dois de fado), ou desiguais (se não fizerem voluntariado). Contudo, só aplicamos efetivamente o princípio da igualdade quando escolhemos de entre os vários aspetos que se pensou aquele que se destaca do “todo” e que permite distinguir se a situação é igual ou desigual. A esse aspeto dá-se o nome de critério<sup>165</sup>.

Como saber qual o critério que se deve escolher?

O princípio não impõe a escolha de nenhum dos critérios pensados, mas exige que o critério escolhido vise alcançar o fim a que se propõe.

Qual o fim que se pretende alcançar com este regime?

A Lei nº31/2012, de 14 de agosto visa proteger a parte mais débil no contrato de arrendamento. Ora, uma situação de debilidade verifica-se quando uma pessoa tem uma idade mais avançada, encontrando-se, portanto, numa situação mais frágil para exercer as suas funções sem depender de ninguém, ou se tiver rendimentos de reduzido valor que dificilmente assegurem o seu sustento. Deve-se, por isso, aplicar os critérios da idade e dos rendimentos, com o limite de 65 ou mais anos de idade e rendimentos inferiores a 5 RMNA, como se verifica na presente lei. Assim, todos os que preenchem estes dois critérios estão na mesma posição de igualdade para efeitos de lhes ser concedido um tratamento mais favorável<sup>166</sup>. Os outros critérios acima referidos não podem ser utilizados, uma vez que não existe qualquer correlação entre estes e o fim que se quer atingir<sup>167</sup>.

---

<sup>164</sup> Cfr. MARIA DA GLÓRIA GARCIA, *Princípio da Igualdade. Fórmula Vazia ou Fórmula “carregada” de sentido?*, Lisboa, 1987, página 22.

<sup>165</sup> Cfr. MARIA DA GLÓRIA GARCIA, *Princípio da Igualdade. Fórmula Vazia ou Fórmula “carregada” de sentido?*, Lisboa, 1987, página 26 e 27.

<sup>166</sup> Cfr. MARIA DA GLÓRIA GARCIA, *Princípio da Igualdade. Fórmula Vazia ou Fórmula “carregada” de sentido?*, Lisboa, 1987, página 27.

<sup>167</sup> Cfr. MARIA DA GLÓRIA GARCIA, *Princípio da Igualdade. Fórmula Vazia ou Fórmula “carregada” de sentido?*, Lisboa, 1987, página 27 e 28.

Aplicados estes dois critérios ao problema em causa (sabendo que o inquilino em estudo é um idoso com baixos rendimentos) podemos ter várias hipóteses: (1) um senhorio com idade inferior a 65 anos e com rendimentos baixos (inferior a 5 RMNA) vs. um inquilino idoso (65 ou mais anos de idade) e com rendimentos baixos; (2) um senhorio idoso com rendimentos baixos vs. um inquilino idoso com baixos rendimentos; (3) um senhorio com idade inferior a 65 anos e com rendimentos elevados (superiores a 5 RMNA) com um inquilino idoso e com rendimentos baixos; (4) um senhorio idoso com rendimentos elevados com um inquilino idoso e com rendimentos baixos.

Não podemos ignorar a existência de uma situação de igualdade na hipótese (2). Tanto o senhorio como o inquilino se encontram numa situação idêntica: ambos com idades iguais ou superiores a 65 anos e rendimentos inferiores a 5 RMNA.

Há quem considere, no entanto, que o senhorio está numa “melhor” posição porque é titular de um direito de propriedade sobre esse imóvel e, portanto, as situações não seriam idênticas. Refutamos este argumento. Que direito de propriedade estamos aqui a falar? Temos um senhorio com um direito de propriedade com a sua faculdade de fruição amputada, recebendo rendas de valor muito reduzido, a pagar valores de IMI extremamente elevados e sem sequer poder habitar na sua fração, porque está ocupado por outrem. Não compreendemos como pode ser esta situação melhor do que a outra.

Alertamos para a eventual inconstitucionalidade deste regime, por violação do princípio da igualdade. Este regime tem uma natureza unilateral, focada em determinadas circunstâncias que só o inquilino pode invocar para beneficiar de um tratamento que lhe será mais favorável.

Também quando se limita a faculdade de denúncia ao contrato de arrendamento por o inquilino ser um idoso com baixos rendimentos, Jorge Pinto Furtado, afirma que *“sendo esta limitação fundada num justo motivo de humanidade, parece que não poderá ser oposto a denunciante que tenha a mesma ou mais avançada idade. Doutra modo, violar-se-á o princípio constitucional da igualdade dos cidadãos perante a lei (artigo 13º-1 CRP): a senectude do senhorio é tão digna de consideração quanto a do inquilino”*<sup>168</sup>.

