

Universidade de Coimbra

Faculdade de Direito



2.º Ciclo de Estudos em Direito

A RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO POR FALTA OU ATRASO  
REITERADO NO PAGAMENTO DA(S) RENDA(S)

(Do Código de Seabra à Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto)

Dissertação apresentada no âmbito do 2.º Ciclo de Estudos em  
Direito da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra,  
na área de especialização em Ciências Jurídico-Civilísticas, com  
menção em Direito Civil.

**Orientador:** *Professor Doutor Francisco Manuel Brito Pereira Coelho*

**Mestranda:** *Ana Maria da Silva Martins*



Coimbra

2013

# ÍNDICE

## INTRODUÇÃO

## ABREVIATURAS

## CAPÍTULO I: DO ARRENDAMENTO URBANO - EVOLUÇÃO HISTÓRICA E ELEMENTOS ESSENCIAIS

1. Do conceito de Contrato em Geral
2. Da Liberdade Contratual ao chamado Vinculismo
3. Evolução Histórica do Contrato de Arrendamento
4. Contrato de Locação versus Contrato de Arrendamento
  - 4.1 – Considerações Gerais
  - 4.2 – Dos Elementos do Contrato de Locação, em geral, e do Contrato de Arrendamento, em especial
  - 4.3 – Da natureza do Direito de Arrendamento
5. Arrendamento e figuras afins
  - 5.1 – Arrendamento e Comodato
  - 5.2 – Arrendamento e Enfitese
6. Do Direito Comparado
  - 6.1 – Do Arrendamento Urbano nos Estados Unidos
  - 6.2 – Do Arrendamento Urbano em Espanha
  - 6.3 – Do Arrendamento Urbano em França

## CAPÍTULO II: DOS REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO

7. Dos Requisitos do Contrato de Arrendamento
  - 7.1 – Dos Requisitos formais do Contrato de Arrendamento

## 7.2 – Dos Requisitos substanciais do Contrato de Arrendamento

### 7.2.1 – Da manifestação de vontade

### 7.2.2 – Da possibilidade do objeto

### 7.2.3 – Das menções obrigatórias e facultativas do Contrato de Arrendamento

### 7.2.4 – Da capacidade

### 7.2.5 – Da legitimidade

i) Da legitimidade para dar de arrendamento

ii) Da legitimidade para receber de arrendamento

## 8. Da finalidade do Contrato de Arrendamento

## **CAPÍTULO III: DIREITO DE PROPRIEDADE PRIVADA E DIREITO À HABITAÇÃO - A COLISÃO DE DIREITOS**

### 9. Considerações Gerais

### 10. Do Direito de Propriedade Privada

### 11. Do Direito de Habitação

### 12. Da Colisão de Direitos

## **CAPÍTULO IV: DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DA RENDA - TEMPO E LUGAR DO PAGAMENTO**

### 13. Da Obrigação de Pagamento da(s) Renda(s)

### 14. Da Obrigatoriedade (ou não) de Fixação do Montante da Renda no Contrato

### 15. Da Obrigação de Pagamento da(s) Renda(s)

### 16. Da Obrigação de Pagamento dos Encargos e Despesas

### 17. Do Lugar do Pagamento da Renda

### 18. Do Tempo do Pagamento da Renda

- 19. Da Antecipação do Pagamento da Renda
- 20. Do Comprovativo de Pagamento
- 21. Da Legitimidade
  - 21.1 – Da legitimidade para cumprir a obrigação
  - 21.2 – Da legitimidade para receber a prestação

## **CAPITULO V - DO INCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DA(S) RENDA(S)**

- 22. Considerações Gerais
- 23. Da Mora do Arrendatário no Pagamento da(s) Renda(s)
- 24. Dos Modos de Reação do Senhorio face ao Incumprimento
- 25. Dos Juros de Mora devidos em caso de Atraso no Pagamento da Renda
- 26. Da Mora do Senhorio no (não) Recebimento da Renda e do Depósito Liberatório
- 27. Das Garantias do Pagamento da(s) Renda(s)
- 28. Da Prescrição do Direito de exigir a(s) Renda(s) não Paga(s)

## **CAPÍTULO VI: DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO - FALTA DE PAGAMENTO E ATRASO NO PAGAMENTO**

- 29. Da Extinção do Contrato de Arrendamento em Geral
  - 29.1 – Da cessação do contrato por acordo entre as partes
  - 29.2 – Da cessação do contrato por caducidade
  - 29.3 – Da cessação do contrato por denúncia
  - 29.4 – Da cessação do contrato por resolução
- 30. Da Resolução do Contrato de Arrendamento fundada na Falta de Pagamento e no Atraso no Pagamento em especial
- 31. Da Resolução por Comunicação à Contraparte

31.1 – Da Forma da Comunicação

31.2 – Da Legitimidade

31.3- Quando se Considera Realizada a Comunicação

32. Da Resolução Judicial do Contrato de Arrendamento

32.1 – Da Ação de Despejo

32.2 – Da Competência

32.3 – Do Pedido

33. Do Vencimento das Rendas na Pendência da Ação de Despejo

34. Do Mandado de Despejo

## **CAPÍTULO VII: O PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO E O BALCÃO NACIONAL DE ARRENDAMENTO**

35. Da Necessidade de uma Reforma do Arrendamento Urbano

36. Do Procedimento Especial de Despejo e do Balcão Nacional de Arrendamento

36.1 – Da Marcha do Procedimento Especial de Despejo

36.2 – Da Desocupação do Locado

36.3 – Da Oposição ao Pedido do Requerente

36.4 – Do Diferimento da Desocupação de Imóvel Arrendado para Habitação

36.5 – Da Audiência de Julgamento

36.6 – Da Extinção e da Suspensão do Procedimento Especial de Despejo

37. Da Receção da Nova Lei

**CONCLUSÃO**

**ANEXOS**

**BIBLIOGRAFIA**

## **ABREVIATURAS**

AE – Agente de Execução

AU – Arrendamento Urbano

BNA – Balcão Nacional de Arrendamento

CC – Código Civil

Cfr. – Conforme

CPCa – Código de Processo Civil Antigo

CPCn – Código de Processo Civil Novo

CS – Código de Seabra

DL – Decreto-lei

RAU – Regime do Arrendamento Urbano

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

PED – Procedimento especial de despejo

## INTRODUÇÃO

O direito do Arrendamento Urbano é um ramo do Direito Civil que sempre suscitou o nosso interesse, não só pelo impacto que provoca diariamente na vida das pessoas, como também pelo conflito de direitos que da relação arrendatícia nasce, razão pela qual escolhemos este tema para a elaboração da nossa dissertação.

Com efeito, por um lado, perguntamos até que ponto famílias podem ser despejadas por não terem verdadeiramente rendimentos suficientes para fazer face às suas despesas? Mas, por outro lado, perguntamos se é justo exigir ao senhorio que mantenha um contrato ou, uma relação, com um arrendatário, por um certo período, que não cumpre com as suas obrigações? Até porque, muitas vezes, a própria vida do senhorio é moldada tendo em conta os proveitos que este pretende receber dos prédios que coloca no mercado de arrendamento.

Qual é o “*juste milieu*”?

A presente dissertação versará sobre a resolução do contrato de arrendamento fundada no não pagamento ou no atraso reiterado no pagamento da(s) renda(s).

No âmbito da mesma, começaremos por, num primeiro capítulo, definir o que é o Arrendamento Urbano e faremos uma breve alusão à evolução histórica do instituto. Depois, num segundo capítulo, analisaremos os requisitos essenciais, formais e substanciais, do contrato de arrendamento. Num terceiro capítulo, interessar-nos-emos à questão da colisão de direitos existente entre, por um lado, o Direito de Propriedade Privada e, por outro lado, o Direito de Habitação. De seguida, num quarto capítulo, recordaremos as regras acerca do lugar e momento do cumprimento da obrigação de pagamento da(s) renda(s) e alongar-nos-emos sobre a obrigação propriamente dita de pagamento da(s) renda(s). Posteriormente, num quinto capítulo, estudaremos no que consiste e quais as consequências do não cumprimento do pagamento da(s) renda(s) pelo arrendatário. Num sexto capítulo, faremos uma breve alusão à extinção do contrato de arrendamento, em geral, e à resolução do contrato de arrendamento, em especial e trataremos, bem que sumariamente, da matéria da resolução judicial e extrajudicial do contrato de arrendamento. Por fim, num sétimo e último capítulo, debruçar-nos-emos sobre a entrada em vigor da Nova Lei do Arrendamento Urbano, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, e sobre a introdução, no Ordenamento Jurídico Português, de um Procedimento Especial de Despejo, operado através de um novo órgão, o Balcão Nacional de Arrendamento, fazendo, ainda, uma brevíssima alusão a receção da Lei, por cá.



# **CAPÍTULO PRIMEIRO**

**DO ARRENDAMENTO URBANO.**

**DA EVOLUÇÃO HISTÓRICA E DOS  
ELEMENTOS ESSENCIAIS DO  
CONTRATO DE ARRENDAMENTO.**

## 1. DO CONCEITO DE CONTRATO EM GERAL

É nosso entender que, no âmbito da presente dissertação e tendo em consideração que a mesma é elaborada no âmbito do Mestrado Científico em Ciências Jurídico Civilísticas, não nos parece despropositado estreamos o presente texto fazendo uma breve referência histórica ao conceito de contrato em geral, assim como à evolução, *maxime*, evolução terminológica do conceito.

Segundo o pensamento dos primitivos juristas romanos, não existia um significado unânime do termo *contractus*, levando a que diversos autores da ciência jurídica romana, nomeadamente Pernice, Perozzi, Ferrini, Bonfante, Pachioni ou ainda Riccobono, fossem formulando várias propostas de definição. Porém, não cabe, na exposição da presente dissertação, analisar as mesmas. Limitar-nos-emos, pois, a resumir a solução apontada por Bonfante, por entendermos que é a mais satisfatória.

Segundo Bonfante, o termo *contrahere* evocava o estabelecimento de relações duradouras. Quanto ao vínculo contratual, o autor defendia que este não dependia da vontade. Nesta conformidade, a vontade podia deixar de intervir na formação do *contractus*, o que hoje nos parece ser inconcebível à luz do nosso direito. No entendimento no mesmo autor, só em momento posterior – já depois de os jurisconsultos romanos terem restringido o *contratus* à teoria das obrigações, isto é, já posteriormente à era clássica – é que o significado de contrato se alterou, passando a cingir-se a acordos plurilaterais geradores de obrigações. Pois que, no direito romano, apenas mereciam a denominação de *contractus* os contratos destinados a constituir uma obrigação ou *ad constituendum obligationem*, fossem esses atos plurilaterais ou atos unilaterais e nem todos, porque os modificativos e os extintivos de obrigações preexistentes eram excluídos da noção de *contratus*. Aliás, transcrevemos uma breve passagem das *institutas justinianeias* (3, 27, 6), onde se podia ler que “é contrato a convenção que cria um vínculo mas não a que o dissolve”. É ainda de realçar que os acordos relacionados nomeadamente com direitos reais e direito da família não eram qualificados como contratuais.

Contudo, outros defendiam que a alteração *supra* mencionada já se dera na ciência jurídica clássica, por influência da escola grega de retórica que, caracterizada pela sua orientação espiritualista, fazia prevalecer a real intenção, a vontade das partes, sobre as palavras. Neste sentido se pronunciava Riccobono. Já Bufnoir definia convenção como sendo o acordo de vontades tendente a produzir um resultado jurídico e contrato o acordo gerador de obrigações. Esta definição viria, mais tarde, a influenciar o Código Civil Francês, refletindo-se nomeadamente no artigo 1101.º do diploma. Também em Portugal, Coelho da Rocha definiu o contrato como sendo “o acto jurídico pelo qual duas ou mais pessoas se obrigam por consentimento recíproco a dar, fazer ou não fazer alguma coisa”.

Foi mais tarde, com a gradual formação dos contratos translativos, que o conceito de contrato se alargou, ao ponto de englobar todos os acordos plurilaterais geradores de efeitos jurídicos, fossem eles constitutivos, modificativos ou extintivos. Conceito este que se manteve até hoje. Aliás, a doutrina e as legislações modernas consideram o acordo como elemento essencial do contrato, traduzido num mútuo consenso *inter partes* ou *duorum vel plurium consensus*.

Segundo Antunes Varela, “diz-se contrato o acordo vinculativo, assente sobre duas ou mais declarações de vontade (oferta ou proposta, de um lado, aceitação do outro) contrapostas mas perfeitamente harmonizáveis entre si, que visam estabelecer uma composição unitária de interesses”. Quanto a Menezes Leitão, este afirma que “o que caracteriza o contrato enquanto negócio jurídico é que ambas as partes estão de acordo em relação aos efeitos jurídicos produzidos, estabelecendo assim, através de duas declarações negociais harmonizáveis entre si, uma disciplina jurídica comum com repercussão nas respectivas esferas jurídicas”. Já no entendimento de Galvão Telles “o primeiro e fundamental elemento do contrato [...] consiste no encontro e fusão das manifestações de vontade das partes”, constituindo a manifestação de vontade “um momento imprescindível de qualquer acto jurídico”. O mesmo autor distingue ainda entre a vontade de ação, a vontade da declaração e a vontade de conteúdo dos negócios. É, assim, necessário que haja, entre as partes, a vontade de tornar juridicamente vinculativo o acordo, a *Geltungswille*, ou seja, a vontade de pôr o acordo de pé, a valer.

São estas últimas considerações que nos levam a termos que nos debruçar, se bem que muito brevemente, sobre o conceito de liberdade contratual.

## 2. DA LIBERDADE CONTRATUAL AO CHAMADO VINCULISMO

Hoje, no ordenamento jurídico português, o princípio da liberdade contratual aparece como corolário do princípio da autonomia privada, que constitui, nos termos de Antunes Varela, “a faculdade de criar sem constrangimento um instrumento objectivo, um pacto que, uma vez concluído, nega a cada uma das partes a possibilidade de se afastar unilateralmente dele”, o que nos remete indubitavelmente para a figura do *pacta sunt servanda*. Também em virtude deste princípio, ninguém poderia ser obrigado a contratar, como retiramos da anotação ao artigo 405.º do Código Civil feita pelo mesmo autor. Ora, segundo o ilustre professor, o princípio da liberdade contratual concede às partes não só a possibilidade de estas contratarem ou não contratarem, como também lhes concede a faculdade de, contratando, estas escolherem, livre e esclarecidamente, o outro contraente. Mais ainda, sublinha o autor que a consagração de tal princípio permite às partes afastarem-se – na regulamentação convencional dos seus interesses – dos contratos típicos consagrados na lei e/ou de incluírem neles cláusulas divergentes das cláusulas supletivas propostas pela lei, desde que essas não ponham em causa o princípio da legalidade.

De facto, como estabelece o n.º1 do artigo 405.º do Código Civil, “dentro dos limites da lei [*princípio da legalidade*], as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos neste código ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver [*princípio da autonomia privada/princípio da liberdade contratual*] ”, salientando o n.º2 do referido artigo que “as partes podem ainda reunir no mesmo contrato regras de dois ou mais negócios, total ou parcialmente regulados na lei”.

Nestes termos, a liberdade contratual apenas seria limitada, em geral, pelas disposições dos artigos 280.º e seguintes e, em especial, pelas normas imperativas consagradas na lei relativamente a alguns contratos típicos. Estabelece, pois, o n.º1 do artigo 280.º que “é nulo o negócio jurídico cujo objecto seja física ou legalmente impossível, contrário a lei ou indeterminável”. É também nulo, de acordo com o n.º2 do mesmo artigo, o negócio contrário à ordem pública ou ofensivo dos bons costumes.

O princípio da liberdade contratual pode, ainda, desdobrar-se em várias subespécies. Assim, por exemplo, Menezes Leitão distingue entre a liberdade de celebração (*que consiste na faculdade atribuída às partes de celebrarem ou não o contrato*), a liberdade de seleção do tipo negocial (*que dita que as partes não estão limitadas aos tipos de contratos consagrados na lei*) e a liberdade de estipulação (*que reside na faculdade atribuída às partes de fixar o conteúdo e os efeitos jurídicos do contrato*). Nós acrescentamos a liberdade de escolha do contratante. Contudo, o mesmo autor relembra que apenas haverá efetivamente livre determinação de ambas as partes quando as partes estiverem obrigadas de forma idêntica à celebração do contrato.

Ora, como acontece com cada vez mais frequência num mundo contemporâneo, a parte economicamente mais fraca/débil da relação contratual é taticamente constrangida à celebração do contrato, por diversas formas, como veremos mais tarde, no caso específico do contrato de arrendamento. A este propósito e, *en guise d'illustration*, passamos a citar Larenz, quando conclui que “deve assumir-se uma certa ambivalência da liberdade contratual na actual sociedade económica, na medida em que ela pressupõe a livre ativação e iniciativa dos sujeitos económicos, mas ao mesmo tempo exige que essa activação seja disciplinada, de forma a proporcionar que cada parte faça efetivo uso da sua liberdade contratual e não se veja forçada a renunciar a ela, aceitando condições contratuais ditadas em consequência da maior força económica da outra parte”. Note-se, aliás, que o preceito consagrado no n.º1 do artigo 282.º admite uma restrição à autonomia das partes, que consiste na proibição da celebração de negócios usuários. É, estabelece o preceito, “anulável, por usura, o negócio jurídico, quando alguém, explorando a situação de necessidade, inexperiência, ligeireza, dependência, estado mental ou fraqueza de carácter de outrem, obtiver deste, para si ou para terceiro, a promessa ou a concessão de benefícios excessivos ou injustificados”.

Surgem, desta feita, à margem do princípio da liberdade contratual, restrições que, segundo Menezes Leitão, podem desdobrar-se em dois subtipos, a saber, as restrições quanto à liberdade de celebração e as restrições quanto à liberdade de estipulação, que não nos cabe, parece-nos, analisar no âmbito da presente dissertação.

Perguntamos antes se sempre assim foi?

Ora, reza a doutrina que, em tempos remotos, havia uma maior liberdade na redação das cláusulas contratuais, fruto de um princípio da autonomia da vontade mais

acentuado. Os contraentes podiam, escrevia-se, estabelecer o conteúdo do contrato da forma que mais lhes agradava. Estas afirmações, que, lidas hoje, podem suscitar algumas reticências, eram (e são) completamente fundadas. Com efeito, consagrava o artigo 672.º do Código de Seabra que os contraentes podiam ajuntar aos seus contratos as condições ou cláusulas *que bem lhes parecessem*, sendo que estas condições e cláusulas faziam parte integrante dos referidos contratos e que se governam pelas mesmas regras, exceto nos casos em que a lei ordenasse o contrário. Nestes termos, reinava uma grande liberdade contratual na regulação das relações *inter partes*.

Contudo, esta liberdade contratual viu-se restringida, nos países em guerra e países fronteiriços, quando a Primeira Grande Guerra avassalou a Europa. Foi então num quadro de guerra que o vinculismo começou a instalar-se, como veremos de seguida, mas limitando os nossos propósitos às repercussões que o chamado vinculismo trouxe na regulação do contrato de arrendamento.

Era pois necessário, no que respeita ao arrendamento urbano, perante o quadro que se instalava e perante a destruição dos parques habitacionais, proteger os arrendatários, garantindo aos mobilizados assim como às suas famílias a conservação das suas casas de habitação, bem como a estabilidade da renda, afetada pela inflação. Nessa perspetiva, foram tomadas medidas restritivas à legislação então em vigor. No contrato de arrendamento, as principais medidas traduziram-se (i) na imposição legal de uma prorrogação automática dos contratos no seu termo, (ii) no bloqueio da renda primitiva, deixando a mesma de acompanhar a desvalorização da moeda, sem prejuízo de alguns acertos decididos, mas sempre controlados pelo estado e (iii) na multiplicação de normas de natureza imperativa. De realçar porém que, atendo o estado do país, essas medidas revestiram carácter excecional e transitório, ao passo que a questão do arrendamento passava a ser uma questão de interesse público.

Os contratos de arrendamento passaram, desta feita, a serem designados pela doutrina de arrendamentos vinculísticos, porque “marcados pelas circunstâncias [...], decretados como puras exigências da conjuntura, e expressamente taxados de transitórios”<sup>1</sup>. Mais, salientamos que um dos principais aspetos do vinculismo é a transmissão *mortis causa* do direito do arrendatário, transmissão essa imposta ao

---

<sup>1</sup> Vide Pinto Furtado, *Manual de Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 189.

senhorio. Contudo, iremos constatar, com mais pormenor, no ponto 3 do presente texto que essa tendência vincuista sofreu oscilações ao longo dos anos.

### 3. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

A locação é um instituto contratual com raízes no Direito Romano. Com efeito, foram os Romanos que, outrora, instituíram a denominada *locatio conductio*. Este termo tem por origem os contratos celebrados nos antigos mercados, pelos quais se adquiriam escravos para prestação de serviços, os quais, apenas contratados, eram de seguida conduzidos, ou levados, pelo locatário. Foi esta antiga tradição que levou a que se denominasse o locatário de condutor<sup>2</sup>. A *locatio conductio* dividia-se em três subtipos de locação, a saber, a *locatio conductio operarum*, a *locatio conductio operis* e a *locatio conductio rei*. Esta última, a *locatio conductio rei* correspondia ao “contrato pelo qual uma pessoa concedia a outra, mediante remuneração, o uso ou o uso e fruição, de uma coisa”<sup>3</sup>, correspondendo assim à locação de uma coisa – *louage des choses* – em francês – e *locazione del cose* – em italiano.

Quanto à *locatio conductio operarum* e à *locatio conductio operis*, estas equivaliam, de certa forma, ao que é hoje o nosso contrato de trabalho (*locatio conductio operarum*) e de prestação de serviço, mandato ou empreitada (*locatio conductio operis*). Pois que, pela *locatio conductio operarum*, ou locação condução de trabalho, o sujeito constituía-se na obrigação de realizar certos serviços, mediante remuneração, ao passo que, pela segunda, a *locatio conductio operis*, ou locação condução de obra – *louage d’ouvrage* em francês e *locazione delle opere* em italiano – a pessoa constituía-se na obrigação de entregar o produto já acabado da prestação de trabalho em si.

Ao contrário do que ocorreu nalguns países europeus, nomeadamente na França e na Itália, a tradição da *locatio conductio* teve uma vida curta no ordenamento jurídico Português, tendo perdurado durante relativamente poucos anos.

---

<sup>2</sup> Vide nota de rodapé n.º 2 in Pinto Loureiro, *Manual do Inquilinato*, ob. cit., p. 1.

<sup>3</sup> Vide in *Arrendamento*, lições do Professor Doutor Galvão Teles, ob. cit., p. 18.

Na França e na Itália, como já afloramos, o destino da *locatio conductio* foi outro, tendo a sua vigência perdurado durante longos anos. Porém, a figura da *locatio*, nesses dois países, dividia-se apenas em duas modalidades de locação – e não três como ocorrera em Portugal – a saber, a *locatio conductio rei*, ou seja, a locação das coisas, e a *locatio conductio operis*, ou seja, a locação de obra. Em Itália, as duas modalidades estavam previstas no artigo 1865.º do Código Civil, ao passo que em França, as mesmas estavam previstas no artigo 1708.º do *Code Napoléon*, decretado no dia 7 de Março de 1804, onde se lia que “*Il y a deux sortes de louage : celui des choses, et celui de l’ouvrage*”, sendo que *le louage des choses* “*procure la jouissance d’un objet appartenant à autrui pour l’exploiter et l’utiliser*” ao passo que *le louage d’ouvrage* “*fait profiter de la force individuelle et de l’industrie dont nous manquons*”<sup>4</sup>.

No direito português, não havia, nas ordenações, referência ao contrato de locação. No Código de Seabra, fazia-se apenas referência à locação de coisas (artigo 1595.º). A este propósito, escreveu Guilherme Moreira que “distinguindo-se a locação de coisas da prestação de serviços, o nosso legislador teve sem dúvida em vista que, embora esses contratos tenham por fim o uso ou o gozo, o seu conteúdo económico é completamente diverso, sendo que um tem por objecto coisas já produzidas e apropriadas, ao passo que o outro tem por objecto o próprio trabalho”<sup>5</sup>.

No direito anterior ao nosso Código Civil, a locação condução denominava-se de arrendamento quando se concedia o uso de bens imóveis e de aluguer quando se concedia o uso de móveis. No arrendamento, era denominado inquilino o senhorio de prédio urbano e caseiro – ou rendeiro – o de prédio rústico. Existiam ainda, paralelamente, os arrendamentos de parceria, pelos quais o senhorio e o arrendatário acordavam que o arrendatário pagaria a sua contra prestação com uma quota dos frutos recolhidos em vez de ser determinado um preço certo e o contrato de animais e ganho, contrato pelo qual uma pessoa dava a outra animais para esta guardar e alimentar, com a

---

<sup>4</sup> Tradução do excerto – há dois tipos de locação: a locação das coisas e a locação de trabalho, sendo que a locação das coisas procura o gozo de uma coisa pertencente a terceiro para a explorar e utilizar ao passo que a locação de trabalho faz aproveitar da força individual e da indústria que nos falta. Sobre o tema, ver Troplong, in *Le Droit Civil Expliqué Suivant L’ordre Des Articles Du Code*, ob. cit., p. 41-42.

<sup>5</sup> Vide Pinto Furtado, *Manual Do Arrendamento Urbano*, 3.ª Edição, ob. cit., p 15-16.



condição de partilharem os lucros resultantes a determinada altura ou segundo os costumes da terra.

O Código de Seabra, de 1867, consagrou um regime liberal e claro do arrendamento como contrato temporário celebrado, na falta de determinação das partes em contrário, por um prazo semestral ou anual, ou celebrado por menos tempo, quando o costume da terra assim o permitisse (artigo 1623.º). Quando, segundo os costumes da terra, fosse permitido arrendar tanto por um ano como por semestre, entendia-se que o arrendamento era celebrado por um prazo semestral, como vamos repetir no ponto 4.1 do nosso texto. Quanto à renda, esta era livremente fixada pelas partes, podendo constituir certa soma de dinheiro ou “*outra cousa que o valha*”, tendo apenas que ser certa e determinada (artigo 1603.º).

No caso de não pagamento da renda pelo locatário e noutros casos previstos e enumerados no artigo 1607.º do diploma, o senhorio tinha a possibilidade legal de despedir o arrendatário antes se findo o prazo do contrato de arrendamento. Findo o contrato de arrendamento urbano e não havendo oposição na fruição do prédio, este considerava-se renovado pelo prazo supletivo de seis meses ou por menos tempo, conforme os costumes das terras (artigo 1618.º e 1624.º). Caso contrário, o contrato era naturalmente rescindido. A este respeito, salientamos a redação do artigo 498.º do Código de Processo Civil de 1876, que determinava que “o senhorio a quem não convier a continuação do arrendamento além do prazo estipulado ou além daquele por que a lei o presume feito despedirá o arrendatário, fazendo-o citar para efectuar o despejo no fim do arrendamento”.

Fazendo uma brevíssima referência a alguns diplomas legais, sublinhamos apenas a Lei datada de 21 de Maio de 1896, que regula o processo de despejo e algumas matérias de natureza substantiva, permitindo o diferimento da ação de despejo em caso de doença do arrendatário ou de um membro da sua família (artigo 10.º). O Decreto de 30 e Agosto de 1907 regulou novamente o processo de despejo.

Mais tarde, com as tensões acumuladas, devido ao rápido processo de urbanização que se fazia sentir, e após a proclamação da República, deparamo-nos com inúmeras intervenções legislativas referentes à matéria do arrendamento. Assim, o Decreto de 11 de Novembro de 1910, primeiro diploma conhecido por Lei do Inquilinato, que revogou, além de outros preceitos, a Lei acima referida, de 21 de Maio

de 1896 e o Decreto de 30 de Agosto de 1907, veio fixar preceitos fiscais estritos no domínio do arrendamento urbano, tendo ordenado o congelamento das rendas pelo prazo de um ano (artigo 9.º) e alongado a antecedência requerida para a oposição à renovação (artigo 12.º).

Depois, o Decreto 4.499, de 27 de Junho de 1918 e o Decreto 5.411, de 17 de abril de 1919 revogaram o Decreto de 11 de Novembro de 1910, nomeadamente na parte respeitante aos prédios rústicos. Desta feita, reunia-se, pela primeira vez, num só diploma, toda a matéria relativa ao arrendamento e aos despejos, tanto de prédios urbanos como de prédios rústicos com uma norma revogatória de toda a legislação contrária à que vinha consagrada no diploma, pondo, desta feita, fim à multiplicidade de diplomas existentes nesta matéria (artigo 120.º). O referido diploma manteve o congelamento das rendas (artigo 45.º) e a proibição dos despejos por conveniência do senhorio (artigo 46.º).

É de salientar que o Decreto n.º 5.411, de 17 de Abril de 1919 foi desenvolvido num período de grande instabilidade política, por uma Comissão constituída e nomeada pelo Governo Provisório, por Portaria de 23 de Janeiro de 1911 e foi severamente criticado. No entanto, foi conservado como referência, oferecendo ao arrendamento o mínimo de unidade institucional e científica de que carecia.

Durante o período da Primeira República (1910 a 1926), o Decreto 12.11.1910 institui, entre outras limitações, a da antecipação do pagamento da renda e a da inalterabilidade da renda primitiva durante o primeiro ano. O diploma conservou a exigência de título autêntico ou autenticado, que permitia ao senhorio expulsar o inquilino, assim como a possibilidade de livre denúncia do contrato no seu termo.

Mais tarde, o Decreto 4.499, de 27.06.18, publicado durante a Primeira Grande Guerra, instaurou a proibição das ações de despejo e dos aumentos de renda. Contudo, tais medidas, salienta o diploma, apenas teriam vigência enquanto durasse a guerra, excetuando alguns casos especiais.

A Grande Guerra (1914 a 1918) foi o motor fundamental das intervenções legislativas em matéria de arrendamento urbano. Assim, o Decreto n.º 1.079, de 23 de Novembro de 1914, procedeu ao congelamento das rendas nos contratos existentes e

nos novos contratos, com exceção das de montante elevado (artigos 1.º e 2.º), e estipulou a obrigação de o senhorio arrendar os prédios devolutos (artigo 3.º).

A Lei n.º 828, de 28 de Setembro de 1917, por sua vez, consagrou a proibição expressa dos senhorios ou sublocadores intentarem ações de despejo que se fundassem em não convir-lhes a continuação do arrendamento, independentemente do quantitativo da renda (artigo 2.º, n.º 5).

Mais tarde, o Decreto 4.952, de 2.11.18, procedeu ao estabelecimento de medidas de natureza penal para quem procedesse ao aumento das rendas e quantias recebidas pelos senhorios (ou seus intermediários). Depois, os Decretos n.º 5.411, de 1919, e n.º 9.496, de 14.3.24 e a Lei n.º 1.662, de 4.09.24, conduziram a uma *quasi* abolição dos princípios gerais da liberdade contratual e da autonomia da vontade, mantendo as restrições respeitantes aos despejos (artigo 5.º) e impondo restrições significativas, nomeadamente, no tocante (i) à imputabilidade ao senhorio da falta de título e prova do contrato, como veremos *infra*, (ii) à obrigatoriedade de renovação do contrato, de fixação da renda em moeda portuguesa e de arrendamento dos prédios devolutos, (iii) à inalterabilidade das rendas, inclusive para os prédios que ficassem vagos e (iv) à possibilidade de despejo somente em casos tipificados na lei. Além disso, a lei previa sanções penais para quem não cumprisse tais disposições legais.

Posteriormente, o Decreto n.º 15.537, de 29 de Maio de 1928, referente ao arrendamento dos terrenos marginais do porto de Lisboa, e o Decreto 16.450, de 2 de Fevereiro de 1929, referente aos prédios urbanos pertencentes ao Ministério da Guerra, repuseram em vigor os artigos revogados do Código Civil, para os efeitos legalmente consagrados.

Durante o período de regime oligárquico (1926 a 1974) que foi um período de transição, regido por um regime autoritário, o Decreto 15.289, de 30.03.28, procedeu ao restabelecimento tímido do princípio da liberdade contratual, voltando a consagrar, entre outras, a possibilidade de aumento das rendas para todos os prédios devolutos ou que vagassem (artigo 29.º).

Depois, com a entrada em vigor do Decreto 22.661, de 13.06.33, estendeu-se, pela primeira vez, a imputabilidade da falta de título ao arrendatário, estabeleceu-se que as limitações relativas às rendas e aos despejos só pudessem ser invocadas pelos

arrendatários em relação à habitação onde tivesse habitação permanente (artigo 5.º) e estatui-se a obrigação de pagamento da renda em triplo, quando o arrendatário quisesse fazer cessar a mora no pagamento das rendas, como veremos com mais pormenor no capítulo II da presente dissertação, referente à obrigação de pagamento da renda.

Depois, com a entrada em vigor da Lei 2.030, de 22.06.48, a renda voltou a poder ser fixada livremente, prevendo-se a possibilidade de atualização da mesma. Também se definiu a possibilidade de o contrato poder ser verbal, sendo que, nesse caso, o arrendatário apenas podia provar a existência de contrato de arrendamento mediante apresentação de recibo de renda, ou seja, nos casos em que não era passado recibo de renda, não poderia haver prova da relação arrendatícia e o senhorio teria assim a faculdade de proceder à expulsão imediata do inquilino.

Contudo, o Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47.334, de 25 de Novembro de 1966, manteve a suspensão das avaliações fiscais prescritas em 1948 para as zonas de Lisboa e Porto (artigo 10.º), solução que causou grande instabilidade e agitação na história do arrendamento urbano português.

A partir de Abril de 1974, ou seja, durante o período da Segunda República, o legislador voltou a introduzir restrições ao regime do arrendamento urbano, retomando os caminhos seguidos na pendência da Guerra de 1914-1918. Assim, depois de um período revolucionário que levou ao derrubo do regime autoritário, o legislador decidiu que, face à instabilidade social e política que se fazia sentir, era imperativo regressar às medidas restritivas consagradas outrora, nomeadamente, no Decreto 5.411 e na Lei 1.662.

Desta feita, os Decretos-Lei n.º 217/74, de 27 de Maio, n.º 306/74, de 6 de Julho e n.º 347/74, de 30 de Julho, estipularam que as rendas dos prédios urbanos seriam congeladas até à data de publicação de diplomas destinados a evitar a especulação com rendas de habitação. Com efeito, o Decreto-Lei n.º 217/74, de 27 de Maio, congelou as rendas de prédios urbanos por 30 dias (artigo 9.º). Depois, o Decreto-lei 445/74, de 12 de setembro, comumente conhecido por lei das rendas, que pretendia resolver o problema da habitação em Portugal, veio agravar novamente a situação dos senhorios, impondo restrições gravosas ao princípio da autonomia da vontade e da liberdade contratual e marcando, assim, uma nova era no arrendamento urbano para fim habitacional. Previa-se, pois, no diploma, entre outras medidas, a suspensão das ações

de despejo e a institucionalização de comissões de habitação em todas as freguesias, às quais foram conferidos poderes para gerir o parque habitacional privado.

Essas comissões atuavam, nomeadamente, (i) nos domínios da contratação de arrendamento, através de modelos-impresos, da fixação do montante das rendas, da cobrança (voluntária ou coerciva) de rendas, tendo *inclusive* competência para, na cobrança coerciva, ordenar descontos nos salários do agregado familiar do pagamento (reembolsável) de rendas através de um fundo especial, em caso de impossibilidade económica do arrendatário e seu agregado familiar e (ii) no domínio do recurso a tribunal para efetivação de despejo nos casos de cedência total da casa arrendada ou de falta de residência permanente do agregado familiar. Previa-se ainda, no referido diploma, (i) a suspensão das avaliações fiscais, desta vez, em todo o país para o efeito de atualização de rendas de prédios destinados à habitação (artigo artigo 15.º), (ii) a suspensão do direito de demolição (artigo 2.º), (iii) a inalterabilidade das rendas dos prédios que vagassem, (iv) a indicação dos coeficientes de atualização das rendas fixadas antes de 31.12.70 e, (v) para os prédios que iriam ser postos no mercado de arrendamento pela primeira vez, a possibilidade de livre fixação da renda. Além disso, consagrou o dever de arrendar (artigo 5.º) e a obrigatoriedade de comunicação às Câmaras Municipais de todos os prédios devolutos ou acabados de construir para, dessa forma, as Câmaras Municipais poderem organizar listas dos prédios e diligenciar no sentido da sua ocupação na medida em que o contrato de arrendamento passava a poder ser feito através da Câmara Municipal respetiva.

Mais tarde, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 198-A/75, de 14 de Abril, relativo à legalização das ocupações de fogos devolutos, o arrendamento dos prédios vagos ou acabados de construir passou a ser obrigatório, não podendo o senhorio opor-se à sua ocupação passados sessenta dias após a cessação do último arrendamento, da data da licença de utilização ou da data do contrato de compra e venda do prédio, conforme se retirava do artigo 6.º do referido diploma. Permitia-se, desta feita, a ocupação de prédios ditos devolutos, sendo que os ocupantes desses prédios, denominados de *squatters*, eram convertidos em legais locatários. Este fenómeno ficou conhecido como o das ocupações selvagens.

Seguiram-se vários diplomas, nomeadamente, o Decreto-Lei n.º 67/75, de 19 de Fevereiro, que procedeu à modificação dos artigos 1029.º e 1051.º do Código Civil,

prevendo a imputabilidade exclusiva do senhorio da falta de escritura pública, assim como a possibilidade de o arrendatário fazer prova do contrato por qualquer meio e já não só através de exibição de contrato de arrendamento ou recibo de renda.

Depois, o Decreto-Lei n.º 155/75, de 25 de Março, determinou a suspensão das ações de despejo que tivessem por fundamento a denúncia do contrato nos termos dos artigos 1096.º e 1098.º do Código Civil, ou seja, nos casos em que o senhorio necessitasse do prédio para sua habitação, para obras de ampliação do prédio ou para demolição com vista a futura construção de edifícios.

Quanto ao Decreto-Lei n.º 232/75, de 16 de Maio, este definiu medidas relativas a prédios desocupados na zona do Porto. Meses depois, o Decreto-Lei n.º 539/75, de 27 de Setembro, teve como objetivo o de facilitar o realojamento das famílias cujas casas tinham sido arruinadas por inúmeras demolições. No Decreto-Lei n.º 188/76, de 12 de Março, manteve-se a possibilidade de o arrendatário poder fazer prova do contrato por qualquer meio e institui-se a exigência da forma escrita dos contratos de arrendamento para habitação.

No mesmo ano, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 583/76, de 2 de Julho, cessou a suspensão das ações de despejo nos casos em que os arrendatários eram pessoas reformadas, emigrantes e/ou trabalhadores que tinham deixado de beneficiar da habitação fornecida pelo patrão e que necessitassem do prédio arrendado para sua habitação. Paralelamente, foram instituídas as chamadas Comissões de Habitação.

Mais tarde, o Decreto-Lei n.º 366/76, de 15 de Maio, veio regular o direito de preferência aos conviventes com o arrendatário. Quanto ao Decreto-Lei n.º 583/76, de 22 de Junho, este determinou a cessação das ações de despejo por denúncia para habitação própria do senhorio quando este fosse retornado das ex-colónias, reformado, aposentado, emigrante, ou trabalhador que já não beneficiasse de casa concedida pela entidade patronal. O Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de Julho, aprovou medidas de proteção dos réus em ações de despejo, nomeadamente no que respeita aos juros moratórios exigidos na pendência da ação e ao regime da caducidade do direito de resolução pelo senhorio.

De realçar, contudo, que a vida do Decreto-Lei n.º 198-A/75, de 14 de Abril foi curta, tendo o mesmo sido revogado pouco tempo depois, pelo Decreto-Lei n.º 294/77,

de 20 de julho, que tentou solucionar de novo a questão da ocupação dos prédios. Este novo diploma consagrou, entre outras, a possibilidade de a locação poder ser constituída por sentença ou decreto do Juiz – *iussum iudicis* – não havendo, nesses casos, necessidade de contrato de arrendamento. O referido decreto teve, contudo, pouca aplicação prática, tendo sido revogado pouco tempo depois, pelo Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Dezembro, que inviabilizou tal possibilidade.

De notar, porém, que existe, no nosso ordenamento jurídico, uma situação em que a locação pode ser constituída sem ser através de contrato. É o caso da casa de morada de família. Com efeito, reza o artigo 1793.º do Código Civil que “pode o tribunal dar de arrendamento a qualquer dos cônjuges, a seu pedido, a casa de morada de família, quer esta seja comum quer própria do outro [...]” (n.º1), da mesma forma que pode “definir as condições do contrato, ouvidos os cônjuges, e fazer caducar o arrendamento” nos termos definidos no preceito (n.º3), sendo certo que o arrendamento constituído dessa forma fica sujeito às regras do arrendamento para habitação (n.º2). Neste caso, excepcionalmente, o contrato de arrendamento poderá ser formado através de um despacho do Juiz.

A seguir ao diploma *supra* referido, foi promulgada a Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, que aperfeiçoou a noção de contratos celebrados no regime de renda livre e no regime de renda condicionada, consagrando, no entanto, o princípio da atualização anual das rendas. Ora, para compensar o aumento das rendas, foi instituído o subsídio de renda para os arrendatários com baixos rendimentos (artigos 22.º e seguintes do diploma). Nesta sede, cabe salientar que, contrariamente ao que se previa, os pedidos de subsídio foram pouco solicitados. De facto, embora percentualmente elevadas, as correções das rendas acabaram por não ter grandes reflexos práticos nos rendimentos dos arrendatários, inclusive nos mais diminutos.

Posteriormente, o Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro aprovou o Regime de Arrendamento Urbano, doravante designado por RAU, que vigorou até à entrada em vigor da Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, doravante designado por NRAU, e trouxe alterações significativas ao regime do Arrendamento Urbano.

Por sua vez, o NRAU foi alvo de uma recente alteração, introduzida pela entrada em vigor da Lei 31/2012, de 14 de Agosto, que vai ser objeto predominante de estudo

da presente dissertação, particularmente nos dois últimos capítulos, respeitantes à criação do balcão nacional de arrendamento (BNA), à consagração de um procedimento especial de despejo (PED) e à receção desta nova Lei, por cá. Mas, antes disso, cabe-nos definir em que consiste o contrato de arrendamento.

#### **4. CONTRATO DE LOCAÇÃO VERSUS CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

*“O contrato de arrendamento é, para qualquer das partes, simultaneamente um ato aquisitivo e vinculativo.”*<sup>6</sup>

##### **4.1 – Considerações Gerais**

Locação, arrendamento e aluguer...

Qual é a relação existente entre estas figuras jurídicas?

Na prática comum, os termos “arrendar” e “alugar” são, não raras vezes, utilizados como se de sinónimos se tratasse. Já nos temos remotos assim sucedia<sup>7</sup>. Na Jurisprudência, nomeadamente no Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, de 21 de Junho de 1935, já se reconheceu que, na linguagem corrente, se empregava muitas vezes as palavras aluguer e arrendamento como sinónimas<sup>8</sup>. No Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 27 de junho de 1934, o termo “alugar” foi utilizado para descrever uma casa destinada a habitação.

Em que consiste o contrato de locação?

---

<sup>6</sup> Galvão Telles, *Arrendamento*, ob. cit., p.107.

<sup>7</sup> Vide in *Arrendamento, Lições Do Prof. Doutor Galvão Telles*, ob. cit., p. 8, lê-se, em nota de rodapé, que, “deste vício não estão imunes os próprios juristas e até a lei. Por exemplo, no acórdão do supremo tribunal de justiça de 27 de julho de 1934, (col. of., 33.º, 124) fala-se de casa alugada e no § 1.º do artigo 21.º do decreto 5.411 escreve-se “se o senhorio alugar o prédio”.

<sup>8</sup> Vide nota de rodapé n.º 1, José Pinto Loureiro, in *Manual do Inquilinato*, ob. cit, p. 6.



O contrato de locação é, antes de mais, um contrato bilateral ou plurilateral na medida em que é gerador de obrigações para as partes que por ele se obrigam. A relação locatícia é ainda, como vamos ver de seguida, uma relação sinalagmática ou de reciprocidade<sup>9</sup>. Existe, pois, um nexo de interdependência, de “toma-lá-dá-cá”<sup>10</sup>.

Troplong escrevia “le louage aime le soleil de la civilisation”. No entendimento de Cunha Gonçalves, a locação seria um dos contratos mais “úteis” e “benéfico” porque “permite que uma coisa possa ser sucessivamente utilizada por diversas pessoas que de nenhum modo poderiam ser proprietárias ou usufrutuárias simultaneamente dela, sob pena de a coisa se destruir até à pulverização”. Já no entendimento de Tablet, citado por Pinto Furtado, a locação não seria vista como um progresso social, defendendo o mesmo que “o fraccionamento da propriedade deixará a locação no campo dos institutos ultrapassados do progresso da civilização”, sendo que a “locação pode considerar-se como um fenómeno económico em declínio, assimilando-se, na consciência comum, à usura, o capital investido em bens a serem locados”. Ora, segundo Pinto Furtado, a locação não seria nem o “sol da civilização” nem uma figura ultrapassada e condenada à usura. Segundo o mesmo, a locação estaria antes “em permanente evolução, sob o influxo do progresso da humanidade, adaptando-se em cada momento histórico ao quadro da organização social em que se insere” e que “pela sua localização do âmago da vida contemporânea, é um dos contratos mais utilizados e uma das espécies mais frequentes de pleitos judiciais”<sup>11</sup>. Nos subscrevemos por inteiro às palavras de Pinto Furtado, principalmente na parte final.

No Código de Seabra, aprovado por Carta de Lei de 1 de Julho de 1867<sup>12</sup>, escrevia-se que “dá-se contrato de locação, quando alguém trespassa a outrem, por certo tempo, mediante certa retribuição, o uso e fruição de certa coisa” (artigo 1595.º), sendo

---

<sup>9</sup> Vide Gravato Morais, *Falta De Pagamento Da Renda No Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 17. O autor explica ainda que a natureza sinalagmática do contrato de arrendamento é facto assente na doutrina.

<sup>10</sup> Expressão utilizada por Manuel de Andrade, citado por Pinto Furtado, in *Manual Do Arrendamento Urbano*, 3.ª Edição, ob. cit.

<sup>11</sup> Vide Pinto Furtado, in *Manual Do Arrendamento Urbano*, 3.ª Edição, ob. cit., p 17-20.

<sup>12</sup> Código Civil Português, aprovado por Carta de Lei de 1 de Julho de 1867, Oitava Edição Oficial, Imprensa Nacional, Lisboa, 191.

que “a locação diz-se arrendamento, quando versa sobre coisa imóvel; aluguer, quando versa sobre coisa imóvel” (artigo 1596.º).

Hoje, a lógica é a mesma, pois estabelece o artigo 1022.º do CC que a “locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”, ao passo que o artigo 1023.º do mesmo diploma acrescenta que “locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel, aluguer quando incide sobre coisa móvel”.

Posto isto, para um contrato ser tido como de arrendamento, teria que conter obrigatoriamente certos elementos, que passamos a elencar.

#### **4.2 – Dos elementos do contrato de locação, em geral, e do contrato de arrendamento, em especial**

Em primeiro lugar, teria que se dar, pelo contrato, a transferência do uso e fruição de uma coisa imóvel<sup>13</sup>. Neste ponto, Galvão Teles coloca a questão da determinação da natureza do direito do arrendatário, à qual vamos fazer referência mais tarde. Estamos perante um direito real ou um direito de crédito? Que tipo de aquisição está aqui em causa?

Sabemos que pela aquisição derivada translativa, o adquirente adquire o mesmo poder jurídico que pertencia ao anterior sujeito, ou seja, adquire um poder já existente, ao passo que pela aquisição derivada constitutiva, o adquirente obtém um poder jurídico diverso do antigo, sendo que o poder jurídico antigo permanece nas mãos do seu titular, embora alterado. Assim, adquire-se, na aquisição derivada constitutiva, um poder novo.

Ora, era tendência, segundo Galvão Teles, falar-se de “desmembramento” ou “fracionamento” dos poderes jurídicos contidos no “direito-base” que, neste caso, seria o direito de propriedade do senhorio. Seria então por este motivo que “*se dá muitas vezes o nome de direitos reais faccionários aos direitos reais sobre coisa alheia, os*

---

<sup>13</sup> Vide Galvão Telles, ob. cit., p. 83-84. O autor defende que o termo transferência “não foi feliz” na medida em que dá a ideia de que o contrato de arrendamento se consubstancia num ato de transmissão. Ora, no entender do mesmo, “o contrato de arrendamento não tem essa natureza: por êle nada se transmite, nada se transfere; por êle nada se aliena”.

*quais provêm da oneração – ou limitação – do direito de propriedade que sôbre esta coisa recai*”<sup>14</sup>.