---

<sup>168</sup> Cfr. JORGE PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano*, Almedina, 1996, página 770.

Por último, criticamos o valor do rendimento mínimo fixado para a atribuição do período transitório dos cinco anos (ou mais), nomeadamente, ser inferior a 5 RMNA, ou seja, 3092 euros aproximadamente<sup>169</sup>. Ainda que o número de inquilinos que dele beneficiem seja reduzido, consideramos que uma pensão com esse montante não perfaz uma condição de baixos rendimentos, pelo que exigir aos senhorios que continuem a suportar as rendas baixas destes sujeitos traduz-se numa situação profundamente injusta.

## **5.5. Conclusão**

De tudo o que foi exposto defendemos que a medida de atualização de rendas respeita o princípio da proporcionalidade, na medida em que é a única medida capaz de pôr um fim ao congelamento das rendas e assegurar a faculdade de fruição aos senhorios, demonstrando ser adequada e necessária. É também proporcional em sentido estrito, visto que a proteção daquela faculdade justifica a afetação no direito à habitação. Se se afastar esta medida, extravasa-se a função social do direito de propriedade, porque os senhorios não tem qualquer obrigação constitucional de proteger os seus inquilinos. Quem deve sustentar os inquilinos nestas condições é o Estado e a Segurança Social.

Para além disto, este regime viola o princípio da igualdade, já que, por um lado, prevê as condições de idade avançada e de baixos rendimentos apenas para o inquilino e, por outro lado, caso se verifique uma situação em que ambas as partes têm essas circunstâncias, só ao inquilino é atribuído um tratamento mais favorável (através de um subsídio de renda e do benefício de um período transitório de cinco anos), não estando nada previsto para o senhorio.

---

<sup>169</sup> Nota de rodapé nº82 da página 14.

## **Bibliografia:**

ALEXY, ROBERT – *A Construção dos Direitos Fundamentais*, in *Direito & política / Law & politics*, n° 6 (Fev – Abr 2014), páginas 38 a 48.

ALEXY, ROBERT – *Direitos Fundamentais e Princípio da Proporcionalidade*, tradução de Paulo Pereira Gouveia, in *O Direito*, Ano 146º, 2014, volume IV, páginas 817 a 834.

ALEXY, ROBERT – *Teoria de los Derechos Fundamentales*, Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, 1997, páginas 111 a 138 e 482 a 501.

ANDRADE, JOSÉ CARLOS VIEIRA DE - *Os Direitos Fundamentais na Constituição Portuguesa de 1976*, 5ª edição, Almedina, 2001, páginas 241 a 271 e 357 a 382.

ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA – *A Jurisprudência Constitucional Portuguesa sobre Propriedade Privada*, in *XXV ANOS DE JURISPRUDÊNCIA CONSTITUCIONAL PORTUGUESA*, Coimbra Editora, 2009, páginas 402 a 412.

ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA – *Direito Civil e Teoria Geral*, Volume III, Coimbra Editora, 2002, páginas 293 a 294.

BACELAR, JORGE GOUVEIA – *Regulação e Limites dos Direitos Fundamentais*, in *Novos estudos do Direito Público*, 2002, Âncora editora, páginas 99 a 110.

BRITO, MIGUEL NOGUEIRA DE – *A Justificação da Propriedade numa Democracia Constitucional*, Dissertação de Doutoramento Apresentada na Faculdade de Direito de Lisboa, na Menção de Ciências Jurídico-Políticas, sob a orientação do Senhor Prof. Doutor Jorge Miranda, páginas 655 a 676.

CANAS, VITALINO – *Princípio da Proporcionalidade*, in *Dicionário jurídico da Administração Pública*, Volume VI, 1994, páginas 591 a 649.

CANOTILHO, JOSÉ JOAQUIM GOMES - *Direito Constitucional*, Livraria Almedina, 1992, 5ª edição, páginas 534 a 543 e 552 a 558.

COLAÇO, AMADEU - *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, 6ª edição, nota de rodapé nº133 da páginas 100 a 111.

CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES - *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, Almedina, páginas 482 a 504.

CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES - *Tratado de Direito Civil Português*, Parte Geral, Volume I, Tomo IV, 2007, Almedina, páginas 390 a 399.