Contudo, no entendimento de Galvão Teles, não se trataria nem de um desmembramento nem de um fracionamento do direito-base. Tratar-se-ia antes de uma compressão. Senão vejamos a explicação do mesmo: “*o direito-base não se desfibra, comprime-se ou reduz-se pela formação de um direito novo que com êle passa a concorrer sôbre o mesmo objecto*”<sup>15</sup>. Nestes termos, o direito do arrendatário seria um direito que não existira antes, pelo que não seria suscetível de ser transmitido do proprietário para o arrendatário. O direito do arrendatário nasceria, pois, no preciso momento em que lhe seria dado de arrendamento o imóvel.

Em consequência, o autor defende que o legislador devia ter optado pelo termo “concessão” do uso e fruição da coisa, posto que “por ele [entenda-se, contrato de arrendamento] nada se transfere, por ele nada se aliena”<sup>16</sup>. Também a expressão “uso e fruição” não terá sido, no entender do autor, rigorosa, uma vez que uso e fruição podem ser cedidos por si só. Explica, pois, o autor que poderá haver cedência do uso sem cedência da fruição, e vice-versa. Posto isto, a solução seria, nos termos do mesmo, a lei fazer uma referência própria a cada uma das modalidades (uso e fruição) ou utilizar apenas a palavra gozo da coisa<sup>17</sup>, como sucede na definição atual de locação (artigo 1022.º do CC).

Em segundo lugar, para haver contrato de arrendamento, a transmissão teria que ser feita por um certo período de tempo. Nos termos de Pinto Furtado, o locatário seria uma “*espécie de proprietário temporário sem poder de disposição*”<sup>18</sup>. O arrendamento tem, pois, natureza temporária, ou seja, os seus efeitos estão sujeitos a um termo final ou *dies ad quem*.

---

<sup>14</sup> Vide Inocêncio Galvão Telles, *Arrendamento*, ob. cit., p.85.

<sup>15</sup> *Idem*.

<sup>16</sup> *Idem*, p. 32.

<sup>17</sup> Vide Galvão Telles, *Arrendamento*, ob. cit., p. 87 – “e portanto, ou diria que pelo contrato de arrendamento se concede o uso ou o uso e a fruição de uma coisa imóvel, ou diria que por êle se concede o seu gozo”.

<sup>18</sup> Vide Pinto Furtado, *Manual Do Arrendamento Urbano*, 3.ª Edição, ob. cit., p. 17.

Quando, no contrato de arrendamento, as partes não estipulassem nenhuma cláusula acerca da duração da relação arrendatária, aplicava-se a norma supletiva do artigo 1623.º do CS. Ora, de acordo com a norma supra citada, que já referimos no ponto 3 do presente texto, “*quando o tempo do arrendamento dos prédios urbanos não tiver sido determinado no contrato, entender-se há que o dito arrendamento foi feito por semestre ou por ano, ou por menos tempo, conforme o costume da terra*”, acrescentando depois que “*se houver costume de arrendar tanto por ano como por semestre, entender-se há que o arrendamento foi feito por semestre*”<sup>19</sup>. O Decreto n.º 5411 não reproduziu esta regra.

Mais tarde, o Código Civil estatuiu que, no silêncio das partes, o contrato de arrendamento se tinha como celebrado por duração indeterminada (artigo 1094.º, n.º 3). Nos casos em que havia prazo certo, esta não podia ser inferior a cinco anos nem superior a trinta anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando ficasse aquém do primeiro ou ultrapassasse o segundo, salvo algumas exceções (artigo 1095.º, n.º 2 e 3). Porém, a recente Lei 31/2012, atualmente em vigor, alterou as referidas normas. Assim, hoje, no silêncio das partes, o contrato tem-se por celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos (nova redação do artigo 1094.º), introduzida pela referida Lei 31/2012. É importante referir que este prazo apenas se reporta aos contratos de arrendamento para fins habitacionais.

Também a duração mínima do contrato de arrendamento sofreu alterações, ou melhor, desapareceu. Com efeito, a Lei 31/2012 alterou o preceito consagrado no n.º 2 do artigo 1095.º retirando a menção expressa ao prazo mínimo de cinco anos mas mantendo a do prazo máximo, de trinta anos. Assim, tornou-se perfeitamente possível as partes contratarem pelo prazo de dois, de um ano ou até de meses. No nosso entender, esta medida era necessária tendo em vista a conjuntura económica portuguesa. De facto, devido à instabilidade, nomeadamente no emprego, era imperioso agilizar o arrendamento, tornando-o mais flexível. Cada vez mais, famílias têm tido a necessidade, por razões económicas ou profissionais, de deslocar-se dentro do país, quando não é para fora dele e, demasiadas vezes, essa mudança, inesperada ou esperada, tem de ser

---

<sup>19</sup> Vide Galvão Telles, *Arrendamento*, ob. cit., p. 95 – o autor acrescenta que no caso de “*variedades de costumes, não se podendo saber qual tiveram presentes as partes, o contrato será nulo*”.

rápida, por motivos óbvios de oportunidades que não se podem desprezar em tempos de crise económica.

Esta consideração leva-nos a fazermos uma análise crítica de outra alteração introduzida pela Lei 31/2012, diretamente conexionada com a supressão do limite mínimo do prazo do contrato de arrendamento. Senão vejamos, o artigo 1098.º do CC estabelecia, na redação anterior, que o arrendatário podia impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a cento e vinte dias, ou seja, com uma antecedência não inferior a quatro meses do termo do contrato! Quando, porém, o contrato já tivesse uma duração efetiva de seis meses, o arrendatário tinha a possibilidade de o denunciar a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a mesma antecedência de cento e vinte dias do termo *pretendido* (e não contratado) do contrato, sendo que essa denúncia começava a produzir efeitos no final do mês do calendário gregoriano (n.º 2 do artigo 1098.º).

A não observância destas normas pelo arrendatário obrigava ao pagamento, por parte do arrendatário, das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta. Estas normas eram, no nosso entender, verdadeiramente inadequadas, tendo em consideração a instabilidade económico-social já referida acima, tendo efeitos prejudiciais para o arrendatário. E, se é certo que o senhorio tem de ter uma certa segurança quanto à duração do contrato, também certo é que o prazo de pré-aviso acima referido parece-nos ser excessivo. A Lei 31/2012 flexibilizou o arrendamento nesse ponto, tendo procedido à redução significativa do prazo de pré-aviso, que passa a ser determinado em função da duração do contrato de arrendamento. Com efeito, por exemplo, num contrato celebrado pelo prazo de seis meses, o prazo de pré-aviso reduz-se para metade, isto é, para sessenta dias, ou seja, para dois meses do termo do contrato (alínea c do n.º 1 do artigo 1098.º na redação introduzida pela Lei 31/2012. Esta flexibilidade também vale para o senhorio, que em vez de apenas poder impedir a renovação do contrato com uma antecedência não inferior a um ano (doze meses) do termo do contrato (antiga redação do artigo 1097.º CC), passa a poder impedir a sua renovação com uma antecedência claramente reduzida. Assim, por exemplo, num contrato celebrado por seis meses, o senhorio poderá impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima de sessenta dias (dois meses), ou seja, no caso do senhorio, o prazo de pré-aviso dividiu-se por seis!

Retomando os elementos do contrato de arrendamento, salientamos, em terceiro e último lugar que, para haver contrato de arrendamento, é imprescindível que haja uma retribuição em contrapartida do “trespasse” do uso e fruição da coisa. No arrendamento, essa retribuição assume a denominação de renda, instituto que vamos analisar com mais pormenor no capítulo IV da presente dissertação, referente à obrigação de pagamento da renda. Porém, a título meramente sugestivo, relembramos que já no Código de Seabra, o pagamento da renda constituía a primeira obrigação do arrendatário. Consagrava, assim, o n.º 1 do artigo 1608.º do Código de Seabra que “o arrendatário é obrigado a satisfazer a renda no tempo e forma convencionados, ou na falta de ajuste, conforme o costume da terra”. Esta expressão “na falta de ajuste” é vaga e leva-nos à colocação da seguinte questão: deverá considerar-se nulo o contrato de arrendamento do qual não conste nenhuma cláusula a fixar o valor da renda? Vamos responder a esta questão no capítulo IV...

No que respeita à definição de contrato de locação, retira-se do Código Civil que “locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição” (artigo 1022.º), sendo que “a locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel, aluguer quando incide sobre coisa móvel”. Esta é a redação atual. Posto isto, cabe, antes de analisarmos as semelhanças/diferenças entre contrato de locação e contrato de arrendamento, fazermos uma nota acerca do conceito de “coisa imóvel” e de “coisa móvel”.

Estipula o artigo 204.º do Código Civil que são coisas imóveis os prédios rústicos e urbanos, as águas, as árvores, os arbustos e os frutos naturais, enquanto estiverem ligados ao solo, os direitos inerentes aos imóveis mencionados nas alíneas anteriores e as partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos. Mais, explica o preceito, no seu n.º 2, que o prédio rústico corresponde a uma parte delimitada do solo e às construções nele existentes que não tenham autonomia económica e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam que logradouro, sendo que é parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência.

Quanto às coisas móveis, consagra o artigo 205.º que todas as coisas que não são imóveis, nos termos acima descritos, são coisas móveis.

Assim, o facto de atribuir ou não a um contrato a designação de contrato de locação será determinado em função da verificação ou não dos seus elementos essenciais, sendo que para haver contrato de locação é necessário, no nosso entender, que os três elementos acima descritos estejam presentes, a saber, (i) a cedência do gozo de uma coisa – imóvel no caso do arrendamento e móvel do caso do aluguer – (ii) a existência do carácter temporário da cedência e (iii) a existência de retribuição como contrapartida da cedência do gozo da coisa objeto do contrato. Aderimos, pois, plenamente à posição defendida por Menezes Cordeiro, Januário Gomes e Mário Frota.

Com efeito, segundo o entendimento de Menezes Cordeiro, são elementos da locação i) a obrigação de proporcionar o gozo de uma coisa, ii) o prazo e iii) a existência de uma retribuição<sup>20</sup>, sendo que a locação se poderia decompor em um direito do locador, um direito do locatário e relações constituídas entre um e o outro direito.

No entendimento de Mário Frota, são elementos essenciais do contrato de locação i) a obrigação de proporcionar o gozo de uma coisa, ii) o prazo e iii) a retribuição, sendo que a expressão gozo abrange quer o uso, quer a fruição da coisa e que a sem a retribuição não haverá contrato de locação mas antes contrato de comodato uma vez que a locação é onerosa e o comodato gratuito<sup>21</sup>. A existência da retribuição seria, desta feita, o principal elemento que nos permitiria distinguir entre o contrato de locação e o contrato de comodato.

Januário Gomes, quanto a ele, destaca como elementos essenciais do contrato de arrendamento i) a obrigação de uma das partes proporcionar ou conceder a outra o gozo de uma coisa imóvel, ii) o facto de que esse gozo é temporário e iii) que o proporcionamento desse gozo tenha como contrapartida uma retribuição<sup>22</sup>.

Já no entendimento de Galvão Teles, existem ainda elementos objetivos e elementos subjetivos, sendo que os elementos objetivos são compostos pela manifestação de vontade (que consiste na exteriorização da vontade dos sujeitos e que representa o aspeto central do ato) e pela causa (que se relaciona com o fim prático que

---

<sup>20</sup> Menezes Cordeiro, *Da Natureza Do Direito Do Locatário*, Separata Da Revista Da Ordem Dos Advogados, Lisboa, 1980, p. 8 – 10.

<sup>21</sup> Vide Mário Frota, *Arrendamento Urbano Comentado e Anotado*, ob. cit., p. 22.

<sup>22</sup> Vide Januário Gomes, *Arrendamentos Para Habitação*, ed. Almedina, Coimbra, 1994.

se pretende com o contrato), ao passo que o elemento subjetivo corresponderia à vontade em si própria.

A propósito da manifestação da vontade, sublinhamos o conteúdo do Acórdão da Relação do Porto, de 6 de Dezembro de 1984, do qual se retira que “I – para que haja contrato, não basta um simples acordo amigável de cortesia, de camaradagem ou obsequiosidade; é necessário que as vontades dos contraentes se dirijam à constituição, modificação ou extinção de efeitos jurídicos. II – Na ausência de vontade de efeitos jurídicos, inexistente negócio jurídico. III – Assim, quem habitar uma casa mediante mera autorização do respectivo dono está numa situação precária podendo essa autorização ser livremente revogada”<sup>23</sup>.

Galvão Telles faz ainda referência aos elementos naturais e acidentais, sendo os naturais os estabelecidos por normas supletivas e os acidentais – ou acessórios – o conjunto de cláusulas que as partes podem estipular livremente, de acordo com o princípio da autonomia da vontade, ou seja, serão, no nosso entender, e seguindo o pensamento do autor, todas as cláusulas não obrigatórias, essenciais ou imperativas. Assim, por exemplo, estabelece o artigo 3.º do decreto n.º 5.411 a nulidade de todas as cláusulas que contrariem ou inutilizem as garantias concedidas aos senhorios, arrendatários e sublocatários<sup>24</sup>.

Acerca dos elementos essenciais do contrato de arrendamento, transcrevemos, por fim, um excerto do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 21 de Fevereiro de 1978, na parte em que descreve que “são elementos específicos ou essenciais do contrato de arrendamento, ao presente, apenas o da cedência do gozo de uma coisa imóvel, o do tempo por que se faz essa cedência e o da retribuição, não o sendo o do fim a que se destina a coisa locada, embora possa ser um elemento de muito interesse, por não poder o locatário aplica-la a fim diverso do estipulado, sob pena de o contrato poder ser resolvido pelo locador”<sup>25</sup>. Neste sentido se pronunciam os atuais artigos 1027.º e 1083.º, alínea c), ambos do Código Civil.

---

<sup>23</sup> Publicado em C.J. ano IX, tomo 5, p. 262.

<sup>24</sup> Vide in *Arrendamento*, Lições do Prof. Doutor Galvão Teles, ob. cit., p. 72 e seguintes.

<sup>25</sup> Publicado em B.M.J., 274, p. 218.



### 4.3 – Da Natureza Do Direito De Arrendamento

*“Pelo arrendamento não se adquire um direito real de gozo que assegure ao arrendatário um poder directo e imediato sobre a coisa, um verdadeiro jus in re. Sendo o objecto do contrato, não a coisa em si, mas o seu uso e fruição, por êle não se transfere qualquer partícula de domínio, por mínima que seja, e o arrendatário fica apenas constituído titular do direito a um facere por parte do senhorio, sendo por isso mesmo um direito de obrigação ou de crédito.”<sup>26</sup>*

Existe, entre o senhorio e o arrendatário, um vínculo pessoal. A questão que se coloca aqui é a de determinar se esse vínculo constitui um vínculo oponível *erga omnes*, ou seja, oponível a terceiros, ou se apenas constitui um vínculo oponível *inter partes*? Dito de outra forma, estamos, no âmbito da relação arrendatícia, perante um direito real ou um direito de crédito?

No entendimento de Pinto Furtado, como se retira do excerto que transcrevemos acima, o contrato de arrendamento não transfere, por si, um direito real de gozo sobre a coisa. Com efeito, para o autor, para que haja contrato de arrendamento, é necessário que o senhorio entregue ao arrendatário o gozo do prédio arrendado, sendo que essa entrega representa o início da execução do contrato e não um elemento do contrato de arrendamento. Nesta conformidade, conclui o autor que o contrato de arrendamento “não é, por conseguinte, *real quoad effectum*, mas um contrato obrigacional”<sup>27</sup>. Assim, caso haja conclusão do contrato, o arrendatário poderá propor uma ação judicial contra o senhorio que não tiver procedido à entrega do imóvel na medida em que o simples contrato, ou a sua conclusão, são suficientes para a propositura da ação de condenação. Mais, explica o autor que aceitar que o arrendatário não possa acionar judicialmente o senhorio para a entrega do imóvel seria converter a obrigação do senhorio numa

---

<sup>26</sup> Pinto Furtado, in *Manual do Inquilinato*, obra citada, p. 30-31.

<sup>27</sup> Vide Pinto Furtado, *Manual De Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 355.

obrigação natural. No mesmo sentido se inclina Inocêncio Galvão Telles<sup>28</sup>. Quanto ao direito à renda, este constitui, segundo Eliseu Figueira, um direito de crédito devendo rege-se pelas regras gerais do direito das obrigações, embora com algumas especialidades<sup>29</sup>. Pois que, se o direito do arrendatário tivesse a natureza de direito real, o arrendatário poderia intentar ações contra os que, por exemplo, pretendessem onerar o prédio arrendado, o que incontestavelmente não ocorre. Quem tem legitimidade para propor uma ação alegando a propriedade do local arrendado é o senhorio, nu-proprietário do imóvel. Assim, somos de concluir, nesta sede, que o arrendatário apenas adquire um direito de gozo (uso e fruição) de um imóvel a título provisório ou temporário, que apenas poderá ser oponível *inter partes*.

O contrário acontece, por exemplo, no contrato de compra e venda. Neste, com a entrega da coisa, o comprador adquirente fica com o direito de poder defendê-la em juízo contra terceiros, ou seja, estamos nesse caso perante um direito (de propriedade) real, oponível *erga omnes*.

A modalidade do arrendamento misto também merece a nossa atenção.

Quando o arrendamento tenha por objeto uma parte urbana<sup>30</sup> e uma parte rústica deverá ser considerado e conseqüentemente ser abrangido pelo regime de arrendamento urbano ou de arrendamento rústico?

---

<sup>28</sup> Inocêncio Galvão Telles, *Arrendamento*, Pro Domo, Lisboa, 1944-1945, p. 310.

<sup>29</sup> Acerca da natureza obrigacional da relação arrendatícia, ver Figueira, Eliseu – A Constituição e o Direito de Habitação, ob. cit., p. 70 e Código Civil Anotado, 15.<sup>a</sup> ed. revista e atualizada, Abril 2006, Abílio Neto, Ediforum, Edições Jurídicas, Lda., Lisboa, p. 899.

<sup>30</sup> Acerca da noção de prédio urbano, vide Jorge Henrique Da Cruz Pinto Furtado, *Manual De Arrendamento Urbano*, ob. cit., onde o autor refere que “embora a inteira edificação, na sua globalidade, é que verdadeiramente preencha o conceito de prédio urbano: a fracção é apenas parte desse todo”. O autor descreve ainda que embora no seu sentido etimológico, o conceito de prédio urbano corresponde a uma casa de habitação, um edifício. O conceito tem um maior alcance na nossa legislação “exprimindo uma construção própria para alojar pessoas ou animais, arrecadar mercadorias e objetos materiais, instalar estabelecimentos ou as suas empresas ou serviços”. Outro elemento da definição legal de prédio urbano é, no entendimento do mesmo, a incorporação no solo, tendo em linha de conta o já referido artigo 204.º do Código Civil. Assim, uma caravana, por exemplo, mesmo que instalada permanentemente num campo ou num parque, não deverá ser considerada como um prédio urbano, por falta de incorporação no solo, explica o mesmo. Pelo contrário, uma casa pré-fabricada poderia caber na definição de prédio urbano. Mais, o autor realça que quando os edifícios se destinem a várias fracções autónomas – a chamada

Estabelece o artigo 1066.º do Código Civil que o arrendamento conjunto de uma parte urbana e de uma parte rústica deverá ser havido por urbano quando seja essa a vontade das partes, devendo, em caso de dúvida, atender-se sucessivamente ao fim principal do contrato e à renda que os contraentes tenham atribuído a cada uma delas. Na falta ou insuficiência desses critérios, consagra o n.º 3 do artigo que o arrendamento deverá ser tido por urbano.

## **5. ARRENDAMENTO E FIGURAS AFINS**

### **5.1 – Arrendamento e Comodato**

O primeiro é oneroso ao passo que o segundo é gratuito. Constitui, pois, contrato de comodato “o contrato gratuito pelo qual uma das partes entrega à outra certa coisa, móvel ou imóvel, para que se sirva dela, com a obrigação de a restituir” (artigo 1129.º do Código Civil). Será, assim, simples de determinar, numa situação em concreto, se estamos perante uma relação arrendatícia ou uma situação de comodato.

### **5.2 – Arrendamento e Enfiteuse**

O arrendamento tinha também alguns pontos em comum com a chamada enfiteuse, que já não tem consagração legal em Portugal. Estas duas figuras, quanto a elas, distinguiam-se com base no critério na duração contratual. Com efeito, havia, no direito anterior ao Código Civil, casos excepcionais em que o arrendamento podia ser perpétuo e não temporário. Nesses casos, o que estava em causa era o contrato de enfiteuse. O artigo 1654.º do Código de Seabra consagrava que “o contrato de enfiteuse é perpétuo. Os contratos que forem celebrados com o nome e forma de enfiteuse, mas estipulados por tempo limitado, serão tidos como arrendamentos, e como tais regulados pela legislação respectiva”. Era, assim, clara a distinção entre ambas as figuras jurídicas.

---

propriedade horizontal – é comum falar-se em prédio urbano para designar cada uma das frações autónomas do edifício, como realmente acontece na prática, p. 432 – 434.

Porém, mais tarde, com a entrada em vigor do Código Civil, o legislador entendeu que o arrendamento deveria ser apenas temporário, abolindo, desta feita, o instituto da eufiteuse (artigo 1595.º do Código Civil e artigo 1.º do Decreto n.º 5.411).

## **6. DO DIREITO COMPARADO**

### **6.1 – O Arrendamento Urbano Nos Estados Unidos**

Fazendo uma brevíssima referência ao regime do Arrendamento Urbano nos Estados- Unidos começamos por sublinhar que, em 1950, a taxa de habitação em casa própria nos Estados- Unidos era de 55%. Alguns anos mais tarde, em 1977, o cenário muda. Com efeito, nesse ano, registou-se que mais de 75% dos casais que tinham contraído casamento eram proprietárias da sua própria casa e que 90% conseguiram tornar-se proprietários da sua própria casa até atingirem a meia-idade.

Quanto à evolução legislativa, salientamos o National Housing Act 1937, de 27 de Junho, que visou o apoio à “improvements in housing standards and conditions, to provide a system of mutual mortgage insurance and for other purposes”. Mais tarde, em 1949, no Housing Act, aprovado pelo Congresso no pós-guerra, lia-se que “the act provides that private housing enterprise shall be encouraged to serve as large a part of the total need as it can; that local public bodies shall be encouraged to undertake positive programs to assist the development of well-planned, residential neighborhoods, the development and redevelopment of communities, and the production, at lower costs, of housing of sound standards of design, construction, livability, and size for adequate family life; and that governmental assistance shall be given to eliminate substandard and other inadequate housing through the clearance of slums and blighted areas, to provide adequate housing needed for urban and rural non-farm families of low incomes where such need is not being met through reliance solely upon private enterprise, and to provide decent, safe, and sanitary farm dwellings and related facilities where the farm owner demonstrates that he lacks sufficient resources and credit to provide such housing”.

Anos depois, e devido à crise habitacional sofrida nos Estados-Unidos, foi aprovado o Housing act, de 1968, sendo que, nessa altura, no espaço de quatro anos, o estado americano cedeu mais verbas para o fim habitacional do que no total dos trinta e cinco anos precedentes. Em meados dos anos 70, mais de 12,5% dos imóveis locados estavam sujeitos a alguma forma de controlo das rendas. Já o Housing Community Development Act, de 1974, ordenou, entre outros, a construção de novas casas, nomeadamente em edifícios existente, assim como a atribuição de subsídios para as famílias com baixos rendimentos<sup>31</sup>.

## **6.2 – Do Arrendamento Urbano Em Espanha**

Em Espanha, desde os anos 1920, consagram-se normas de proteção dos inquilinos através de diplomas que visam, nomeadamente, a limitação da alteração do valor das rendas e a suspensão dos despejos. Estas limitações, muitas vezes, sacrificavam os direitos dos senhorios em prol dos direitos dos arrendatários. Em 1946, é aprovada a primeira Lei de Arrendamento Urbano, alterada em 1956 e depois em 1964 com a entrada em vigor da Lei de 11 de Junho de 1964, aprovada pelo decreto 4104/196, de 24 de Dezembro de 1964.

Esses diplomas consagraram dois princípios fundamentais acerca do inquilinato, irrenunciáveis pelo arrendatário. Em primeiro lugar, estabeleceram a prorrogação forçada do arrendamento. Depois, exigiram que a renda fosse somente atualizável de acordo com os mecanismos de controlo da lei, calculados em função dos índices de custo de vida e dos salários.

Mais tarde, o Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de Abril, eliminou o vínculo de prorrogação forçada, prevendo ainda a possibilidade das partes estipularem livremente a duração dos contratos de arrendamento. Quanto à Nova Lei do Arrendamento Urbano, a Ley 29/1994, de 24 de Novembro, esta passou a distinguir dois tipos de arrendamento: o arrendamento para habitação, sujeito a um maior protecționismo vinculístico e o arrendamento para outros fins.

---

<sup>31</sup> *Idem*, dados estatísticos transcritos pelo autor na página 190.

Contudo, a Nova Lei do Arrendamento Urbano espanhola tem sido alvo de várias alterações, tendo sido alterada, sucessivamente, pela Ley 13/1996, de 30-12-1996, pela Ley 50/1998, de 30-12-1998, pela Ley 55/1999, de 29-12-1999, pela Ley 1/2000, de 7-01-2000, pela Ley 19/2009, de 23-11-2009, pela Ley 39/2010, de 22-12-2010 e pela recentíssima Ley 4/2013, de 4-06-2013, publicada no *Boletín Oficial del Estado* em 05 de Junho de 2013 e atualmente em vigor, relativa a “*Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas*”.

Ora, de acordo com o artigo 27.º, n.º 2, alínea a) da Lei do Arrendamento Urbana Espanhola, “el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas [...] a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatário”.

### **6.3 – Do Arrendamento Urbano Em França**

*“O caso francês pode ser apontado como o perfeito modelo de legislação de balanços e contrabalanços, ao sabor da alternância do Poder.”<sup>32</sup>*

Depois da Segunda Guerra Mundial, foi publicada a Lei de 1 de Setembro de 1948 (Lei 48/1360), que visava estabelecer um regime provisório e restrito mas que acabou por constituir um diploma legislativo duradouro.

Em 1981, com a subida ao poder da coligação socialista-comunista e com a consequente aprovação da Lei 82/526, de 22 de Junho de 1982, conhecida por *Loi Guillaot* (devido ao nome do Ministro do Urbanismo e Alojamento que a levou à *l'Assemblée Nationale*), o Direito à Habitação – *Droit à l'Habitat* – foi consagrado enquanto direito fundamental.

Mais tarde, em 1986, com a vitória eleitoral da direita, o governo Jacques Chirac aprovou na *Assemblée Nationale* a Lei 86/1920, de 23 de dezembro de 1986, conhecida por *Loi Méhaignerie*, que revogou a lei de 1982.

---

<sup>32</sup> Vide Pinto Furtado.

Contudo, com o regresso da esquerda ao poder, essa lei foi substituída pela lei 89/462, de 6 de julho de 1989.

Não obstante estas oscilações, a maioria das disposições previstas no Código Civil francês acerca do arrendamento mantiveram-se inalteradas desde 1804 até aos nossos dias.

Com efeito, o Código Civil atual francês contém inúmeros artigos que foram criados pelo Code Napoléon, decretado no dia 7 de Março de 1804 e promulgado no dia 17 do mesmo mês. Assim, o Código Civil atual francês consagra, no seu livro III, sob o título VIII, o contrat de *louage*. No seu artigo 1709.º, estabelece-se que “Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer”<sup>33</sup>. Definição quase idêntica à definição portuguesa de locação, pois que estão presentes todos os elementos essenciais do nosso contrato de arrendamento, que elencamos acima.

Ora, de acordo com o preceituado no artigo 1711.º do diploma, existiam dentro do conceito de *louage* várias sub espécies, a saber, o *bail à loyer* (correspondente à locação de casas e de móveis), o *bail à ferme* (correspondente às heranças rurais), o *loyer* (correspondente à locação de trabalho ou de serviços) e o *bail à cheptel* (correspondente à locação dos animais). O que nos interessa é apenas o *bail à loyer*, sendo que “*on peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles*” (artigo 1713.º).

É de sublinhar a solução francesa quando haja contestações em relação ao valor da renda que foi acordado verbalmente sem que haja prova desse valor. Nesse caso, o proprietário presta juramento e é a sua versão que é considerada como verdadeira. Contudo, o locatário pode solicitar uma avaliação por peritos e caso o valor da avaliação seja superior ao que o proprietário declarou, as despesas da peritagem são suportadas por este último (artigo 1716.º).

Também a norma regularizadora da obrigação do arrendatário de pagar a renda se manteve. Assim, estabelece o artigo 1728.º do diploma que uma das obrigações

---

<sup>33</sup> Tradução do artigo: A locação das coisas é um contrato pelo qual uma das partes se obriga a dar a outrem o gozo de uma coisa durante um certo tempo, e estabelecendo um certo preço que este (último) se obriga a pagar-lhe.

principais do arrendatário é a de pagar o preço do arrendamento nos termos acordados. Ao contrário, a norma prevista no artigo 1729.º, relativa à resolução do contrato de arrendamento foi alterada pela Lei n.º2007-297, de 05 de Março de 2007 e estatui que se o arrendatário não usar a coisa locada em bom pai de família ou se empregar a coisa locada para fim diverso do fim a que foi destinada, ou do qual possa resultar um prejuízo para o senhorio, este pode, consoante as circunstâncias, resolver o contrato<sup>34</sup>.

Ora, estando em causa uma “*maison*”, ou seja, um caso de arrendamento, em caso de resolução do contrato imputável ao arrendatário, este deve pagar o valor da renda durante o tempo necessário à “*relocation*”, ou seja, à nova locação, sem prejuízo da indemnização – ou *dommages et intérêts* – que possam ter resultado do abuso (artigo 1760.º do CC francês, vigente desde 1804).

A solução adotada em França é bastante diferente da solução adotada no ordenamento jurídico português, como vamos verificar no capítulo V do nosso texto, relativo ao incumprimento do dever de pagamento das rendas mas, antes disso, vamos analisar, num segundo capítulo, os requisitos formais e substanciais do contrato de arrendamento.

---

<sup>34</sup> Redação atual do artigo 1729.º do Código Civil Francês : “si le preneur n'use pas de la chose louée en bon père de famille ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail”.



## **CAPÍTULO SEGUNDO**

**DOS REQUISITOS – FORMAIS E  
SUBSTANCIAIS – DO CONTRATO  
DE ARRENDAMENTO URBANO.**

## 7. DOS REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

*“O contrato de arrendamento é o facto constitutivo da relação jurídica de arrendamento, a sua fonte.”<sup>1</sup>*

### 7.1 – Dos requisitos formais do contrato de Arrendamento

Nos termos de Pinto Furtado, “a forma de um contrato, como decorre da teoria geral, é o modo por que ele se revela ou torna cognoscível”<sup>2</sup>. Nos povos primitivos, a exigência de forma solene servia para distinguir os atos jurídicos dos que não o eram. No direito romano, a eficácia dos contratos era garantida pelo simbolismo ritual e religioso, que tornava os atos em atos jurídicos. Com efeito, a celebração dos negócios jurídicos dava-se com a consagração de palavras e gestos e com a invocação de divindades ao evento. Visava-se, através de todo esse ritualismo, consciencializar as partes da importância do ato jurídico, fazendo perdurar na memória das pessoas o acontecimento e o seu significado.

No CS, a única exigência formal existente no que respeitava à forma do contrato de arrendamento era feita no artigo 1622.º. Nos termos do preceito, estavam sujeitos a registo os arrendamentos excedentes a um ano, se houvesse antecipação de renda, assim como os arrendamentos excedentes a quatro anos, nos casos em que não houvesse antecipação de renda. Nos restantes casos, aplicava-se a norma geral contida no artigo 686.º do CS, relativa à forma externa dos contratos. Ora, rezava o preceito que “a validade dos contratos não depende de formalidade alguma externa, salvo daquelas que são previstas na lei para a prova dêles, ou que a lei, por disposição especial, declara substanciais”.

Com a entrada em vigor do Decreto 12.11.1910, passou a exigir-se, no caso dos arrendamentos urbanos, título autêntico ou autenticado (artigo 2.º do diploma), sendo

---

<sup>1</sup> Lições Do Prof. Doutor Galvão Teles, *Arrendamento*, ob. cit., p. 71

<sup>2</sup> Vide Pinto Furtado, *Manual De Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 445.

que essa exigência era, nalguns casos especiais, diminuída. Mais tarde, o Decreto 5.411, de 17.04.1919 veio reduzir as exigências então estabelecidas, passando a limitar a exigência de forma escrita aos contratos de arrendamento em que a renda mensal fosse superior a 2\$50 por mês e nos contratos sujeitos a registo (artigos 44.º e 45.º do diploma). Com a entrada em vigor da Lei 1.662, de 09.04.1924, o arrendamento de prédios urbanos passou a poder ser reconhecido em juízo, independentemente de haver ou não redução do contrato a escrito, em qualquer estado da causa e por qualquer meio de prova, desde que se provasse que a falta de redução a escrito era “imputável a negligencia, coação, dolo ou má-fé do senhorio” (artigo 4.º do diploma).

Já nos termos do Decreto 22.661, de 13.06.1933, estabelecia-se que os arrendamentos eram reconhecidos em juízo, independentemente da sua redução ou não a escrito, mas limitando esse reconhecimento à fase da contestação, nas ações interpostas contra o arrendatário ou na petição inicial, nos casos em que a falta de redução a escrito fosse alegada pelo senhorio. Neste caso, para o contrato ser reconhecido em juízo, tornava-se necessário que a falta de redução a escrito fosse imputável ao senhorio ou ao arrendatário (artigo 1.º do diploma). Este sistema foi alvo de grandes controvérsias doutrinárias, como não deixou de sublinhar Pinto Loureiro, ao declarar que o diploma gerou “as mais acesas controvérsias, que não se desvaneceram ainda, e que certamente não atingirão o seu termo até que se recupere, pelo regresso à liberdade contratual, a perdida harmonia nas relações entre senhorios e arrendatários”<sup>3</sup>.

O Decreto-lei 27.235, de 23.11.1936 veio consagrar, mais tarde, a obrigação de os novos arrendamentos de prédios urbanos, ocupados por estabelecimentos comerciais ou industriais deverem ser reduzidos a escrito, sob pena de não poderem ser, *a posteriori*, admitidos em juízo ou invocados sequer perante qualquer autoridade ou repartição pública (artigo 1.º e 2.º do diploma).

Em 1948, a Lei 2.030, de 22.06, consagrou a obrigação de redução a escrito dos contratos de arrendamento de prédios urbanos. No que respeita aos arrendamentos comerciais ou industriais, assim como aos arrendamentos para exercício de profissão liberal e aos arrendamentos sujeitos a registos, passou a ser obrigatória a escritura-pública para a perfeição formal do negócio. Mais, acrescentou-se, no diploma, que nos casos em que o contrato não tivesse sido reduzido a escrito, apenas se aceitaria, para

---

<sup>3</sup> Pinto Loureiro, *Tratado Da Locação*, Vol. II, Coimbra Editora, 1947, p. 48.

prova da existência da relação arrendatícia, a exibição de recibo de pagamento de renda, devidamente assinado pelo senhorio (artigo 36.º do diploma), sendo que por recibo entendia-se, nos termos no preceito, o depósito, dentro dos três meses posteriores ao vencimento da primeira renda, quando não seja impugnado ou a impugnação improceda.

O CC inspirou-se neste diploma, seguindo a mesma lógica, e inspirou, por sua vez, o RAU. Retira-se, pois, do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15.10, que o contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito, sendo que a inobservância da forma escrita apenas poderá ser suprida pela exibição do recibo de renda. Para os arrendamentos sujeitos a registos, assim como para os arrendamentos para comércio, indústria ou exercício de profissão liberal, continuou a exigir-se escritura pública, sendo que a falta da mesma ou de registo não impedia que o contrato se considerasse validamente celebrado e plenamente eficaz pelo prazo máximo por que o poderia ser sem a exigência de escritura pública e de registo, desde que tivesse sido observada a forma escrita (n.º 2 e 4.º do artigo supracitado).

Mais tarde, com a entrada em vigor do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27.02, estipulou-se que, doravante, apenas o contrato de arrendamento urbano com duração superior a seis meses devia ser celebrado por escrito (artigo 1069.º do Código Civil, na sua segunda versão). Porém, a vigência de tal norma foi curta.

Com efeito, em 2012, com a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, ou seja, seis anos depois, o preceito é novamente revisto e a forma escrita passa a ser novamente exigida para os contratos de arrendamento urbano, independentemente da duração do contrato. Desta feita, não se aplicará o estabelecido no artigo 219.º do CC, relativo à liberdade de forma, em sede arrendatícia.

## **7.2 – Dos requisitos substanciais do contrato de Arrendamento**

O n.º 3 do artigo 643.º do CS de 1867 consagrava que para o contrato ser válido, tinha que reunir três condições: os contraentes tinham que ter capacidade jurídica das partes, tinha que haver mútuo consenso entre as partes e o objeto do contrato tinha que ser possível. Hoje, apesar de não haver artigo no CC que reúna esses requisitos essenciais para a eficácia do contrato, a lógica é a mesma.

Com efeito, para ser considerado juridicamente válido, o contrato, nomeadamente o de arrendamento, tem que respeitar, ou melhor, conter, certos requisitos exigidos por lei, a saber, a manifestação da vontade, a possibilidade do objeto, a capacidade e a legitimidade.

### 7.2.1 – Da manifestação de Vontade

“O consentimento dos estipulantes deve ser claramente manifestado” estatua o artigo 647.º do Código de Seabra, ao passo que o artigo seguinte estabelecia “a manifestação do consentimento pode ser feita de palavra, por escrito, ou por factos donde êle necessariamente se deduza”. Nos casos em que a lei exigia alguma formalidade especial, esta tinha que ser respeitada. Nos restantes casos, o contrato ficava perfeito logo que a proposta para contratar fosse aceita (artigo 649.º do CS).

O contrato de arrendamento é um contrato *hoc sensu*, um contrato consensual, ou seja, fica perfeito, ou completo, no preciso momento em que se exprime o consenso entre duas ou mais partes. Galvão Teles escreveu, e bem, “no contrato de arrendamento, como em todos os actos jurídicos, a vontade dos sujeitos tem de se manifestar; não pode permanecer latente, como simples fenómeno interno; deve tornar-se visível, ganhado corpo e vulto”<sup>4</sup>.

Já Pinto Furtado descreve o acordo de vontades como sendo o “primeiro e fundamental elemento constitutivo de um contrato [sendo que] (...) estabelece uma autodisciplina de interesses privados, contrapostos mas transacionáveis”<sup>5</sup>. O n.º 1 do artigo 641.º do CS rezava que o “contrato é o acôrdo por que duas ou mais pessoas transferem entre si algum direito, ou se sujeitam a alguma obrigação”.

Hoje, é lógica é a mesma. De facto, reza o artigo 232.º do CC que enquanto não houver acordo entre as partes em todas as cláusulas sobre as quais qualquer das partes tenha julgado necessário o acordo, o contrato não se considera concluído. O acordo aparece assim como um elemento essencial para a perfeição e conclusão do negócio jurídico. O acordo de vontades dá, desta feita, ao contrato a força vinculativa de uma lei *inter partes*, ou *Lex Privata*.

---

<sup>4</sup> Vide *Arrendamento*, Lições do Prof. Doutor Galvão Telles, p. 76.

<sup>5</sup> Vide Furtado, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *Manual De Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 397.

O contrato será, com efeito, a lei que regerá a relação arrendatícia, desde que as suas cláusulas não sejam contrárias à lei geral ou à ordem pública, ou ofensivas dos bons costumes.

### **7.2.2 – Da possibilidade do objeto**

Estatui o n.º 1 do artigo 280.º do CC que “é nulo o negócio jurídico cujo objeto seja física ou legalmente impossível, contrário à lei ou indeterminável”. Na vigência do CS, a lógica já era a mesma. Pois que o contrato cujo objeto não fosse física e legalmente possível era considerado nulo (artigo 669.º). Contudo, o CS foi mais longe, enumerando, no nosso entender, a título exemplificativo, casos em que não havia objeto física ou legalmente possível. Não podiam, com efeito e de acordo com o estabelecido no artigo 671.º do diploma, ser legalmente objeto de contrato “as cousas que estão fora do comércio por disposição da lei”, “as cousas ou actos, que não se podem reduzir a um valor exigível”, “as cousas cuja espécie não é, ou não pode ser, determinada” e “os actos contrários à moral pública, ou às obrigações impostas por lei”.

Ora, o que está em causa do artigo 280.º do CC é o objeto imediato de contrato, constituindo este o conjunto de prestações – ou cada uma de per si – a que se obrigam as partes, ou seja, o conjunto de cláusulas constantes do negócio jurídico<sup>6</sup>. Quanto ao objeto mediato (ou objeto *stricto sensu*), este corresponde ao bem físico a que se reporta a respetiva prestação. As duas noções estão intimamente conexas entre si.

### **7.2.3 – Das menções obrigatórias e facultativas do contrato de arrendamento**

O Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15.10, ou RAU, enumerava, no seu artigo 8.º, os elementos que o contrato de arrendamento devia conter, sendo que a falta de algum ou alguns dos elementos elencados no preceito não determinava a invalidade ou a ineficácia do contrato, quando as faltas pudessem ser supridas nos termos gerais e desde que os motivos determinantes da forma se mostrassem respeitados.

Com a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, ou NRAU, publicou-se o Decreto-Lei n.º 160/2006, de 08 de Agosto, atualmente em vigor, que regula especialmente os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração,

---

<sup>6</sup> Vide Furtado, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *Manual De Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 405 – 406.

nos precisos termos do n.º 2 do artigo 1070.º do Código Civil, na redação que lhe foi dada pelo NRAU.

O Decreto-Lei supra referido elenca não só o conteúdo necessário, ou, nos termos de Pinto Furtado, as menções gerais do contrato (artigo 2.º), como também o conteúdo eventual, ou, nos termos de Pinto Furtado, as menções especiais do contrato (artigo 3.º).

Assim, de acordo com o que vem regulado no DL acima referido, devem necessariamente constar do contrato de arrendamento a) a identidade das partes, incluindo naturalidade, data de nascimento e estado civil; b) a identificação e localização do arrendado, ou da sua parte; c) o fim habitacional ou não habitacional do contrato, indicando, quando para habitação não permanente, o motivo da transitoriedade; d) a existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível, nos termos do artigo 5; e) O quantitativo da renda e f) a data da celebração.

Depois, dependendo do tipo de arrendamento que está em causa, poderá ser eventualmente necessário mencionar, no contrato de arrendamento, a) a identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objeto principal do contrato; b) a natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios; c) o número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omissa; d) o regime da renda, ou da sua atualização; e) o prazo; f) a existência de regulamento da propriedade horizontal e g) quaisquer outras cláusulas permitidas por lei e pretendidas pelas partes, diretamente ou por remissão para um eventual regulamento anexo.

Mais, especifica o DL que devem ser anexados ao contrato e assinados pelas partes os regulamentos a que se referem os pontos f) e g) transcritos *supra* e um documento onde se descreva o estado de conservação do local e suas dependências, bem como do prédio, aplicando-se, na sua falta ou em caso de omissão ou dúvida, o disposto no n.º 2 do artigo 1043.º do Código Civil.

De acordo com o artigo 5.º do DL, apenas podem ser objeto de arrendamento urbano os edifícios ou suas frações cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja

atestada pela licença de utilização, sendo que a mudança de finalidade e o arrendamento para fim não habitacional de prédios ou as frações não licenciadas devem ser sempre previamente autorizadas pela câmara municipal competente, sem embargo de, quando fundada na urgência na celebração do contrato – que deve ser alegada pelas partes – a licença de utilização poder ser substituída por documento comprovativo de a mesma ter sido requerida com a antecedência mínima legal. O não respeito desta regra é imputável ao senhorio e determina a aplicação de uma coima ao mesmo igual ou superior a um ano de renda, que, a existir, constituirá receita para o respetivo município. Só assim não será quando a falta de licença for devida a um atraso não imputável ao senhorio. Neste caso, o arrendatário poderá resolver o contrato, como o direito a ser indemnizado, nos termos gerais.

Quanto ao arrendamento para fim diverso do licenciado, este é nulo, sem prejuízo da coima podendo ser aplicada ao senhorio e do direito a indemnização que cabe ao arrendatário. Acerca deste diploma, perfilhamos o entendimento de Pinto Furtado<sup>7</sup>, quando realça, e bem, no nosso entender, que o diploma olvidou elementos importantes que não podem faltar num contrato de arrendamento, nomeadamente, as assinaturas dos contraentes e os respetivos números de bilhete de identidade e contribuinte fiscal<sup>8</sup>. De realçar que no antigo Decreto 5.411 se exigiam as assinaturas dos contraentes, admitindo-se inclusive, na hipótese de uma das partes não saber assinar, a assinatura a rogo (artigo 44.º).

#### **7.2.4 – Da capacidade**

No direito civil, a capacidade jurídica consiste no facto de as pessoas poderem ser sujeitos de quaisquer relações jurídicas. Cumpre distinguir, nesta sede, entre a capacidade de direito (ou de gozo) e a capacidade de agir (ou de exercício). A capacidade de gozo é a medida de direitos e obrigações que cabe a uma pessoa. Esta é tendencialmente irrenunciável e ilimitada, salvo algumas exceções legalmente previstas.

---

<sup>7</sup> Vide Furtado, Jorge Henrique Da Cruz Pinto, *Manual de Arrendamento Urbano*, *ob. cit.*, p. 359 – 368.

<sup>8</sup> *Idem*, na página 408, o autor relembra que o legislador do DL 160/2006 “mandou incluir menções anódinas, como a naturalidade e a data de nascimento de senhorio e arrendatário, esquecendo referências muito mais importantes, como as dos respectivos bilhetes de identidade e números de identificação fiscal – que, esses sim, não deviam nem devem faltar” e que o DL continua “a omitir, condenavelmente, algo que decerto é essencial ao documento – as assinaturas dos intervenientes no contrato”.



É exemplo de uma capacidade de gozo limitada a capacidade do menor, na medida em que este não tem capacidade para votar, testar, entre outros. Quanto à capacidade de exercício, esta refere-se à faculdade que uma pessoa detém para, pessoal e livremente, poder exercer direitos e cumprir deveres. A capacidade de exercício pode, por vezes, ser limitada ou até excluída, ainda que não definitivamente. Um exemplo de limitação, total ou parcial, do exercício dos seus direitos por uma pessoa é o caso dos interditos, que devem ser representados por um tutor (artigos 138.º e seguintes do CC).

Assim, como já se consagrava no artigo 644.º do CS, continuam a ser “hábeis para contratar todas as pessoas não exceptuadas pela lei”. No caso específico do contrato de arrendamento, tanto o senhorio como o arrendatário adquirem direitos e ficam sujeitos a obrigações. O senhorio fica com o direito a receber renda mas tem, em contrapartida, que ceder o gozo da coisa locada. Quanto ao arrendatário, este fica com o gozo da coisa mas tem, em contrapartida, que pagar uma retribuição ao senhorio, como veremos com mais pormenor no capítulo IV.

Pelo exposto, tanto o senhorio como o arrendatário, se detentores de capacidade jurídica, podem contratar. E fazer-se representar, podem? É possível o contrato de arrendamento ser celebrado em nome de outrem, seja através de procuração (artigos 262.º e seguintes do CC), mandato sem representação (artigos 1180.º e seguintes do CC) ou de mandato representativo sem procuração (artigos 1157.º e seguintes do CC)? A resposta a esta questão invade já o campo da legitimidade, que vai ser o objeto de estudo do próximo ponto.

### **7.2.5 – Da legitimidade**

A legitimidade para dar de arrendamento consiste, pois, numa qualidade do sujeito jurídico, aferida de acordo com a posição do mesmo numa situação concreta, divergindo, desta feita, da capacidade.

Nos termos de Ana Prata, uma pessoa tem legitimidade para praticar um ato quando “é sujeito (passivo ou activo) da situação jurídica sobre a qual o acto vai exercer o seu efeito, quando tem título jurídico que lhe permite desencadear efeitos em esfera jurídica alheia (por exemplo, poderes de representação) ou quando, excepcionalmente, a

lei lhe permite a prática do acto (por exemplo, o cumprimento da obrigação pode, em princípio, ser feito por terceiro, interessado ou não nesse cumprimento)”<sup>9</sup>.

### **i) Da legitimidade para dar de arrendamento**

Em regra, quem tem legitimidade para dar de arrendamento é quem detém o direito de dispor do gozo da coisa ou quem, não tendo esse direito, está investido em poderes de representação sobre a disposição do gozo dessa coisa. Na vigência do CS, rezava-se que os contatos podiam ser feitos por interposta pessoa, devidamente autorizada. Faltando a referida autorização, um terceiro podia na mesma contratar em nome de outrem, sendo que, nesta hipótese, o contrato apenas produzia efeitos se fosse ratificado antes que a outra parte desistisse do contrato (artigos 645.º e 646.º).