COSTA, MÁRIO JÚLIO ALMEIDA - *Direito das Obrigações*, Almedina, 6ª edição, página 96.

FERNANDES, LUÍS ALBERTO CARVALHO - *Lições de Direitos Reais*, Quid Juris Sociedade Editora, 2ª edição, páginas 185 a 216 e 303 a 306.

FERNANDES, LUÍS ALBERTO CARVALHO - *Teoria Geral do Direito Civil*, volume II, 3ª edição, Universidade Católica Editora, páginas 581 a 583.

Ficha informativa – O Comité dos Direitos Económicos, Sociais e Culturais, nº16, página 22 e ss.

Ficha informativa – O Direito Humano a uma Habitação Condigna, nº21, página 26 e ss.

FIGUEIRA, ELISEU - *A Constituição e o Direito à Habitação*, Diabril, 1977, páginas 9 a 43.

FURTADO, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO – *Evolução e Estado do Vinculismo no Arrendamento Urbano*, in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles, III, Coimbra, 2002, página 647 a 680.

FURTADO, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO - *Manual do Arrendamento Urbano*, Almedina, 1996, página 770.

FURTADO, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO – *Manual do Arrendamento Urbano*, Almedina, 2001, 3ª edição, páginas 147 a 212.

FURTADO, JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO - Revista O Direito – *Valor e Eficiência do Direito à Habitação à luz da Análise Económica do Direito*, Ano 124º, 1992, IV ( outubro – dezembro), páginas 525 a 540.

GARCIA, MARIA OLINDA - *Arrendamento Urbano Anotado*, Coimbra Editora, 3ª edição, páginas 140 a 163.

GARCIA, MARIA DA GLÓRIA - Estudos de Homenagem ao Prof. Doutor Jorge Miranda – *Habitação, Direito e Políticas Públicas*, Vol. IV, 2012, página 651 a 668.

GARCIA, MARIA DA GLÓRIA - *Princípio da igualdade. Fórmula Vazia ou Fórmula “carregada” de sentido?*, Lisboa, 1987, página 16 a 47.

GOUVEIA, JAIME AUGUSTO CARDOSO DE - *Construção Jurídica da Propriedade, 1919*, Dissertação para o exame de Doutoramento na Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, páginas 20 a 136.

GRACIAS, MARIA ISABEL – *O Direito de Propriedade e os Limites de Direito Público*, Dissertação de Licenciatura em Ciências Jurídicas, páginas 36 a 66.

LANÇA, REGINA SANTOS PEREIRA E FILOMENA - *110 Perguntas e Respostas da Nova Lei das Rendas*, Almedina, páginas 7 a 34

LEITÃO, LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES - *Direitos Reais*, Almedina, páginas 295 a 306.

MAGALHÃES, JOSÉ LUIZ QUADROS DE - *Direito Constitucional*, Tomo I, 2002, páginas 131 e 132.

MEDEIROS, JORGE MIRANDA E RUI - *Constituição Portuguesa Anotada*, Tomo I, Coimbra Editora, 2005, páginas 663 a 679.

MEDEIROS, RUI - *Direitos Liberdade e Garantias e Direitos Sociais: entre Unidade e a Diversidade*, in: Estudos em homenagem ao Prof. Sérvulo Correia, Vol. 1, 2010, páginas 657 a 683.

MIRANDA, JORGE - Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Manuel Gomes da Silva – *A Abertura Constitucional a Novos Direitos Fundamentais*, 2001, páginas 559 a 572.

MIRANDA, JORGE - *Manual de Direito Constitucional*, Tomo IV, Coimbra Editora, 1988, páginas 7 a 11.

MIRANDA, JORGE - *Manual de Direito Constitucional*, Tomo IV, 3ª edição revista e atualizada, Coimbra Editora, página 527.

MOREIRA, JOSÉ JOAQUIM GOMES CANOTILHO E VITAL *Constituição da República Portuguesa Anotada*, 2ª edição revista e ampliada, 1º vol., Coimbra: Coimbra Editora, 1984, página 334.

MOREIRA, JOSÉ JOAQUIM GOMES CANOTILHO E VITAL - *Constituição da República Portuguesa Anotada*, 1993, 4ª edição, páginas 832 a 840.

MOREIRA, JOSÉ JOAQUIM GOMES CANOTILHO E VITAL - *Fundamentos*, página 114.

NABAIS, JOSÉ CASALTA – *Algumas Reflexões Críticas sobre os Direitos Fundamentais*, in *Ab Vnoad omnes*, páginas 965 a 1004.