Dito de outra forma e seguindo a afirmação de Pereira Coelho, o princípio geral é o de que “tem legitimidade para dar de arrendamento um prédio quem tiver a administração dele”<sup>10</sup>. Assim, o autor faz uma enumeração taxativa das pessoas que detinham poder para dar de arrendamento, a saber, o mandatário, o curador provisório e os curadores definitivos dos bens do ausente, os pais, tutores ou administradores de bens do menor, o tutor do interdito, o curador do inabilitado, o cabeça de casal, o curador da herança jacente, o administrador da massa falida, o depositário judicial de bens penhorados ou de prédio consignado em depósito<sup>11</sup>.

Hoje, realçamos o n.º 1 do artigo 1024.º do CC, que determina que a locação constitui, para o locador, um ato de administração ordinária quando for celebrada por prazo igual ou inferior a seis meses. Assim, nos casos em que a locação, ou o arrendamento, tiver um prazo igual ou inferior a seis meses, terão legitimidade para locar, ou dar de arrendamento, todos aqueles que detêm poderes de administração sobre a coisa, nomeadamente as pessoas acima enumeradas.

Existem, contudo, exceções<sup>12</sup>, que não nos cabe analisar no âmbito da presente dissertação, porque o nosso intuito foi apenas o de fazer uma breve referência ao

---

<sup>9</sup> Vide Ana Prata, *Dicionário Jurídico*, ob. cit., p. 861.

<sup>10</sup> Vide Pereira Coelho, *Arrendamento*, ob. cit., p. 102.

<sup>11</sup> *Idem*, p. 102 – 103.

<sup>12</sup> No que toca à ilegitimidade do locador ou deficiência do seu direito, ver o artigo 1034.º do atual CC.

conceito de legitimidade para dar de arrendamento e para receber de arrendamento, como vamos ver de seguida.

## **ii) Da legitimidade para receber de arrendamento**

Em regra, todas as pessoas podem tomar de arrendamento para si. Ora, era habitual dizer-se, entre os juristas clássicos, que defendiam os valores tradicionais, que as mulheres casadas não podiam tomar de arrendamento para si mas apenas para outrem, a saber, os mandatários, os representantes de incapazes e para o marido. Assim, não podendo as mulheres casadas ter a administração dos bens do casal, nem tão pouco contrair obrigações para si, estas estavam impedidas (e é o que se pretendia) de “adquirir alimentos para sobreviver, vestuário para se cobrir e arrendar uma casa para habitar” sem o consentimento do marido<sup>13</sup>. Com efeito, a mulher casada apenas podia praticar esses atos se o marido nesse sentido tivesse consentido. Já o marido podia praticar quaisquer atos sem necessitar do consentimento da mulher e até quando fosse contrário à vontade desta. Pois que, em caso de recusa pela mulher, a vontade do marido era soberana. Em linguagem jurídica, falava-se na questão da “incapacidade da mulher casada”.

No CC de 1966, determinava-se que o chefe de família era o marido, pelo que lhe competia decidir em todos os atos da vida conjugal comum (artigo 1674.º), que a mulher não podia contrair obrigações (artigo 1193.º), que a administração dos bens do casal, incluindo os próprios da mulher, pertenciam ao marido, exceto no caso em que estivessem casados em regime de separação de bens e noutros casos especiais (artigo 1678.º), que a mulher devia adotar a residência do marido (artigo 1672.º), etc.

Hoje o quadro (felizmente) mudou, tendo o artigo supra mencionado sido revogado pelo DL n.º 496/77, de 25 de Novembro.

---

<sup>13</sup> Vide Eliseu Figueira, *A Constituição e o Direito de Habitação*, ob. cit., p. 64 e seguintes.

## 8. DA FINALIDADE DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

O artigo 3.º, n.º 1 do RAU estabelecia quatro finalidades relativas ao arrendamento urbano. Assim, o arrendamento podia ter como fim a habitação (artigos 74.º e seguintes do diploma), a atividade comercial ou industrial (artigos 110.º e seguintes do diploma), o exercício de profissão liberal (artigos 117.º e seguintes) ou outra aplicação lícita do prédio.

Hoje, retira-se do NRAU que foram reduzidas a duas as finalidades do arrendamento urbano. Aliás, estabelece o artigo 1027.º do CC que se o fim a que a coisa locada se destina não resultar do contrato e das respectivas circunstâncias, o locatário pode aplica-la a quaisquer fins, desde que lícitos, dentro da função normal das coisas de igual natureza. Seguindo as normas constantes do NRAU, o contrato passou assim a poder ter fim habitacional ou fim não habitacional.

Mais, acrescenta o diploma que quando as partes nada estipularem quanto ao fim do contrato, o local arrendado pode ser gozado no âmbito das suas aptidões, conforme resulte da respetiva licença de utilização. Não havendo licença de utilização e enquanto outro destino não lhe for dado, se o local foi habitável, o contrato valerá como habitacional. Se, ao contrário, o local não for habitável, o contrato valerá como não habitacional (artigo 1067.º CC). Esta solução legal mais “sintética” foi elogiada por parte da doutrina.

Assim, defende J. S. Ribeiro que, não obstante existirem e estarem reguladas quadro finalidades do contrato de arrendamento no RAU, os arrendamentos adotavam tendencialmente apenas as duas finalidades posteriormente positivadas no artigo 1067.º do Código Civil, a saber, um fim habitacional ou um fim não habitacional. Nos termos do autor, “já no anterior regime, a grande linha divisória, quanto aos conteúdos normativos, passava pela distinção entre os arrendamentos habitacionais e os que não tinham essa finalidade”<sup>14</sup>. Em sentido oposto se pronuncia A. M. Cordeiro<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> Vide Joaquim S. Ribeiro, *O Novo Arrendamento Urbano: Contributo para uma análise*, ob. cit., p. 9.

A lei não define o que é a habitação mas esta identifica-se com sendo “a casa, a morada, o local de residência habitual e permanente, onde a pessoa tem centrada a sua vida pessoal e familiar”<sup>16</sup>. Nestes termos, o contrato será habitacional quando tiver por fim a habitação do locatário e do seu agregado familiar. O contrato de arrendamento para habitação constitui um exemplo típico dos chamados contratos com eficácia de proteção para terceiros.

Com efeito, além do arrendatário, podem residir no prédio locado todos os que com ele vivam em economia comum (artigo 1093.º, n.º1, al. a), considerando-se pessoas que vivem em economia comum com o arrendatário a pessoa que viva com ele em união de facto, os seus parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e as pessoas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos. Cabe realçar que a permissão prevista no artigo *supra* mencionado não depende da vontade das partes. Não se prevê, pois, na lei, que possa haver cláusula contratual em contrário. A norma é imperativa e a permissão não pode ser prejudicada pelo facto de, à data da celebração do contrato de arrendamento, o arrendatário viver sozinho. Da mesma forma, a referida permissão também não poderá ser prejudicada pelo facto de, na pendência da relação contratual, o arrendatário passar a viver em economia comum com pessoas diversas das que viviam com ele aquando do momento celebração do contrato de arrendamento. O número de pessoas que vivem em economia comum com o arrendatário também não pode ser oposto ao arrendatário, salvo se puser em causa o respeito das suas obrigações pelo arrendatário (artigo 1038.º CC), podendo, neste caso, ser fundamento para resolução do contrato, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 1083.º do CC.

Posto isto, vamos, de seguida, recordar a importância de dois direitos consagrados constitucionalmente no nosso ordenamento jurídico, a saber, o Direito à Habitação e o Direito de Propriedade Privada, analisando o eterno conflito de interesses existente entres estes dois direitos fundamentais. Será, pois, este, o objeto do próximo capítulo da nossa dissertação.

---

<sup>15</sup> Vide António Menezes, *O novo Regime do Arrendamento Urbano: dezasseis meses depois, a ineficiência económica no Direito*, in *O Direito*, Ano 139º (2007), V, p. 969.

<sup>16</sup> Vide Januário Gomes, *Arrendamentos para Habitação*, ob. cit., p. 15.

## **CAPÍTULO TERCEIRO**

**DO DIREITO DE PROPRIEDADE  
PRIVADA E DO DIREITO À  
HABITAÇÃO: A COLISÃO DE  
DIREITOS.**

## 9. CONSIDERAÇÕES GERAIS

*<<[...] a Doutrina Social da Igreja não esconde a sua simpatia pelo sistema democrático, mas defende que “uma autêntica democracia só é possível num estado de direito e sobre a base de uma recta concepção da pessoa humana”. Ora, “um Estado de Direito” inclui, antes de mais, o reconhecimento e o respeito dos direitos do homem. Por isso, a Igreja lembra que a democracia exige o respeito desses direitos, mas o seu respeito representa ao mesmo tempo os limites da democracia.>><sup>1</sup>*

Como referimos no capítulo I, o contrato de arrendamento é o contrato pelo qual uma ou várias pessoas se obrigam a proporcionar a outra(s) o gozo temporário de uma coisa imóvel, mediante retribuição. Nesta relação, existem duas posições contrapostas, que podem entrar em conflito. Por um lado, existe a posição do senhorio, que detém o direito real máximo sobre a coisa, o direito de propriedade privada. Possuidor desse direito, o senhorio poderia defender a coisa que lhe pertence perante terceiros, *máxime*, perante o arrendatário. Por outro lado, existe a posição do arrendatário, que necessita de uma habitação para viver, sendo a habitação uma condição essencial à sobrevivência do ser humano.

Posto isto, questionamos quais são os limites de cada um dos direitos evocados? O direito de habitação, sendo uma necessidade primária do homem, deverá sobrepor-se ao direito de propriedade privada? Ou será o direito de propriedade privada que, constituindo um direito real máximo, deverá sobrepor-se sobre o direito de habitação? A questão que se coloca no presente capítulo é a da colisão de direitos, nomeadamente da colisão de direitos existente entre dois direitos constitucionalmente consagrados, o direito de propriedade privada (artigo 62.º CRP) e o direito de habitação (artigo 65.º CRP).

---

<sup>1</sup> João Paulo II, aos bispos portugueses de Lisboa e Évora, em 27.11.1992. Citação retirada da capa do livro cujo autor é Giorgio Filibeck, *Direitos do Homem, de João XXIII a João Paulo II*, ob. cit.

Cabe salientar, antes de mais, que a colisão aqui retratada existe especialmente no plano das tarefas do Estado, pelo que é nesse plano que deve, no nosso entender, ser resolvida, como passamos a descrever.

Na definição proposta por Ana Prata, “coloca-se um problema de colisão de direitos quando o exercício simultâneo de dois ou mais direitos, igualmente válidos, pertencentes a sujeitos diversos, é incompatível entre si”<sup>2</sup>. O conceito de colisão de direitos está previsto no artigo 335.º do CC. Nos termos do preceito, havendo colisão de direitos iguais ou da mesma espécie, os titulares devem ceder na medida do necessário para que todos os direitos produzam igualmente o seu efeito, sem maior detrimento para qualquer das partes. Teria então que haver, segundo a lógica do CC, um equilíbrio que garantisse a satisfação, em partes iguais, dos interesses dos titulares dos direitos e causa, quando estes sejam da mesma espécie, nenhum deles devendo sobrepor-se ao outro. E quando estiverem em causa direitos desiguais ou de espécie diferente? Neste caso, prevalece o direito que deve considerar-se superior (artigo 335.º, n.º1 CC).

No nosso caso, os direitos são da mesma espécie. Com efeito, tanto o direito de propriedade privada, como o direito de habitação estão, como já referimos, constitucionalmente consagrados, estando ambos inseridos no título III da CRP, relativo aos direitos e deveres económicos, sociais e culturais. Mais, e de harmonia com o preceituado no artigo 17.º da CRP, somos de entender que a ambos os direitos se aplica o regime dos direitos, liberdades e garantias.

Não é nosso intuito dissertar sobre ambos os direitos constitucionalmente consagrados, nem tão pouco fazer uma análise exaustiva do problema da colisão de direitos que se pode colocar na relação arrendatícia. Interessa-nos sim dissertar, bem que a título meramente ilustrativo, sobre a *ratio* das soluções legais adotadas ao longo do tempo em matéria de resolução do contrato de arrendamento por não pagamento da(s) renda(s). Como são definidas essas normas? Quais são os critérios para a determinação do conteúdo das mesmas? Porque se decide conceder ao senhorio um prazo de X tempo para poder exercer um direito e não se lhe concede um prazo de Y tempo?

---

<sup>2</sup> Vide Ana Prata, *Dicionário Jurídico*, ob. cit. p. 304.



Senão vejamos, em 2006, era inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda (artigo 1083.º, n.º 3 CC). Em 2013, decide-se que, doravante, passa a ser inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda (artigo 1083.º, n.º 3, na redação dada pela Lei 31/2012). A Lei 31/2012 tornou menos exigente, nesta matéria, a posição do senhorio, reduzindo o período legalmente exigível para o senhorio poder proceder à resolução do contrato, com fundamento no não pagamento da(s) renda(s). Estas oscilações resultam, obviamente, de vários fatores, nomeadamente económico-sociais e políticos. Contudo, um desses fatores é, no nosso entender, necessariamente o da ponderação de interesses existente *inter partes*, corolário da colisão de direitos existente entre, por um lado, o direito de propriedade privada e, por outro lado, o direito de habitação.

Como salvaguardar ambas as partes? E até que ponto um direito pode ser exercido em detrimento de outro, da mesma espécie? Na obra de Eliseu Figueira, lê-se “na lógica do direito de propriedade, o proprietário é senhor de sua casa, pode, (...) na qualidade de senhorio de casas para arrendar, (...) despejar os inquilinos, pô-los na rua em quaisquer circunstâncias ainda que tenham de dormir ao relento”<sup>3</sup>. Será assim?

Sabemos que as ações de despejo, nomeadamente as que tinham por fundamento o não pagamento da(s) renda(s) foram, *ab initio*, contestadas com a alegação de que o direito de habitação previsto no artigo 65.º da CRP não permitia tal tipo de ações, por serem inconstitucionais. Contudo, os Tribunais, nomeadamente, os Tribunais da Relação, julgaram em sentido contrário, retirando-se de vários acórdãos que as ações de despejo em nada prejudicavam o direito de habitação, constituindo antes uma salvaguarda do direito de propriedade privada. Como ficamos?

Outro exemplo de períodos de alterações legislativas significantes foi nas situações de guerra (durante e depois). Por exemplo, depois da Segunda Guerra Mundial, as destruições provocadas pela guerra, aliadas ao aumento demográfico e ao afluxo das populações rurais para as zonas urbanas, levaram à necessidade de

---

<sup>3</sup> Vide Eliseu Figueira, *A Constituição e o Direito de Habitação*, ob. cit., p. 15.

construção de novas casas, obrigando à intervenção dos Governos, através da criação de departamentos governativos próprios, ministérios de reconstrução e da habitação.

A título ilustrativo, transcrevemos um excerto constante do parecer da câmara corporativa acerca do projeto apresentado pelo governo de plano intercalar de fomento, que retrata a situação precária das populações no Pós-Guerra: “não cumpre à câmara discutir os métodos e os dados – o mais que pode dizer-se é que se afiguram tecnicamente correctos. Mas o que importa reter é a conclusão: o deficit carencial, em linguagem não técnica, as necessidades de fogos para abrigar as famílias sem alojamento ou com alojamento sem ser em prédio e ainda aquelas que ocupam parte de um fogo, as que vivem em superlotações crítica e as que residem em casas sem o mínimo exigível de condições de higiene, salubridade e segurança, atingia, como ordem de grandeza, 500 000 fogos em 1964, afectando cerca de um quarto da população do país. Este deficit agravou-se a medida de 4 000 fogos cada ano desde 1950, o que significa não ter a nova construção chegado sequer para cobrir as necessidades entretanto surgidas”<sup>4</sup>.

Deparamo-nos, no pós-guerra, com uma multiplicação de leis sobre o inquilinato, que criou uma desordem legislativa e dificultou a resolução do problema da habitação. Nas grandes cidades, reproduziam-se verdadeiros bairros de lata, sem condições mínimas de higiene e dignidade, habitados por famílias inteiras. Famílias com rendimentos mais baixos eram obrigadas a arrendar quartos. O valor das rendas era insuportável para numerosas famílias, tendo em conta os salários médios da população. As casas com rendas económicas eram exceções à regra. Com efeito, os senhorios podiam exercer preços altos na medida em que havia falta de casas. Acerca da existência dos bairros de lata, Mário Soares recorda um artigo do Diário Popular, que descrevia os bairros de lata em Lisboa, intitulado “mancha negra e triste duma bela cidade como é lisboa, as barracas elevaram-se de 10 000 em 1959 para mais de 50 000 no corrente ano”<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Parecer da câmara corporativa acerca do projeto apresentado pelo governo de plano intercalar de Fomento, publicado In *Arquitectura*, 85, transcrito por Mário Soares em *O Direito à Casa – Conferência proferida na Associação dos Inquilinos Lisbonenses*, em 18 de Março de 1965.

<sup>5</sup> Vide Mário Soares, *O Direito à Casa*, Conferência proferida na Associação dos Inquilinos Lisbonenses, em 18 de Março de 1965, ob. cit., p. 38.

Posto isto, reafirmamos o que escrevemos *supra*. A legislação, em matéria de arrendamento, é incontestavelmente determinada em função da conjuntura económico-social e política do país, num determinado momento e lugar. Concluimos ainda que, não obstante as oscilações verificadas, abundantes no domínio do arrendamento urbano, há sempre uma tentativa necessária de conciliação entre os dois direitos fundamentais referidos. Assim, tentaremos, em modos de conclusão do presente capítulo, apresentar uma proposta satisfatória para a questão da colisão de direitos aqui em causa, tendo em consideração a natureza e importância de ambos os direitos, que passamos a descrever *infra*.

## **10. DO DIREITO DE PROPRIEDADE PRIVADA**

Durante o período escravagista e feudal, a divisão da sociedade em classes, a saber, entre o clero, a nobreza e o povo, aliada à prossecução dos interesses da classe política dominante, levaram ao aparecimento do Estado e do Direito. A sociedade estava então basicamente dividida entre proprietários e não proprietários, ou seja, entre os chamados senhores feudais e os escravos.

Mais tarde, com a consolidação do período feudal na Idade Média, surgiu a figura do servo. Os servos eram trabalhadores das grandes terras pertencentes e comandadas pelos proprietários “senhores”. Em contrapartida do trabalho prestado por eles, os servos adquiriam o direito de habitar nas redondezas da propriedade e de receber os provimentos necessários para se alimentarem e sobreviverem. Não tinham, pois, direito a qualquer tipo de salário fixo e/ou determinado e estavam, desta feita, dependentes da boa vontade dos proprietários.

Como explica, e bem, Eliseu Figueira, o direito de propriedade traduzia-se na “expressão jurídica dos privilégios e desigualdades, do distanciamento que separa as classes sociais”<sup>6</sup>. Era, pois, com fundamento no direito de propriedade que se justificavam as discriminações e desigualdades exercidas sobre os despossuídos ou

---

<sup>6</sup> Vide Eliseu Figueira, *A Constituição e o Direito de Habitação*, ob. cit., p. 9.

oprimidos, ou seja, que se legitimava a subordinação dos servos aos senhores, bem como a existência de classes sociais, compostas por dominantes e dominados.

Nesta conformidade, o direito de propriedade privada era tido como um direito sagrado e eterno, como “o valor fundamental da sociedade burguesa”<sup>7</sup> e, mais ainda, permitia aos senhores um enriquecimento que os levava a adotar uma posição monopolista.

Contudo, mais tarde, em finais do século XVIII e inícios do século XIX, assistimos a um crescente desenvolvimento das forças produtivas e do comércio, nomeadamente entre o Norte da Europa e os países mediterrâneos e entre estes e o Oriente. Paralelamente, as instituições feudais começaram a dissolver-se pouco a pouco, levando à abolição dos regimentos de corporações, assim como à libertação dos servos vinculados às terras.

Assim se chegou à era do capitalismo, que se manteve até hoje e trouxe novos paradigmas, como vamos ver se seguida mas, antes disso, vamos fazer uma breve referência ao direito canônico, para termos uma perceção mais nítida do conflito objeto do presente capítulo.

O direito de propriedade era considerado, pela doutrina social da Igreja Católica, como um direito natural. Porém, a doutrina tradicional dos padres da Igreja e grande parte dos teólogos defendiam que o direito de propriedade jamais deveria ser exercido em detrimento do bem comum<sup>8</sup>. Com efeito, no entendimento dos mesmos, baseado nos ensinamentos da Bíblia Sagrada, a Terra fora dada a todos os Homens, razão pela qual o direito de propriedade privada deveria ser considerado como um direito comum, que permitisse a todos a utilização dos bens da criação. Neste sentido, salientamos os propósitos de Giorgio Filibeck, quando escreve que “o direito de propriedade privada está subordinado ao direito ao uso comum, subordinado à destinação universal dos bens”<sup>9</sup>. Também Pio XII defende que o direito de propriedade não é incondicional, nem

---

<sup>7</sup> *Idem*, p. 11 – 12.

<sup>8</sup> Giorgio Filibeck, *Direitos do Homem, de João XXIII a João Paulo II*, ob. cit., p. 636.

<sup>9</sup> *Idem*, p. 637.

tão pouco absoluto. O direito de propriedade é, pois, segundo o mesmo, um direito limitado, que não deve impedir a satisfação da “exigência irrevogável de os bens, criados por Deus para todos os Homens, estarem equitativamente à disposição de todos, segundo os princípios da Justiça e da Caridade”<sup>10</sup>. O autor explica, ainda, que o direito de propriedade não deve, nem pode, prevalecer sobre os direitos dos Homens, que lhes foram concedidos por Deus. Seguindo esta lógica, todos deveriam ter o direito de usarem as Terras para o seu próprio sustento. Neste sentido também se pronunciou o Pontífice Leão XIII, que escreveu “[...] os ricos devem tremer, pensando nas ameaças de Jesus Cristo [...]; do uso dos seus bens deverão um dia prestar rigorosíssimas contas a Deus Juiz” e citou São Tomás de Aquino, que escreveu “mas se se perguntar qual deve ser o uso desses bens, a Igreja [...] não hesita em responder que, a este propósito, o homem não deve possuir os bens externos como próprios, mas como comuns” porque “acima das leis e juízos dos homens está a lei, o juízo de Cristo”<sup>11</sup>. Os sucessores de Leão XIII partilharam do mesmo entendimento.

Em sentido contrário se pronunciou Benjamin Constant, que partiu de outro princípio. Segundo o autor, o direito de propriedade não é um direito natural na medida em que é a própria sociedade que garante a existência do direito de propriedade. Sem sociedade, não há direito de propriedade. Nos termos elucidativos do autor, com os quais concordamos, “la propriété n’est point antérieure à la société ; car sans l’association, qui lui donne une garantie, elle ne serait que le droit du premier occupant, en d’autres mots, le droit de la force, c’est-à-dire un droit qui n’en est pas un. La propriété n’est point indépendante de la société, car un état social, à la vérité très misérable, peut être conçu sans propriété, tandis qu’on ne peut imaginer de propriétés sans état social”<sup>12</sup>.

Também o iluminista Jean-Jacques Rousseau discordava dos que atribuíam ao direito de propriedade caráter natural, divino. Com efeito, ensinou o autor que “le

---

<sup>10</sup> *Idem*, p. 629.

<sup>11</sup> *Idem*, p. 640.

<sup>12</sup> Tradução do excerto: A propriedade não é anterior à sociedade ; porque sem a associação, que lhe dá uma garantia, ela seria apenas o direito do primeiro ocupante, noutros termos, o direito da força, quer dizer um direito que não é um direito. A propriedade não é independente da sociedade, porque um estado social, na verdade muito miserável, pode ser concebido sem propriedade, ao passo que não se pode imaginar propriedade sem Estado Social. Vide in *Principes de Politique*, ob. cit., p. 176.

premier qui, ayant enclos un terrain, s'avisa de dire: Ceci est à moi, et trouvera des gens assez simples pour le croire, fut le vrai fondateur de la société civile"<sup>13</sup>. Ora, esta afirmação parece fazer todo o sentido. Por fim, Karl Marx defendeu que o direito de propriedade é um direito da classe burguesa, e que, por esse motivo, não deve ser tratado como um Direito Fundamental do Homem.

A verdade é que, não obstante todos os entendimentos acima frisados, o direito de propriedade é, hoje, considerado como um direito fundamental, estando, inclusive, consagrado em vários textos universais sobre os Direitos Humanos.

Senão vejamos, o artigo 17.º da Declaração Universal dos Direitos Humanos, de 1948, consagra, no seu n.º 1, que “toda a pessoa, individual ou colectivamente, tem direito à propriedade” e, no seu n.º 2, que “ninguém pode ser arbitrariamente privado da sua propriedade”. Também o artigo 17.º da Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia estabelece que “todas as pessoas têm o direito de fruir da propriedade dos seus bens legalmente adquiridos, de os utilizar, de dispor deles e de os transmitir em vida ou por morte. Ninguém pode ser privado da sua propriedade, excepto por razões de utilidade pública, nos casos e condições previstos por lei e mediante justa indemnização pela respectiva perda, em tempo útil. [...]”. O artigo 17.º da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789, determina que “la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité”<sup>14</sup>. Também no artigo n.º 2 da Declaração se faz referência expressa ao direito de propriedade. Assim, consagra o preceito que “le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté et la résistance à l'oppression”<sup>15</sup>. Por fim, salientamos o artigo primeiro do Protocolo

---

<sup>13</sup> Tradução do excerto: O primeiro que, tendo entrado num terreno, tivesse a preocupação de dizer : Isto é meu, e encontrara gente bastante simples para acreditar nele, foi o verdadeiro fundador da sociedade civil. Vide J. J. Rousseau, *Discours sur l'origine et les fondements*, ob. cit., p. 222.

<sup>14</sup> Tradução : Sendo a propriedade um direito inviolável e sagrado, ninguém pode dela ser privado, salvo quando a necessidade pública, legalmente contestada, o exige de forma evidente, e sob a condição de uma justa e prévia indemnização.

<sup>15</sup> Tradução : o objetivo de toda a associação pública é a conservação dos direitos naturais e imprescindíveis do homem. Esses direitos são a liberdade, a propriedade, a segurança e a resistência à opressão.

Adicional à Convenção de Proteção dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais, de 20 de Março de 1952, onde se prevê que “qualquer pessoa singular ou colectiva tem direito ao respeito dos seus bens, ninguém pode ser privado do que é sua propriedade a não ser por utilidade pública [...]”.

Posto isto, parece-nos que, não obstante serem vários os autores que defenderam e que continuam a defender o carácter não natural e/ou fundamental do direito de propriedade, este vem previsto nas principais Leis Fundamentais, incluindo na nossa CRP, enquanto Direito Fundamental.

Com efeito, por cá, o artigo 62.º da CRP consagra, no seu n.º 1, que “a todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição” e, no seu n.º 2, que “a requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efectuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização”. Assim, o direito de propriedade abrange, nos termos de Gomes Canotilho e Vital Moreira, pelo menos quatro componentes, a saber, (i) o direito de adquirir bens, (ii) o direito de usar e fruir dos bens de que se é proprietário, (iii) o direito de os transmitir e (iv) o direito de não ser privado deles<sup>16</sup>.

Os autores destacam ainda duas concepções acerca do direito de propriedade. Em primeiro lugar, a concepção constitucional liberal burguesa, que define o direito de propriedade como sendo o primeiro dos direitos fundamentais. Pois que, sem direito de propriedade, os outros direitos não teriam razão de ser. O direito de propriedade seria, nesta lógica, uma condição de todos os outros, a começar pelo direito de liberdade. Em segundo e último lugar, a concepção liberal capitalista, distingue entre propriedade privada de meios de produção e liberdade pessoal. Ora, de acordo com os argumentos apresentados, a propriedade privada de meios de produção seria condição necessária para a garantia e desenvolvimento da liberdade pessoal.

Porém, são vários os autores que salientam que a CRP não encara o direito de propriedade privada como sendo um *prius* que a precede e se lhe sobrepõe. O direito de

---

<sup>16</sup>Vide Gomes Canotilho e Vital Moreira, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, ob. cit., p. 332.

propriedade privada não seria assim um direito natural, mas antes um direito económico garantido nos termos e dentro dos limites da própria Constituição.

## 11. DO DIREITO DE HABITAÇÃO

*“Os sem-abrigo constituem uma categoria de pobres ainda mais pobres, a quem nós devemos ajudar, com a certeza de que uma casa é muito mais do que um simples tecto, é aí onde o homem realiza e vive a sua vida, também constrói a sua mais profunda identidade e as suas relações com os outros.”<sup>17</sup>*

O Papa João Paulo VI, na conferência das Nações Unidas sobre as instalações humanas, realizada em Vancouver, em 1972, proferiu que “a casa, isto é, o centro de acolhimento em que a família está unida e os filhos crescem no amor, deve constituir a primeira preocupação de todo o programa relativo ao ambiente humano”<sup>18</sup>. Na conferência proferida na Associação dos Inquilinos Lisbonenses, em 1965, descreveu-se o direito à habitação como sendo um direito essencial de todo o ser humano, um direito fundamental elementar. Logo a seguir à necessidade de alimentação e de vestuário surgiria então a necessidade de habitação.

O problema habitacional constitui uma questão social, que tem vindo a ocupar um lugar nos principais textos legislativos europeus e nacionais, relativos a direitos fundamentais. Com efeito, lê-se, no n.º1 do artigo 25.º da Declaração Universal dos Direitos Humanos, de 1948, que “toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao alojamento (itálico e sublinhado nosso), à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, e tem direito à segurança no desemprego, na doença, na invalidez, na viuvez, na velhice ou noutros casos de perda de

---

<sup>17</sup> Giorgio Filibeck, in *Direitos do Homem...*, ob. cit., p. 765.

<sup>18</sup> Filibeck, Giorgio, *Direitos do Homem*, de João XXIII a João Paulo II, obra citada, p. 764.



meios de subsistência por circunstâncias independentes da sua vontade”. Também a Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia estatui, no n.º 3 do seu artigo 34.º que “a fim de lutar contra a exclusão social e a pobreza, a União reconhece e respeita o direito a uma assistência social e a uma ajuda à habitação destinadas a assegurar uma existência condigna a todos aqueles que não disponham de recursos suficientes, de acordo com o direito da União e com as legislações e práticas nacionais”.

Por cá, o nosso texto fundamental, a CRP, consagra, no seu artigo 65.º o direito à habitação. De notar que o preceito já sofreu três alterações legislativas. A primeira versão do preceito surgiu com a entrada em vigor do Decreto de 10 de Abril de 1976. Depois, o preceito foi alterado pela Lei n.º 1/89, de 08 de Julho, pela Lei n.º 1/97, de 20 de Setembro e, finalmente, pela Lei n.º 1/2004, de 24/07, que consagrou a versão atual do preceito, que se transcreve infra:

*“1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.*

*2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:*

*a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;*

*b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;*

*c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;*

*d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.*

*3. O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.*

*4. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística.*

*5. É garantida a participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de*

*planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território”.*

O n.º 1 do artigo manteve a mesma redação, desde a sua primeira versão. Já o n.º 2 do preceito foi sujeito a vários aditamentos. Com efeito, no que respeita aos deveres do Estado consagrados nas alíneas a) e d), embora tenha havido algumas retificações na formulação da alínea d), que não trouxeram nenhuma alteração substancial, estes deveres mantiveram-se indemnes desde 1976.

Quanto ao dever consagrado na alínea c), este sofreu aditamentos bastante significativos. Com efeito, na redação primitiva do preceito, dada pelo Decreto de 10 de Abril de 1976, lia-se apenas que o Estado tinha como dever “estimular a construção privada, com subordinação aos interesses gerais”. A Lei n.º 1/89, de 08 de Julho veio aditar ao preceito “estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria” (sublinhado nosso). Depois, a Lei n.º 1/97, de 20 de Setembro veio aditar ainda “estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada” (itálico e sublinhado nosso), sendo esta a redação atual do preceito. O acesso à habitação arrendada passou assim a ser consagrado na CRP, o que pressupõe a existência de uma crescente atenção/preocupação do legislador na proteção do arrendatário e do arrendamento, em geral.

A Lei n.º 1/97, de 20 de Setembro procedeu ainda ao aditamento de uma nova alínea, atribuindo ao Estado um novo dever: o de promover a construção de habitações económicas e sociais. Quanto ao n.º 3 do preceito, este manteve-se idêntico desde a redação primitiva.

O n.º 4 do artigo também sofreu alterações. Com efeito, o texto primitivo do preceito cingia-se apenas ao dever do Estado e das autarquias locais exercerem um controlo efetivo do parque imobiliário, procederem à necessária nacionalização ou municipalização dos solos urbanos e definirem o respetivo direito de utilização, tendo sido posteriormente alterado. Depois, a Lei n.º 1/89, de 08 de Julho aditou ainda o dever de o Estado e as autarquias locais procederem às expropriações dos solos urbanos que se

revelassem necessárias. O n.º 5 do artigo foi uma novidade introduzida pela Lei n.º 1/2004, de 24/07.

Posto isto, o direito à habitação, que também está inserido no título III da CRP, relativo aos direitos e deveres económicos, sociais e culturais, também constitui, no nosso entender, um direito fundamental, devendo reger-se pelo regime dos direitos, liberdades e garantias (artigo 17.º CRP). O direito à habitação constitui, pois, uma garantia do direito à intimidade da vida privada e pode ser entendido como um direito individual e/ou como um direito das famílias.

Mais, estando o direito inserido no título III da CRP, a dimensão social do direito de propriedade é acentuada, contrapondo-se à antiga tradição liberal, que privilegiava a “dimensão individual de um espaço de liberdade e de autonomia do cidadão frente ao Estado”<sup>19</sup>. O direito de propriedade privada é com certeza um direito complexo.

No entendimento de Gomes Canotilho e Vital Moreira, também o direito à habitação teria dupla natureza. Por um lado, traduzir-se-ia no direito de as pessoas não poderem ser arbitrariamente privadas de habitação ou impossibilitadas de adquirir habitação. Sendo que a garantia deste direito importaria necessariamente um dever de abstenção do Estado e de terceiros (direito negativo ou de defesa). Por outro lado, o direito à habitação, na sua vertente social, traduzir-se-ia nas medidas e prestações exigidas ao Estado com vista a facultar às pessoas a possibilidade de obter habitação<sup>20</sup>.

## 12. DA COLISÃO DE DIREITOS

---

<sup>19</sup> Vide *A garantia constitucional do direito de propriedade privada e o sacrifício de faculdades urbanísticas*, ob. cit., p. 5.

<sup>20</sup> Gomes Canotilho e Vital Moreira, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, ob. cit., p. 344–345.

*“O direito de propriedade privada está carregado desse diabólico poder de constituir a negatividade dos mais elementares direitos do homem: a satisfação das necessidades primárias, alimentação e habitação.”<sup>21</sup>*

Até que ponto é que esta afirmação tem razão de ser? Têm os proprietários que deitar mão das suas propriedades para salvaguardar, a todo custo, o direito das pessoas à habitação? E, se assim fosse, não seria prejudicar injustamente os proprietários de um direito que, muitas vezes, com muito esforço, conseguiram adquirir? Qual é o ponto de equilíbrio? Até que ponto se deve prejudicar um destes direitos fundamentais em detrimento do outro?

É a estas perguntas que vamos tentar responder neste último ponto, com vista a tentarmos perceber qual *a ratio* das opções legislativas tomadas ao longo do tempo, em matéria de direito do arrendamento urbano.

Portugal terá sido o primeiro país da Europa Ocidental a consignar o Direito de Habitação na sua Lei Fundamental, em 1976<sup>22</sup>. Hoje, consagra o artigo 9.º, alínea d) da CRP, que tem por epígrafe “tarefas fundamentais do Estado”, que é dever do Estado promover o bem-estar e a qualidade de vida do povo e a igualdade real entre os portugueses, bem como a efetivação dos direitos económicos, sociais e culturais, mediante a transformação e modernização das estruturas económicas e sociais. Depois, no seu artigo 165.º, n.º1, alínea h), estabelece a CRP que é da exclusiva competência da Assembleia da República legislar sobre o regime geral do arrendamento rural e urbano, salvo autorização ao governo.

O direito de habitar é, não raras vezes, descrito como sendo um direito ligado ao próprio direito à vida, à liberdade, à dignidade e ao bem-estar da pessoa e da sua família. E traduzir-se ia no direito de adquirir, ocupar e preservar uma habitação condigna. No entendimento de Eliseu Figueira, atendendo à ponderação dos direitos em

---

<sup>21</sup> Eliseu Figueira, *A Constituição e o Direito de Habitação*, ob. cit., p. 18.

<sup>22</sup> Vide in *Colóquio sobre o direito de habitar*, 1977, ob. cit., p.8.

causa, o direito de habitação deveria prevalecer sobre o direito de propriedade. Com efeito, segundo o autor, as regras sobre o inquilinato seriam inconstitucionais na medida em que põe em causa a efetivação – ou limitam – o direito à habitação, devendo, pelo exposto, considerarem-se revogadas. Nos termos do autor, “entre o direito de propriedade e o direito de habitação, ou mais concretamente, entre o desejo do senhorio de aumentar os rendimentos e uma necessidade, como a de habitação, que quer uma regular estabilidade, deve ter prioridade o direito de habitação”<sup>23</sup>.

Também no colóquio sobre o direito de habitar, realizado em Lisboa, em 1977, se determinou que em caso de colisão entre o direito de propriedade e o direito de habitar, deveria prevalecer o direito de habitar uma vez que o direito de propriedade é apenas garantido “nos termos da Constituição” (artigo 62.º, n.º1 CRP) e que outro entendimento nem seria entendível, tendo em conta o elemento histórico da hermenêutica, na medida em que o texto constitucional de 1976 ora consagrado tinha por objetivo a transição para um governo socialista (conforme artigo 2.º). As conclusões deliberadas durante o colóquio vão ainda mais longe, ao declararem inconstitucionais todas as normas que violem, direta ou indiretamente, o direito de habitar, nomeadamente as normas relativas ao despejo.

Com efeito, a lei dos despejos, ou lei do “Come, Cala e Rua”<sup>24</sup>, seria, segundo as deliberações tomadas, inconstitucional e não solucionaria o problema da carência de habitação que assombrava Portugal no século XX. Desta feita, na parte VII do colóquio, relativa à política habitacional, apontou-se como solução, pelo menos transitória, a suspensão de todos os despejos ora previstos por lei e a adoção de um sistema de rendas compatível com o rendimento familiar dos inquilinos. Pois que, segundo o mesmo texto, considerava-se, em 1967, que eram necessários cerca de 500 000 fogos para satisfazer as necessidades da população portuguesa.

Dez anos mais tarde, em 1977, ano da realização do colóquio, esse número terá passado para mais 600 000 fogos necessários<sup>25</sup>. Terá sido esta necessidade do povo,

---

<sup>23</sup> Vide Eliseu Figueira, *A Constituição e o Direito de Habitação*, ob. cit., p. 61.

<sup>24</sup> Expressão utilizada in *Colóquio sobre o direito de habitar*, 1977, ob. cit., p.23.

<sup>25</sup> *Idem*, p. 21.

face à insuficiência de casas, que terá levado às ocupações das casas e aos crescentes protestos contra os despejos, logo a seguir ao 25 de Abril.

Quanto a nós, deixamos apenas a nota de que, realmente, a questão da regulação da matéria de AU não é uma tarefa fácil atribuída ao Estado. Contudo, somos de entender que o Governo deverá sempre legislar tendo em atenção a conjuntura económico-social do momento, as necessidades das populações e a imprescindível ponderação de interesses entre os direitos dos proprietários, por um lado, e dos arrendatários, por outro lado, com o objetivo de salvaguardar ao máximo os direitos de cada parte da relação arrendatícia.

Assim se explicaria, por exemplo, as soluções inovadoras adotadas pela Lei 31/2012, de que foram indubitavelmente originadas pela conjuntura económica que o país tem atravessado, *inclusive*, pelas próprias direções apontadas pela Troika e posteriormente estabelecidas no memorando de entendimento, como veremos no sétimo e último capítulo da nossa dissertação.

Porém, cabe-nos, por agora, interessarmo-nos de mais perto à obrigação propriamente dita de pagamento da(s) renda(s). Em que consiste esta obrigação? Quando deve ser cumprido o dever de pagamento da(s) renda(s)? Em que lugar deve a renda ser paga? A resposta a estas questões vai constituir o objeto de estudo do nosso próximo capítulo, o capítulo IV.

## **CAPÍTULO QUARTO**

**DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO  
DA RENDA.**

**TEMPO E LUGAR DO PAGAMENTO.**

### 13. DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DA(S) RENDA(S)

*“Diz-se renda, em tema de arrendamento, a prestação patrimonial, em dinheiro, em espécie ou constituindo uma quota de frutos, periódica ou única, a que se obriga o arrendatário em contrapartida do gozo do imóvel”.*<sup>1</sup>

A obrigação é, desde a sua constituição “o vínculo jurídico por virtude do qual uma pessoa fica adstrita para com outra à realização de uma prestação” (artigo 397.º do CC) e tem como finalidade a satisfação do interesse do credor. Sendo o credor, na definição proposta por Ana Prata, o titular de um direito de crédito, ou seja, a pessoa que detém o interesse que a prestação do devedor visa satisfazer e que pode exigir o seu cumprimento, embora não seja obrigatoriamente aquela a quem a prestação é realizada – remetemos neste ponto para a figura do *accipiens*, palavra latina que designa a pessoa que recebe o cumprimento da obrigação – e o devedor, o sujeito passivo da obrigação, ou seja, a pessoa adstrita para com outra à realização de uma prestação, podendo ser ou não quem realiza a prestação – remetemos neste ponto para a figura do *solvens*, palavra latina que designa a pessoa que cumpre a obrigação. Ora, à posição de segurança do credor andam associados os conceitos de responsabilidade patrimonial e de garantia patrimonial, como veremos com mais pormenor no próximo capítulo.

Por agora, relembremos o Regulamento das Contribuições de Renda de Casas e Sumptuárias, aprovado pelo Decreto de 30 de Agosto de 1872, precedido da Carta de Lei de 9 de Maio do mesmo ano<sup>2</sup>, que iniciava o seu preâmbulo nos seguintes termos “Dom Luiz, por graça de Deus, Rei de Portugal e dos Algarves, etc. Fazemos saber a todos os nossos súbditos, que as côrtes geraes decretaram e nós queremos a lei seguinte (...)”. Neste texto, a contribuição pessoal, criada pela Carta de Lei de 30 de Julho de 1860, é substituída por duas contribuições de lançamento denominadas de contribuições de renda de casas e contribuições sumptuárias (artigo 1.º). O valor das contribuições *supra* referidas era regulado pela tabela anexa à Carta de Lei e recaia, em regra, sobre os

---

<sup>1</sup> Pinto Furtado, Manuel de Arrendamento Urbano, ob. cit., p. 543.

<sup>2</sup> Publicado em *Imprensa Nacional*, 1872.



“creados do sexo masculino, sobre cavallos, eguas ou muares e sobre vehiculos destinados ao transporte de pessoas” (artigo 3.º do diploma).

Hoje, a antiga contribuição de renda de casas assume outra relevância. Com efeito, a chamada renda corresponde, no direito atual, a uma prestação pecuniária e periódica e vem regulada no n.º 1 do artigo 1075.º do CC.

A renda assume-me hoje como uma prestação pecuniária porque determinada em dinheiro. Outrora, nos arrendamentos de prédios urbanos, a renda tinha que ser fixada em escudos, conforme se retirava do artigo 1089.º do Código de Seabra, do artigo 37.º do decreto 5.411 e do artigo 6.º do Decreto 9.496, de 14 de Março de 1924. Também no artigo 19.º do RAU se determinava que a renda correspondia a uma prestação pecuniária obrigatória fixada em escudos. Desta feita, a não determinação da renda em escudos importava a nulidade da cláusula constante do contrato que fixasse a renda, não importando, porém, a nulidade do contrato.

No atual CC, a regra geral é a do princípio nominalista, consagrado no artigo 550.º do diploma. De acordo com o preceito, salvo estipulação em contrário, o cumprimento das obrigações pecuniárias faz-se em moeda que tenha curso legal no país à data em que for efetuado e pelo valor nominal que a moeda tiver nesse momento. Assim, a validade do ato pelo qual alguém se compromete a pagar em moeda metálica ou em valor dessa moeda não é prejudicada pelo curso legal ou forçado da nota de banco, conforme se retira do artigo 552.º do CC. Ora, quando for estipulado o pagamento em certa espécie monetária, o pagamento tem de ser feito na espécie estipulada, mesmo tendo variado de valor após a data em que a obrigação fora constituída (artigo 553.º CC). Nos casos em que o quantitativo da obrigação é expresso em dinheiro corrente, mas se estipula que o cumprimento será efetuado em certa espécie monetária ou em moedas de certo metal, presume-se, atendendo ao preceituado no artigo 554.º CC, que as partes querem vincular-se ao valor corrente que a moeda, ou as moedas do metal escolhido, tinham à data da estipulação. Também é legalmente possível as partes estipularem o cumprimento da obrigação em moeda com curso legal apenas no estrangeiro. Porém, tal estipulação não impede o devedor de pagar em moeda com curso legal no país, segundo o câmbio do dia do cumprimento e do lugar para este

estabelecido, salvo se essa faculdade tiver sido expressamente afastada pelas partes (artigo 558.º).

Como já referimos, além de ser uma prestação pecuniária, a renda é também uma prestação periódica. Na definição proposta por Ana Prata, uma prestação de carácter duradouro diz-se periódica quando, prolongando-se no tempo, tem de ser realizada em momentos sucessivos regulares<sup>3</sup>. Esta característica da renda é essencial e tem efeitos práticos de relevo.

Senão vejamos, o artigo 781.º do CC estabelece a regra de que, se uma obrigação puder ser liquidada em duas ou mais prestações, a falta de realização de uma delas importa o vencimento de todas. Pode esta norma ser aplicada ao caso da renda? Noutros termos, imaginando que o arrendatário, num determinado mês, não consegue pagar prontamente a renda a que está vinculado, poderá o senhorio, neste caso, exigir o pagamento de todas as rendas que se vencerem até ao termo do contrato de arrendamento, com base no preceito *supra* referido?

No nosso entender, a resposta é negativa e justifica-se com base na própria natureza da prestação em causa. Pois que, sendo a renda uma prestação periódica e não uma prestação que pode ser liquidada em duas ou mais prestações, a falta de pagamento de uma prestação não importa o vencimento de todas as vincendas, afastando-se, desta feita, o regime do artigo 781.º do CC, relativo à perda do benefício do prazo. Assim, segundo Pinto Furtado, a renda revestiria “natureza jurídica de uma prestação unitária faccionada”<sup>4</sup>.

Outro efeito resultante da periodicidade da prestação reporta-se às consequências em caso de resolução do contrato. Nos termos do artigo 434.º do CC, a resolução tem, em regra, efeito retroativo, exceto se contrariar a vontade das partes ou a finalidade da resolução. Ora, outra exceção a esta regra é quando estão em causa contratos de execução continuada ou periódica. Nestes casos, a resolução não abrange as prestações já efetuadas, sendo que apenas assim não será quando entre estas e a causa da resolução

---

<sup>3</sup> Vide Ana Prata, *Dicionário Jurídico*, ob. cit., p. 1107.

<sup>4</sup> Pinto Furtado, *Manual De Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 52.

existir um vínculo que legitime a resolução de todas elas (artigo 434.º, n.º 2 do CC). Nestes termos, concluímos que, no caso de arrendamento, havendo resolução do contrato, não haverá lugar à restituição das rendas pagas.

Mais um efeito relevante, desta vez de carácter processual, resultante da natureza periódica da renda é o dos efeitos no pedido de prestações vincendas, no caso de uma hipotética ação intentada contra o arrendatário por não pagamento de rendas. Com efeito, estando em causa prestações periódicas, consagra o artigo 472.º do CPC, no seu n.º 1, que em caso de incumprimento por parte do devedor, podem compreender-se no pedido e na condenação tanto as prestações vencidas como as que se vencerem enquanto subsistir a obrigação. Mais, quando se pretenda obter o despejo de um prédio no momento em que findar o arrendamento e nos casos em que a falta de título executivo na data do vencimento da prestação possa causar grave prejuízo ao senhorio, poderá pedir-se a condenação em prestações futuras (artigo 472.º, n.º 2 CPC).