NABAIS, JOSÉ CASALTA – *Os Direitos Fundamentais na Constituição Portuguesa*, in *Boletim do Ministério da Justiça*, n. 400 (Nov 1990), páginas 15 a 39.

NAVARRO, LUIZ LOPES - *A Nova Conceção do Direito de Propriedade*, *Dissertação proferida no Supremo Tribunal de Justiça*, na sessão solene de 3 de Janeiro de 1942, páginas 5 a 32.

NOVAIS, JORGE REIS – *As Restrições de Direitos Fundamentais Não Expressamente Autorizadas pela Constituição*, *Dissertação de Doutoramento em Ciências Jurídico-Políticas*, volume II, páginas 286 e 296 a 333.

PINHEIRO, ALEXANDRE SOUSA – *Restrições aos Direitos, Liberdades e Garantias*, *in* *Dicionário jurídico da Administração Pública*, Volume VII, 1996, páginas 280 a 285.

PINTO, ANA LUÍSA - *As Restrições ao Direito de Propriedade Não Expressamente previstas na Constituição* – Tese orientada pelo professor Doutor Jorge Reis Novais, páginas 8 a 69.

PINTO, ANA LUÍSA - *O Direito de Propriedade na Jurisprudência Constitucional Portuguesa* - Estudos em memória do Conselheiro Artur Maurício, Coimbra Editora, páginas 13 a 48.

ROCHA, JOAQUIM FREITAS DA - *Revista Portuguesa de Direito de Consumo*, prop. Associação Portuguesa de Direito do Consumo – *A Consagração Constitucional do Direito à Habitação*, Coimbra, 1998, nº15 (Set.1998), páginas 7 a 39.

SEIA, JORGE ALBERTO ARAGÃO – *Arrendamento Urbano*, Almedina, 2003, 7ª edição, páginas 9 a 20 e 265 a 281.

SEQUEIRA, ELSA VAZ DE – *Da Distinção entre Limites Extrínsecos do Direito e Limites Extrínsecos ao seu Exercício*, *in* *Direito e Justiça*, Estudos dedicados ao Professor Doutor Luís Alberto Carvalho Fernandes, Volume I, 2011, Universidade Católica Portuguesa Editora, páginas 441 a 463.

SEQUEIRA, ELSA VAZ DE – *Dos Pressupostos da Colisão de Direitos no Direito Civil*, 2004, Universidade Católica Portuguesa Editora, páginas 94 a 121.

SOUSA, RABINDRANATH CAPELO DE – *Teoria Geral do Direito Civil*, Volume I, Coimbra Editora, 2003, páginas 214 a 232.

SILVA, JORGE PEREIRA DA - *Dever de Legislar e Protecção Jurisdicional Contra Omissões Legislativas*, Lisboa, Universidade Católica, 2003, página 286.

SILVA, JORGE PEREIRA DA - *Deveres do Estado de Protecção de Direitos Fundamentais*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2015, páginas 579 a 594.

TELES, MIGUEL GALVÃO – *Espaços Marítimos, Delimitação e Colisão de Direitos*, in Separata de Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Armando M. Marques Guedes, Edição da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, 2004, Coimbra Editora, páginas 632 a 637.

VASCONCELOS, PEDRO PAIS – *Teoria Geral do Direito Civil*, 2010, 6ª edição, Almedina, páginas 291 a 292.

VICTORIA, ARTUR – *A Nova Lei do Arrendamento Urbano*, Porto Editora, 1990, 3ª edição, páginas 5 a 22.

VICTORIA, ARTUR – *Lei do Aumento das Rendas Habitacionais com notas e legislação complementar*, Porto Editora, 1985, 3ª edição, páginas 36 a 41.

## **Jurisprudência**

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora nº291/06-2, de 24 de maio de 2007.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça nº 2188/15.7T8PRT.P1.S1, de 17 de março de 2016.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça nº 5429/11.6YYPRT-B.P2.S1, de 3 de março de 2016.

Acórdão do Tribunal Constitucional nº 357/2010, de 6 de outubro.

Acórdão do Tribunal Constitucional nº 8/2016, de 19 de janeiro.

Acórdão do Tribunal Constitucional nº 127/2013, de 27 de fevereiro.

Acórdão do Tribunal Constitucional nº 346/93, de 12 de maio

Acórdãos do Tribunal Constitucional nº633/1995, de 8 de novembro

Acórdãos do Tribunal Constitucional nº151/1992, de 8 de abril