#### **14. DA OBRIGATORIEDADE (OU NÃO) DE FIXAÇÃO DO MONTANTE DA RENDA NO CONTRATO**

Questão diversa que se tem colocado, tanto da doutrina como na jurisprudência, é a da obrigação ou não da fixação do montante da renda no contrato de arrendamento. Deve o montante da renda estar determinado no contrato de arrendamento ou basta que seja determinável? E, no caso de um contrato de arrendamento em que nada se estipula acerca da fixação da renda, deve esse contrato ser considerado válido à luz do direito?

Segundo o Acórdão da Relação do Porto, de 4 de Novembro de 1977, a retribuição é um elemento típico do contrato de locação, sendo que a lei não exige uma renda certa/determinada. Contudo, o próprio conceito de obrigação exige que a renda seja, pelo menos, determinável<sup>5</sup>. Ora, sendo a renda determinável, devem os critérios de determinação constar obrigatoriamente do contrato? O que tem acontecido, na prática, é as partes estipularem no contrato uma cláusula mencionando o valor da renda. Contudo, na teoria, diversos autores que defendem a validade do contrato, independentemente da

---

<sup>5</sup> Publicado em *Col. Jur.*, 1977, 5.º- 1210.

inclusão ou não, de uma cláusula fixadora do montante da renda. Outros, como, por exemplo, Barassi, consideram que a omissão da fixação do valor da renda no contrato leva a presumir que as partes quiseram fazer uma remissão tácita aos montantes habitualmente exercidos na localidade em causa. Ora, se esta posição podia até fazer sentido ou ser legítima outrora, não nos parece que tenha cabimento nos nossos dias.

No entendimento de Gravato Morais, a renda não tem que estar determinada ao tempo da conclusão do negócio. Menezes Leitão também se pronuncia neste sentido, defendendo que a renda não tem que estar determinada no contrato no momento da celebração, bastando, pois, que seja determinável, segundo os critérios do artigo 883.º do CC, por força do artigo 939.º do CC<sup>6</sup>. Pinto Loureiro<sup>7</sup> e Januário Gomes<sup>8</sup> também aderem à posição de que basta a renda ser determinável para o contrato ser considerado válido. Em sentido contrário se pronuncia Fubini. Segundo o autor, “a lei pressupõe semelhante remissão à cerca da duração do arrendamento, mas o mesmo não dispõe quanto à renda, nada estabelecendo os usos locais a êsse respeito. Reconhecer portanto como admissível uma determinação meramente objectiva significa contrariar a lei e presumir um acôrdo que não existe sobre um elemento essencial do contrato”<sup>9</sup>. Galvão Telles também defende a necessidade da fixação da renda aquando da celebração do contrato.

Contudo, uma vez a renda fixada, o seu valor pode obviamente ser objeto de alterações e/ou atualizações, feitas nomeadamente através de comunicações escritas trocadas entre o senhorio e o arrendatário. É, pois, admissível a convenção de rendas escalonadas em que as partes determinam previamente um aumento do valor da renda ao longo da vigência do contrato. Mas não vamos tratar desta matéria no presente texto, embora a matéria da atualização das rendas tenha uma importância prática e social muito elevada e seja alvo de longas e numerosas controvérsias doutrinárias.

No nosso entender, não obstante a prática ser, como já referimos, de determinar o montante da renda no contrato, no momento da sua celebração e essa prática ser a que, aparentemente, confere mais segurança e certeza jurídica a ambas as partes, a verdade é

---

<sup>6</sup> Vide Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 48.

<sup>7</sup> Vide Pinto Loureiro, *Tratado da Locação*, I, p. 72.

<sup>8</sup> Vide Januário Gomes, *Constituição*, p. 70 e sgts.

<sup>9</sup> Citado por Galvão Telles, *Arrendamento*, ob. cit., p.98, (cfr. nota de rodapé n.º 1).

que nada na lei obriga a tal consagração. A renda é um elemento essencial do contrato, isso é certo e indiscutível, senão não estaríamos no âmbito de um contrato de arrendamento. Contudo, essa renda não tem obrigatoriamente que ser determinada no contrato, bastando que seja, defendemos, determinável em função dos critérios constantes do contrato e nos exatos termos mencionados no contrato. Não nos parece, pois, por razões óbvias de segurança jurídica, que possa haver lugar a uma certa aleatoriedade na determinação da renda, resultante da não inclusão de cláusula contratual referente ao quantitativo da renda no contrato de arrendamento urbano.

A este respeito, relembramos os contratos para fins não habitacionais em que, não raras vezes, o valor da renda é estabelecido à percentagem, isto é, corresponde a uma percentagem dos lucros obtidos resultantes do arrendamento, acordada e determinada pelas partes. Nesses casos, a renda é determinável e esses contratos são indubitavelmente válidos.

## **15. DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DA(S) RENDA(S)**

*“A principal obrigação do arrendatário é a obrigação de pagamento da renda.”<sup>10</sup>*

O pagamento da renda é a primeira das obrigações do arrendatário. Esta parece ser uma posição unânime na doutrina. Não é por acaso que vem prevista na primeira alínea do artigo 1083.º do CC, relativo às obrigações do locatário. O pagamento da renda é, pois, a mais elementar obrigação do arrendatário.

Nos termos de Gravato Morais, “a principal obrigação do arrendatário urbano é a de pagar ao senhorio a renda relativa ao contrato de arrendamento [...] situa-se no topo, representando a primeira e fundamental obrigação do inquilino”<sup>11</sup>. Pinto Furtado descreve a obrigação de pagamento da renda como sendo, “na verdade, a fundamental

---

<sup>10</sup> Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 47

<sup>11</sup> Gravato Morais, *Falta De Pagamento Da Renda No Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 16.

obrigação que lhe incumbe [ao arrendatário], formando a sua contraprestação do sinalagma e constituindo, incontestavelmente, uma obrigação em sentido próprio”<sup>12</sup>.

No direito francês, o Code Napoléon, decretado no dia 7 de Março de 1804, consagra, no seu livro III, título VIII, relativo ao *louage* – locação em português – e, mais precisamente, no seu artigo 1728.º as duas principais obrigações do locatário. A primeira obrigação consiste em usar a coisa locada em bom pai de família e seguindo o fim que lhe fora dado pela locação ou, quando não houvesse convenção, seguindo a finalidade presumida de acordo com as circunstâncias. Quanto à segunda obrigação, esta consiste precisamente na obrigação de pagar o preço da locação nos termos acordados<sup>13</sup> entre o senhorio – em francês *bailleur* – e o arrendatário – *preneur*.

Ora, é notória a natureza sinalagmática existente entre, por um lado, a obrigação do senhorio em entregar ao arrendatário o local arrendado e em lhe assegurar o gozo do mesmo para os fins a que se destina e, por outro lado, a obrigação do arrendatário em pagar a renda.

Assim, nos termos de Santos Justo, existe, por um lado, a obrigação de o *locator* proporcionar o gozo da *res* ao *conductor* e, por outro, a obrigação de o *conductor* pagar a *merces* ao *locator* enquanto contrapartida daquele gozo<sup>14</sup>. Há, com efeito, como já referimos, uma nítida corresponsabilidade e íntima ligação entre ambas as obrigações. Cite-se, a título de exemplo, o artigo 1040.º do CC. De acordo com o n.º 1 do preceito, se o locatário sofrer privação ou diminuição do gozo da coisa locada, por motivo não atinente à sua pessoa ou à dos seus familiares, haverá lugar a uma redução da renda ou aluguer, no caso da locação, proporcional ao tempo da privação ou diminuição e à extensão desta.

Num Acórdão da Relação do Porto<sup>15</sup>, lê-se a “ [...] obrigação para os arrendatários de pagarem a renda acordada e a correlativa contraprestação do senhorio, consubstanciada na obrigação de entregar o locado e assegurar o gozo do mesmo, aos

---

<sup>12</sup> Vide Pinto Furtado, *Manual do Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 54.

<sup>13</sup> Vide artigo 1728.º do Código Civil Frances: “[...] *payer le prix du bail aux termes convenus*”.

<sup>14</sup> A. Santos Justo, *Direito Privado Romano II - Direito das Obrigações*, 3ª ed., Coimbra Ed., Coimbra, 2008, p. 65 – 67.

<sup>15</sup> Publicado in <http://www.dgsi.pt/>.

inquilinos, estas duas obrigações estão, assim, inequivocamente, ligadas entre si por um nexo de causalidade – uma é motivo determinante da outra – ou de correspectividade”.

Assim, constatamos que existe sempre um lado ativo da relação, em que a pessoa é titular de um direito subjetivo propriamente dito – ou *stricto sensu*, ou direito de crédito – que consiste na faculdade concedida a uma pessoa de poder exigir ou de pretender de outrem (pessoa certa e determinada) um certo comportamento ativo – ou de *facere*. No caso do arrendamento, esse lado é assumido pelo senhorio quanto ao seu direito à retribuição e pelo arrendatário quanto ao seu direito de exigir a concessão do gozo da coisa imóvel objeto do contrato.

Por outro lado, também existe sempre um lado passivo da relação, em que se exige da parte o cumprimento de um dever jurídico, a realização de uma certa prestação. O sujeito também fica, pois, vinculado à observação de um certo comportamento ativo. Ora, no caso do arrendamento urbano, este lado é assumido pelo senhorio no tocante à obrigação de proporcionar o gozo da coisa ao arrendatário (artigo 1031.º / b) e pelo arrendatário, no tocante à obrigação de pagar a renda (artigo 1038.º / a). Entre ambas as obrigações existe um nexo de reciprocidade, de modo que, como se realçou no Acórdão da Relação do Porto *supra* citado, uma existe porque e na medida da existência da outra.

Assim nascem as relações jurídicas, pela atribuição de um direito subjetivo a uma ou várias pessoas e pela imposição de um dever jurídico a outra(s). Assim se constitui a noção de “parte” na relação jurídica.

## **16. DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS E DESPESAS**

Se é certo que o pagamento da renda corre por conta do arrendatário, menos certo é por conta de quem corre o pagamento dos encargos e despesas relativos ao local arrendado. Estabelece o artigo 1078.º, n.º 1 do CC que as partes pode estipular livremente, por escrito, o regime dos encargos e despesas que se vai aplicar no arrendamento. Ora, não havendo cláusula nesse sentido no contrato de arrendamento, presume-se que os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços referentes ao local arrendado correm por conta do arrendatário (n.º 2 do

preceito), sendo que os encargos e despesas devem ser contratados em nome de quem for responsável pelo seu pagamento (n.º 3 do preceito).

Pode, contudo, acontecer que os encargos e despesas estejam contratados em nome do senhorio mas que fique estabelecido, por acordo, no contrato, que esses encargos e despesas fiquem a cargo do arrendatário. Neste caso, o arrendatário é responsável por esses encargos e despesas e deve prestar contas ao senhorio, devendo apresentar, no prazo de um mês, o comprovativo do pagamento efetuado, sendo que, neste caso, a obrigação do arrendatário se vence no final do mês seguinte ao da comunicação pelo senhorio e deve ser cumprida simultaneamente com a renda subsequente (n.º 5 e 6 do preceito).

A lei admite ainda a possibilidade de as partes acordarem uma quantia fixa mensal a pagar por conta dos encargos e despesas. Neste caso, os acertos são feitos semestralmente, nos termos do n.º 7 do artigo *supra* referido.

O pagamento dos encargos e despesas pode parecer ser acessório ou ser menos importante do que o pagamento da renda, pelo seu montante. Contudo, parece-nos acertado afirmar que não o é. O pagamento dos encargos e despesas, quando corram por conta do arrendatário, é tão importante como o pagamento da própria renda em si. Com efeito, resulta claro da letra de lei que a manutenção do arrendamento é inexigível ao senhorio no caso de mora no pagamento da renda, *encargos ou despesas*.

O não pagamento que pode levar à resolução do contrato com base na falta de pagamento não é apenas relativo à renda, ou à renda *mais* despesas *mais* encargos. A manutenção do arrendamento pode deixar de ser exigível ao senhorio, levando à consequente resolução do contrato, quando o arrendatário por conta de quem corra o pagamento dos encargos e despesas não tiver procedido ao pagamento dos mesmos (artigo 1083.º, n.º 3; artigo 1084.º n.º 2 do CC e artigo 9.º, n.º 7 do NRAU, todos na sua atual versão, introduzida pela Lei 31/2012). Assim, a resolução do contrato de arrendamento poderá perfeitamente ser fundada no incumprimento da obrigação de pagamento dos encargos e despesas, por si só. Dito de outra forma, o não pagamento dos encargos e despesas referentes ao prédio locado, quando o arrendatário se tenha obrigado a pagá-los, pode tornar inexigível a manutenção do contrato de arrendamento.



## 17. DO LUGAR DO PAGAMENTO DA RENDA

*“O tempo e o lugar do pagamento costumam ser importante ponto de diferendos entre senhoriais e locatários.”<sup>16</sup>*

Nos termos do artigo 772.º, n.º 1 do CC, relativo ao princípio geral do lugar da prestação, na falta de estipulação em contrário, a prestação deve ser efetuada no lugar do domicílio do devedor. Contudo, o artigo 774.º do CC, relativo ao lugar do cumprimento das obrigações pecuniárias – ora, já referimos *supra* que o pagamento da renda consiste numa obrigação pecuniária – consagra que a obrigação que tiver por objeto uma certa quantia em dinheiro, como é o caso da renda, deverá ser cumprida no lugar do domicílio que o credor tiver ao tempo do cumprimento. São estas as normas gerais.

Contudo, é consabido que é comum, em direito, haver exceções à regra, e o direito do arrendamento... não é exceção!

De facto, no caso do arrendamento, a exceção está prevista no artigo 1039.º do CC, nomeadamente no seu n.º 1. Esta regra afasta, pois, a regra geral contida no artigo 774.º do CC. Ora, reza o preceito que, não havendo outro regime fixado pelas partes ou pelos usos, o pagamento da renda deve ser efetuado no domicílio do arrendatário. Esta regra é uma repetição do princípio geral relativo ao lugar da prestação, estabelecido no artigo 772.º, n.º 1 do CC. Porém, em sede arrendatícia, a fixação desta regra supletiva tem consequências bem próprias e definidas, sendo a primeira e mais relevante a da presunção que resulta do n.º 2 do artigo 1039.º do CC, como passamos a descrever.

Retira-se, com efeito, do preceito que se a renda tiver que – seja por força de acordo entre as partes, seja por aplicação da norma supletiva ou seja por força dos usos – ser paga no domicílio, geral ou particular, do arrendatário ou de procurador seu, e o

---

<sup>16</sup> António Pais De Sousa, *Extinção do Arrendamento Urbano*, ob. cit., p.222.

pagamento não tiver sido efetuado, presume-se que o senhorio não veio nem mandou receber a prestação no dia do vencimento. Desta feita, o senhorio incorrerá em mora uma vez que não praticou os atos necessários ao cumprimento da obrigação, conforme consagrado no artigo 813.º do CC. Assim, verificando-se tal situação, o arrendatário não teria que voltar a oferecer o pagamento da renda, nem teria que praticar atos com vista ao cumprimento, cabendo somente ao senhorio – ou procurador seu – pôr fim a tal situação. Trata-se de uma presunção – quer dizer de uma ilação que a lei tira de um facto conhecido para firmar um facto desconhecido – *júris tantum*, que pode ser ilidida pelo senhorio, nos termos do artigo 350.º do CC.

A regra estabelecida no n.º 2 do artigo 1039.º do CC é um desvio à regra geral de presunção de culpa, consagrada no n.º 1 do artigo 799.º do CC. Com efeito, convencionou a regra geral que incumbe ao devedor provar que a falta de cumprimento ou o cumprimento defeituoso da obrigação não procede de culpa sua. Segundo Gravato Morais, também nos casos em que o local de pagamento é – por força de acordo entre as partes ou dos usos – a residência do senhorio ou de procurador seu, a ausência do senhorio ou do seu representante na casa onde lhe devia ser paga a renda determina que este não prestou a cooperação necessária ao cumprimento da obrigação do pagamento da renda, levando à constituição do senhorio em mora<sup>17</sup>.

Ora, admitindo a hipótese de que A (senhorio) e B (arrendatário) estabeleceram por escrito que o lugar de pagamento seria o domicílio do senhorio. Se, depois, os mesmos acordarem verbalmente que as rendas passam a ser pagas no domicílio do arrendatário? *Quid iuris?* Esse acordo verbal é válido? Prevalece sob a cláusula contratual? Pode ser considerado como uma revogação/alteração tácita da cláusula contratual respeitante ao local do pagamento da renda? Imaginando que nasce um conflito entre A e B, qual desses lugares de pagamento releva para efeitos de determinação do pagamento ou da falta de pagamento?

Segundo o artigo 222.º do CC, tudo leva a crer que o acordo verbal é válido. Com efeito, nos termos do preceito, quando a forma escrita não for legalmente exigida, mas tiver sido adotada pelas partes, as estipulações verbais anteriores ao escrito ou contemporâneas dele são válidas, quando se mostre que correspondem à vontade das partes.

---

<sup>17</sup> Vide Gravato Morais, ob. cit., p. 60.

Contudo, em caso de conflito, a questão da relevância de uma sobre a outra (da forma escrita sobre a forma verbal o *vice versa*) é uma questão diferente. Este problema leva-nos à questão da prevalência da cláusula contratual do lugar de pagamento da renda em relação aos usos posteriores adotados pelas partes.

É pois, comum, as partes divergirem, na prática, daquilo que estipularam no contrato, seja por que motivo for. No nosso entender, os eventuais acordos verbais ou usos, bem que legalmente admitidos, não prevalecem de modo nenhum sobre o expressamente clausulado/escrito no contrato de arrendamento. Podemos ler ainda, acerca desse assunto, o enunciado no Acórdão da Relação de Coimbra, de 3 de Maio de 2005, do qual se retira que “considerando que as partes acordaram, por escrito, que a renda seria paga na residência do senhorio, ou a quem ele indicar, também é facto incontroverso que, desde sempre, até Maio de 2003, era este quem se deslocava ao locado, onde recebia as respetivas rendas. Contudo, não é adequado argumentar que a estipulação contratual cedeu o seu espaço a um regime ditado pelos usos que as próprias partes estabeleceram pela sua prática continuada, considerando letra morta o acordo firmado por escrito.” Também o Acórdão da Relação do Porto, de 23 de Janeiro de 1992 se pronuncia nesse sentido, ao explicar que “a prática, posteriormente seguida, de pagamento da renda em outro lugar, não é suficiente para se ter como alterada aquela cláusula contratual”<sup>18</sup>.

Outra questão que se pode colocar nesta sede é a de saber se, no caso de as partes não terem estipulado cláusula contratual sobre o lugar do pagamento e, depois, acordarem verbalmente que as rendas devem ser pagas no domicílio do senhorio e que assim sucede reiteradamente, por sucessivos meses. O que prevalece, neste caso, em caso de conflito? Os usos, por força do acordo verbal ou, uma vez que não há cláusula contratual, a regra supletiva prevista no artigo 1039.º, n.º 1 do CC? No nosso entender, neste caso, os usos devem prevalecer sobre a norma supletiva.

Repare-se na importância da determinação do lugar do pagamento, que será um elemento relevante para a determinação de quem está a incorrer e mora, com as consequências daí recorrentes.

---

<sup>18</sup> Ambos os Acórdãos foram reportados na obra de Gravato Morais, ob. cit., p. 33.

Retomando o nosso raciocínio, somos de concluir que as regras supletivas apenas valerão quando não houver cláusulas contratuais sobre a matéria em questão e enquanto não existirem usos estabelecidos pelas partes nesse sentido. António Pais de Sousa salienta, acerca deste assunto, o seguinte: “na ausência de prova sobre o local convencionado para o pagamento das rendas e de não alegação da existência de usos, deve o julgador aplicar a restante regra supletiva do citado artigo 1039.º [...]”<sup>19</sup>.

Não obstante o que acabou de ser sublinhado acerca do lugar do cumprimento da obrigação e da sua importância na determinação do atraso ou da falta de cumprimento da obrigação, e consequentes efeitos, a verdade é que assistimos, na prática, a um aumento significativo dos casos em que se consagra no contrato que “o pagamento deverá ser efetuado através de transferência bancário, para a conta dos senhorios, com o NIB xxxxxxxxxxxxxxxx...”.

Esta é, pois, uma prática cada vez mais frequente e atrevemo-nos a declarar que bem mais simples! Inclusive para prova do pagamento, em que a exibição do extrato bancário do arrendatário parece merecer toda a atendibilidade como meio de prova do pagamento da renda. Contudo, tendo as partes acordado neste sentido, deverá o arrendatário ter em atenção que o pagamento não tem que ser efetuado no dia de vencimento da obrigação. Com efeito, nesse dia, o pagamento já tem que estar na conta bancária do senhorio.

Acerca deste tema, relembremos, a título de curiosidade, o Acórdão da Relação de Lisboa, de 13 de Dezembro de 2007, em que se lê o seguinte: “ao dar uma ordem de transferência bancária na caixa automática, e não um depósito directo na conta do credor – no último dia do prazo, ao fim da tarde, qualquer pessoa medianamente diligente sabe que o respectivo valor já não chega à conta destinatária nesse mesmo dia. O facto de o locador ter acordado no pagamento da renda por transferência não pode, por si só, significar que aceitava como bom o pagamento efectuado com a chegada tardia do respectivo valor à sua conta bancária e que renunciava ao direito de pedir a resolução do contrato” com base no atraso no pagamento.

---

<sup>19</sup> Vide António Pais de Sousa, *Extinção Do Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 220 – 224. O autor remete ainda para o Acórdão da Relação do Porto, de 21-06-1983, publicado in Bol. M. J. n.º 328, p. 638.

O pagamento da renda por cheque, bem que menos difuso, também merece a nossa atenção. Há que fazer, com efeito, uma breve nota acerca deste método de pagamento, tendo em consideração as consequências que podem advir dele. Imagine-se a seguinte hipótese: o arrendatário A emitiu um cheque sem provisão para pagamento da renda. Neste caso, não há dúvidas, a obrigação não foi cumprida e, em consequência, o arrendatário constitui-se em mora. Vamos referir qual é a relevância da constituição em mora no próximo capítulo. Ora, nesta conformidade, e como é realçado no Acórdão da Relação de Lisboa, de 16 de Maio de 1991, “se o cheque tiver sido devolvido por falta de provisão, não há pagamento da renda, incorrendo o inquilino em mora”. No caso de a renda estar já em dívida, a consequência é inequivocamente a mesma: a obrigação não se considera obviamente cumprida. Neste sentido se pronuncia o Acórdão da Relação do Porto, de 08 Fevereiro de 2000, no qual se lê que “a entrega, para pagamento da renda em dívida, de um cheque que veio a ser devolvido por falta de provisão não extingue a obrigação”.

## **18. DO TEMPO DO PAGAMENTO DA RENDA**

Também no que respeita ao tempo (ou momento) do cumprimento da prestação, somos de entender que não se aplicam as normas gerais relativas ao prazo da prestação, previstas nos artigos 777.º e seguintes do CC. Com efeito, o n.º 1 do artigo 777.º do CC determina que “na falta de estipulação ou disposição da lei [...]”, isto é, não havendo estipulação das partes quanto ao prazo para o cumprimento da obrigação, a lei manda aplicar as normas legais supletivas, quando existirem. Desta feita, o preceito só terá aplicação nos casos em que não haja estipulação das partes e norma legal supletiva aplicável ao caso concreto.

Ora, no caso do arrendamento, existe claramente uma norma legal supletiva relativa ao momento do pagamento da renda, consagrada no n.º 2 do artigo 1075.º do CC. Nos termos do preceito, “na falta de convenção em contrário, se as rendas estiverem em correspondência com os meses do calendário gregoriano, a primeira vencer-se-á no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito”.

E nos casos em que as rendas não estiverem em correspondência com os meses do calendário gregoriano? Nestes casos, a questão também é resolvida pela norma supletiva prevista no n.º 1 do artigo 1039.º do CC. Com efeito, não havendo correspondência entre o pagamento das rendas e os meses do calendário gregoriano, as partes são livres de fixar o prazo para o pagamento da renda. Não havendo estipulação escrita nem usos fixados pelas partes neste sentido, aplicar-se-á a norma supletiva, considerando-se que o pagamento da renda deve ser efetuada no último dia de vigência do contrato ou do período a que respeita (artigo 1039.º, n.º 1 do CC).

A necessidade do estabelecimento destas normas legais supletivas explica-se e legitima-se tendo em consideração a própria natureza periódica da renda. Por outro lado, estas normas também são eficazes no sentido em que facilitam o momento da constituição em mora do devedor e todo o processo daí resultante no tocante aos fundamentos para uma eventual resolução do contrato com base no não pagamento das rendas.

Efetivamente, sendo o pagamento da renda uma obrigação com prazo certo, aplicar-se-á a alínea a) do n.º 2 do artigo 805.º do CC, que determina que se a obrigação tiver *prazo certo*, há mora do devedor, independentemente de uma eventual interpelação feita, pelo credo ao devedor, para o cumprimento da obrigação em causa. Veremos, contudo, a questão do momento da constituição em mora com mais pormenor no capítulo seguinte.

## **19. DA ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO DA RENDA**

Acerca do momento do pagamento da renda, já referimos que há uma grande margem de liberdade atribuída às partes na determinação desse momento, ou seja, do prazo para o pagamento da renda. Contudo, ainda relacionada com a matéria do tempo do pagamento é a matéria da antecipação do pagamento da(s) renda(s). É, pois, legalmente admissível que o senhorio exija ao arrendatário o pagamento de renda(s) antecipada(s), ou seja, que exija, como garantia, o pagamento resultante de uma coisa da qual o arrendatário ainda não usufruiu.

Como se compreende, nesta matéria, há fortes limites à autonomia das partes. Com efeito, a lei, para proteger a parte débil da relação – o arrendatário – estabeleceu uma norma que limita quantitativamente a pretensão do senhorio. De acordo com a norma imperativa consagrada no artigo 1076.º, n.º 1 do CC, o pagamento da renda pode ser antecipado desde que haja acordo escrito nesse sentido, mas nunca poderá ser por um período superior a três meses.

Assim, é legalmente inexigível ao arrendatário que proceda ao pagamento antecipado de mais de três meses de rendas. Exigir, portanto, ao arrendatário que pague a renda relativa ao mês em que entra no local arrendado, acrescido dos três meses de renda, a título antecipado, perfazendo um total de quatro rendas exigidas no momento da celebração do contrato, é possível legalmente. Já não será legalmente possível ao senhorio exigir do arrendatário, mesmo que com base no facto de ele querer garantias da solvabilidade do mesmo, o pagamento de, por exemplo, a renda referente ao mês em que o arrendatário entra no local arrendado, acrescido de quatro meses, a título de pagamento antecipado de renda.

No entendimento de Maria Olinda Garcia, é possível que o arrendatário fique obrigado a pagar em simultâneo cinco rendas. Senão vejamos, imaginando que o contrato celebrado entre A e B tem início no dia 01 de Fevereiro de 2010, a renda desse primeiro mês vence-se imediatamente. A renda relativa ao mês de Março – na falta de estipulação em contrário – vence-se no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito. Ou seja, neste caso, duas rendas vencem-se imediatamente. Acrescentando os três meses de renda exigíveis pelo senhorio a título de pagamento antecipado de rendas, daria um total de cinco rendas exigíveis pelo senhorio no momento da celebração do contrato<sup>20</sup>.

Nós aderimos à posição defendida por Maria Olinda Garcia e defendemos que a norma contida no artigo *supra* mencionado se consubstancia numa boa solução legal, tendo em consideração os diversos interesses em causa. Era, pois, no nosso entender, demasiado gravoso para o arrendatário que se lhe pudesse exigir o pagamento de mais de três rendas antecipadas. Por outro lado, a possibilidade de o senhorio poder exigir essa caução é indubitavelmente uma garantia, que lhe permitirá ter mais confiança no

---

<sup>20</sup> Acerca deste tema, ver David Magalhães, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 209

contrato que está a celebrar e na pessoa com quem o celebra, o que legitima a existência da figura da antecipação da renda.

No código civil anterior, rezava o artigo 1091.º que o senhorio podia exigir, no máximo, um mês de antecipação no pagamento da renda, relativamente ao início do mês a que respeita, ou seja, não era permitido às partes estipularem uma antecipação da renda superior a um mês. Já esta solução também era, no nosso entender, demasiado gravosa, porque arriscada, para o senhorio.

## **20. DO COMPROVATIVO DE PAGAMENTO**

O n.º 1 do artigo 787.º do CC estabelece que quem cumpre a obrigação tem o direito de exigir quitação, ou seja, neste caso, a entrega do recibo de renda, daquele a quem a prestação é feita, isto é, do senhorio. Mais, quando o que cumpriu nisso tiver interesse legítimo, a quitação poderá ter que constar do documento autêntico ou autenticado ou ser provida de reconhecimento notarial. Aliás, o que acontece é que, enquanto a quitação não for dada, o autor do cumprimento poderá recusar legitimamente o cumprimento da obrigação (artigo 787.º, n.º 2 do CC) não se constituindo em mora. Parece ser, pelo contrário, o senhorio que se constitui em mora em consequência da não entrega de quitação, que levou ao incumprimento por parte do arrendatário.

Acerca deste tema, realçamos o Acórdão da Relação do Porto, de 23 de Janeiro de 2003, de onde se retira que “a mora é atribuível ao credor (senhorio) se este, injustificadamente, omite a cooperação necessária para que o devedor (inquilino) cumpra a prestação de sua responsabilidade, cooperação essa que entre outras formas, pode revestir a de passar quitação (recibo de renda)”.

Também nos casos em que haja desconformidade entre o valor entregue ao senhorio e o valor constante do recibo de renda, poderá o arrendatário recusar-se a receber o recibo, o que equivale à sua não entrega, com as consequências de advêm dessa não entrega. Neste caso, recusando-se o senhorio a corrigir o recibo, constitui-se em mora, podendo o inquilino libertar-se da obrigação através da consignação em



depósito, como veremos com mais pormenor no próximo capítulo. Assim, e como é sublinhado no Acórdão da Relação de Lisboa, de 09 de Maio de 1995, verificando-se a mora *accipiendi*, a iniciativa de novo pedido cabe ao credor, ainda que pertencesse primitivamente ao devedor.

Note-se que no caso de pagamento realizado através de transferência bancária ou de depósito em conta bancária do senhorio, os documentos bancários servem de quitação e, conseqüentemente, de prova do cumprimento da obrigação de pagamento de renda.

Por sua vez, caso o arrendatário pague apenas parte do valor da renda devida, é legítimo ao senhorio recusar o cumprimento da obrigação, constituindo-se o devedor em mora, atendendo ao princípio da realização integral da prestação, consagrado no artigo 763.º, n.º 1 do CC. De facto, retira-se do preceito que, não havendo regime convencionado pelas partes ou imposto por lei ou pelos usos no sentido de autorizar a realização da prestação por partes, esta deverá ser realizada integralmente.

## **21. DA LEGITIMIDADE**

Já fizemos alusão ao pagamento da renda e a certas situações em que, perante a não colaboração de uma das partes, a outra fica constituída em mora, com as conseqüências daí resultantes, que estudaremos no próximo capítulo. Contudo, é de realçar que também no que toca à questão de quem pode cumprir a obrigação e quem pode legitimamente recebê-la, há situações que levam à constituição do senhorio ou do arrendatário em mora, daí a sua relevância. Nesta matéria, têm aplicação as normas gerais do direito das obrigações, consagradas nos artigos 767.º e seguintes do CC.

### **21.1 – Da legitimidade para cumprir a obrigação**

Em primeiro lugar, é indubitável e natural que a realização da prestação possa ser realizada pelo devedor. Se forem vários os devedores, qualquer um deles pode realizar a prestação. No caso de o devedor tem um representante legal, poderá o mesmo legitimamente realizar a prestação.

E no caso de terceiros? Podem terceiros realizar a prestação, cumprindo com a obrigação do devedor? O artigo 767.º, n.º 1 consagra que um terceiro, interessado ou não no cumprimento da obrigação, pode realizar a prestação. Contudo, o n.º 2 do mesmo preceito estabelece limites à regra geral. Com efeito, nos casos em que as partes tenho acordado expressamente que a obrigação deveria ser realizada pelo próprio devedor, e nos casos em que a substituição prejudique o credor, este poderá legitimamente recusar-se a receber a prestação. O legislador entendeu que não se poderia obrigar o senhorio a aceitar o pagamento nestes casos específicos.

Não estando em causa nenhuma dessas duas situações excepcionais, se o senhorio recusar o cumprimento da obrigação feita por terceiro, incorrerá em mora perante o arrendatário, exceto se o próprio arrendatário se opuser ao cumprimento e o terceiro não puder ficar sub-rogado nos termos do artigo 592.º do CC. Neste último caso, também será lícito ao senhorio recusar o pagamento.

Situação diversa é a de um terceiro querer realizar a prestação, contra a vontade do arrendatário. Neste caso, mesmo que, como já referimos, haja oposição do arrendatário, se o senhorio não vir nenhum inconveniente em aceitar a realização da prestação e quiser aceitá-la, poderá fazê-lo validamente (artigo 768.º, n.º 1 e 2 do CC).

### **21.2 – Da legitimidade para receber a prestação**

Por norma, a prestação deve ser feita ao senhorio ou ao seu representante (artigo 769.º do CC). Porém, exceto se houver convenção nesse sentido, o arrendatário não poderá ser obrigado a realizar a prestação ao representante voluntário do senhorio nem a uma eventual pessoa por este autorizada a receber a prestação (artigo 771.º do CC).

Além destas três figuras, o devedor, ou arrendatário neste caso, poderá ainda satisfazer a prestação perante terceiros, extinguindo-se a sua obrigação. Com efeito, em regra, a prestação feita a um terceiro não extingue a obrigação. O cumprimento perante um terceiro apenas extinguirá a prestação, levando ao cumprimento da obrigação e à não constituição em mora do devedor, nos casos enumerados nas diversas alíneas do artigo 770.º do CC. Assim, transcrevendo o preceito, a prestação feita a terceiro extinguirá a obrigação quando assim for estipulado ou consentido pelo credor, quando o credor a ratificar, quando quem receber a prestação tiver adquirido posteriormente o crédito, quando o credor se tenha vindo a aproveitar do cumprimento e não tiver

interesse fundado em não a considerar feita na sua própria pessoa, quando o credor for herdeiro de quem recebeu a prestação e responder pelas obrigações do autor da sucessão e nos demais casos em que a lei o determinar.

Posto isto, e analisada a obrigação (primária) do pagamento da renda no arrendamento urbano, podemos agora debruçar-nos com mais pormenor sobre a matéria do incumprimento dessa obrigação pelo arrendatário. Será este o objeto do nosso próximo capítulo.

## **CAPÍTULO QUINTO**

**DO INCUMPRIMENTO DA  
OBRIGAÇÃO DE PAGAR A(S)  
RENDA(S).**

**DA MORA DO ARRENDATÁRIO E  
DO SENHORIO.**

**DOS MODOS DE REAÇÃO DO  
SENHORIO FACE AO  
INCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO.**

**DO DEPÓSITO LIBERATÓRIO.**

**DA PRESCRIÇÃO DO DIREITO DE  
EXIGIR O PAGAMENTO DAS  
RENDAS.**

## 22. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Como acabamos de salientar no capítulo anterior, a obrigação de pagar a(s) renda(s) é descrita maioritariamente, tanto na doutrina como na jurisprudência, como sendo a principal obrigação do arrendatário. Ora, a falta de pagamento da renda pode ser total ou parcial. Para além da falta de pagamento nos casos em que o arrendatário não quer ou não pode pagar, há outros casos típicos de não pagamento da(s) renda(s). Por exemplo, não pagamento por causas relacionadas com discordâncias entre o valor a pagar, não pagamento total por engano do arrendatário, não pagamento com fundamento em obras no local arrendando, não pagamento provocado pela falta de licença de utilização do imóvel, não pagamento derivado da não concessão (ou concessão limitada) do gozo do imóvel pelo senhorio, etc. Porém, afirmamos que apesar da multiplicidade de casos que podem originar o não pagamento da renda pelo arrendatário, o certo é que esse não pagamento será, nuns casos, imputável ao arrendatário e será, noutros casos, imputável ao senhorio.

Vamos delimitar, no âmbito da elaboração da presente dissertação, o nosso estudo aos casos em que a falta de cumprimento é imputável ao arrendatário, com fundamento no incumprimento da obrigação de pagamento da(s) renda(s). Esta é pois uma das causas que determina a constituição do arrendatário em mora, seguindo-se as respetivas consequências legais, como vamos referir no presente capítulo e no capítulo seguinte.

## 23. DA MORA DO ARRENDATÁRIO NO PAGAMENTO DA(S) RENDA(S)

Na definição proposta por Ana Prata, o termo mora designa o atraso no cumprimento da prestação devida, sendo que o atraso pode ser imputável ao devedor (*mora solvendi*), ao credor (*mora accipiendi*) ou pode resultar de facto alheio a qualquer deles (impossibilidade de cumprimento)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Vide Ana Prata, *Dicionário Jurídico*, ob. cit., p 932.

Nos termos do artigo 804.º, n.º 2 do CC, “o devedor considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efetuada no tempo devido”. Assim, nos casos em que o cumprimento tempestivo não for possível por causa não imputável ao devedor, este não incorrerá em mora. Haverá antes uma impossibilidade não culposa do cumprimento da obrigação. Ora, a simples constituição do devedor em mora obriga-o à reparação dos danos causados ao credor (artigo 804.º, n.º 1 do CC). Assim, a mora do devedor tem, nos termos de Gravatô Morais, como base, “um retardamento culposo no cumprimento da prestação, enquanto esta se mostre ainda possível”.

Além de constituir o devedor na obrigação de reparar os danos causados ao credor, a mora do devedor tem ainda como consequência a inversão do risco – *mora debitoris obligatio perpetua fit*. Com efeito, nos termos do artigo 807.º, n.º 1 do CC, o facto de o devedor se encontrar em mora torna-o responsável pelo prejuízo que o credor tiver em consequência da perda ou deterioração daquilo que deveria entregar, mesmo que esses factos não sejam imputáveis ao devedor. A norma tem, porém, uma exceção. O devedor não será responsável pelos prejuízos sofridos pelo credor na condição de conseguir provar que o credor teria na mesma sofrido os danos se a obrigação tivesse sido cumprida oportunamente (artigo 807.º, n.º 2 do CC).

No que respeita ao momento da constituição em mora, retiramos do artigo 805.º do CC que, sendo a obrigação de pagar a renda uma obrigação de prazo certo, haverá mora do devedor findo esse prazo, sem qualquer necessidade de interpelação por parte do credor (artigo 805.º, n.º 2, al. a) do CC). Assim, regra geral, o devedor deveria constituir-se em mora no dia imediatamente posterior ao dia em que a obrigação deveria ter sido cumprida e não o foi, por sua culpa.

Contudo, como vamos ver de seguida, nem sempre assim é. De facto, a lei consagra, nalguns casos, regras excepcionais para alguns institutos previstos no nosso CC. Ora, o instituto do arrendamento urbano é um desses casos. Com efeito, a norma consagrada no regime da locação e, conseqüentemente, no do arrendamento, *máxime*, arrendamento urbano, acerca do momento da constituição em mora do devedor, diverge da do regime geral. Seguindo a redação do Acórdão da Relação do Porto, de 10 de Novembro de 2009, a dita regra excepcional aplicar-se-ia devido à importância, a nível jurídico e social, do contrato de arrendamento.

Como acabamos de referir, deparamo-nos, no regime do arrendamento, com um desvio à regra geral em matéria de mora do devedor, consagrado no n.º 2 do artigo 1041.º do CC. Com efeito, estabelece o preceito *supra* referido que o direito à indemnização, assim como o direito à resolução do contrato cessa na condição de o arrendatário fazer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo. Assim, constatamos que apesar do momento da constituição em mora ser o mesmo, regra geral e no caso do arrendamento, acontece que – e é nisto que consiste a exceção – no regime do arrendamento, o arrendatário tem a possibilidade de fazer cessar a mora, afastando as já referidas consequências do atraso no cumprimento da obrigação. Tratar-se ia de um período de graça ou de favor<sup>2</sup> conferido ao arrendatário.

Com efeito, nos termos de Gravato Morais “confere-se ao inquilino um curto benefício temporal, cremos que por mera tradição, de pagar para além do tempo do vencimento da renda sem que ocorram aqueles efeitos gravosos”<sup>3</sup>.

Tratar-se-ia aqui de um caso de mora juridicamente não relevante uma vez que, durante o período dos oito dias posteriores ao dia em que a obrigação devia ter sido cumprida, não se produzem quaisquer consequências legais se o arrendatário puser fim à mora. Ao contrário, haverá mora juridicamente relevante quando tenha decorrido o prazo dos oito dias sem que o arrendatário proceda ao pagamento da renda em atraso. Neste caso sim, o atraso acarretará consequências legais e gravosas, como vamos ver de seguida.

Cabe, porém, antes disso, salientar a questão, controversa, de determinar se o senhorio tem direito a receber os juros moratórios pelos oito dias de atraso no pagamento da renda, pois que, à luz do artigo 806.º, n.º 1 do CC, estando em causa uma obrigação pecuniária, a indemnização, prevista no art.º 804.º, n.º 1 do CC, corresponde aos juros contados a partir do dia da constituição em mora. Ora, sendo a renda uma prestação pecuniária, discute-se se a regra prevista no art.º 806.º, n.º 1 se aplica ou não à mora não superior a oito dias, ou seja, se os juros relativos aos oito dias concedidos são devidos ou não pelo arrendatário. E, a aplicar-se, aplicar-se-ia apenas no caso de a mora se tornar juridicamente relevante ou também se aplicaria no caso de mora juridicamente não relevante? Dito de outra forma, se o arrendatário pagar no prazo *supra* referido, são

---

<sup>2</sup> Expressão utilizada por Gravato morais, ob. cit., p. 96 – 97.

<sup>3</sup> Vide Gravato Morais, ob. cit., p. 53.

legalmente exigíveis os juros de mora relativos aos oito de atraso no pagamento? E se o arrendatário não pagar no dito prazo? É legalmente possível o senhorio exigir o pagamento dos juros contados a partir do dia imediatamente seguinte ao do incumprimento, ou seja, exigir os juros para os oito dias concedidos ao arrendatário para por fim à mora?

No entendimento de Aragão Seia assim como de Menezes Leitão, não existem quaisquer consequências para o arrendatário que pagar a renda dentro do prazo concedido ao arrendatário para por fim à mora. Em sentido contrário se pronuncia Romano Martinez, entendendo que são havidos juros de mora calculados a partir do dia em que o arrendatário se constituiu em mora, ainda que exista um prazo estabelecido a favor do arrendatário para por fim à mora. Segundo o autor, não parece aceitável que o legislador deixe completamente impune o arrendatário que se tenha atrasado no pagamento da renda, mesmo de oito dias. No entendimento de Gravato Moraes, o prazo de oito dias é um “mero favor concedido ao locatário”, pelo que não faria sentido o senhorio poder exigir juros moratórios nesse caso<sup>4</sup>.

No nosso entendimento, também defendemos que não faz sentido exigir ao arrendatário o pagamento dos juros moratórios que tiverem decorrido nos oito dias posteriores ao da constituição do arrendatário em mora se e apenas se o arrendatário cumprir durante esse período. Pois que, tendo o legislador consagrado regras específicas relativamente à mora do arrendatário, afastando, desta feita, o regime geral, não faria sentido agravar a situação do arrendatário e aplicar a mora geral por um atraso que, pela lógica da cedência do prazo de oito dias ao arrendatário, não aparenta ser reprovável à luz do Direito. Trata-se, nos termos de Menezes Leitão, de um caso de “tolerância legal”<sup>5</sup>.

Além disso, o artigo 1041.º, n.º 2 do CC é claro ao consagrar que “*cessa o direito à indemnização*[...]”, leia-se, no nosso entendimento “a qualquer indemnização” e não “à indemnização prevista no n.º 1 do mesmo artigo”. Pois que, se fosse essa a intenção do legislador, uma remissão para o n.º 1 do artigo teria sido feita, tal como foi feita no n.º 3 do mesmo artigo ou ainda no n.º 1 do artigo seguinte (artigo 1042.º, n.º 1), relativo à cessação da mora.

---

<sup>4</sup> Vide Gravato Moraes, ob. cit., p. 53 – 54.

<sup>5</sup> Vide Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 50.



Posto isto, defendemos que o incumprimento apenas releva, para efeitos de determinação da indemnização devida no caso concreto, depois de decorrido o período de oito dias concedido ao arrendatário. Dito de outra forma, se o arrendatário não proceder ao pagamento da renda em atraso no prazo de oito dias, neste caso parece-nos legítimo que o senhorio possa exigir juros moratórios calculados a partir do dia imediatamente posterior ao dia do vencimento da obrigação.

Pois que, neste caso, não tendo o arrendatário, numa linguagem vulgar, aproveitado o dito prazo, não terá que ser beneficiado aquando da determinação dos juros moratórios devidos, aplicando-se a norma geral contida no artigo 806.º, n.º 1 do CC. Em conclusão, os juros moratórios deverão ser, no nosso entendimento, calculados a contar do dia da constituição em mora juridicamente não relevante, nos casos em que o arrendatário não cumpra com a sua obrigação durante o referido prazo de oito dias.

António Pais de Sousa faz referência à posição defendida por de Pires de Lima e Antunes Varela. Segundo o autor, estes últimos defendem que não se aplica o artigo 805.º, n.º 2, alínea a) do CC – que, como já referimos, estipula que há mora do devedor independentemente de interpelação se a obrigação tiver prazo certo – se o locatário cumprir a obrigação no prazo de oito dias a contar do seu começo.

O arrendatário tem, pois, a possibilidade de pagar nos oito dias posteriores ao dia do vencimento da obrigação, fazendo cessar a sua mora e, conseqüentemente, o direito à indemnização ou à resolução do contrato por parte do senhorio (artigo 1041.º, n.º 2 do CC)<sup>6</sup>, não lhe sendo também aplicável, segundo nos parece, juros de mora, neste caso, pelo atraso no pagamento.

Como são contados esses oito dias? A partir de quando são contados e são dias úteis ou corridos? Estatui o artigo 296.º do CC que os termos e prazos fixados por lei, pelos tribunais ou por qualquer outra autoridade são, na falta de disposição especial e contrário, regulados nos termos das regras previstas nos artigos 279.º e seguintes do CC.

Ora, dessas regras retiramos que na contagem de qualquer prazo não se inclui o dia, nem a hora, em que ocorrer o evento a partir do qual o prazo começa a correr, ou seja, na contagem dos oito dias, o dia em que o devedor se constitui em mora não deve

---

<sup>6</sup> Contudo, essa faculdade atribuída ao arrendatário tem limites, nomeadamente os introduzidos pela Lei 31/2012, como veremos de seguida...

ser incluído na contagem do prazo. O primeiro dia do prazo deverá ser contado a partir do dia imediatamente posterior ao dia em que o devedor se constitui em mora no pagamento. Depois, retiramos da alínea c) do preceito que é havido como prazo de uma semana o prazo designado por oito dias. Finalmente, consagra a última alínea do preceito que, caso o prazo termine em domingo ou dia feriado, este transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

Assim, se o dia do vencimento da obrigação de pagamento da renda for, por exemplo, no dia 1 de um determinado mês, o devedor constitui-se em mora no pagamento no dia 2 do mesmo mês. Ora, nos termos do artigo 1041.º, n.º 3 do CC, é bem notório que o evento a partir do qual o prazo deve começar a contar-se é o momento da constituição em mora. Posto isto, o dia em que o devedor se constitui em mora, sendo o dia em que o evento ocorre, não deve incluir-se na contagem do prazo. Nesta conformidade, no exemplo *supra* referido, o prazo começaria a contar no dia 3 desse mês e terminaria do dia 10 do mesmo mês. Caso o dia 10 seja um domingo, o prazo transfere-se para a segunda-feira, dia 11. No entendimento de David Magalhães, uma vez que o prazo designado por oito dias é havido como prazo de uma semana, devem contar-se sete dias após o início da mora do devedor<sup>7</sup>.

Assim, terminando o prazo, se o arrendatário não tiver efetuado o pagamento, só poderá fazer cessar a sua mora pagando ao senhorio o valor das rendas em atraso, acrescido de uma indemnização igual a metade do valor que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento, como veremos *infra*.

Com efeito, a mora do devedor, perdurada por certo período de tempo, é fundamento para a resolução do contrato de arrendamento. Esta resolução opera por comunicação<sup>8</sup> (por notificação avulsa ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução, na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação, devendo o arrendatário assinar o original) à contraparte, sendo que o senhorio tem que invocar, na dita comunicação, a obrigação incumprida (artigo 1084.º, n.º 2, na redação introduzida pela Lei 31/2012).

---

<sup>7</sup> Vide David Magalhães, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, p. 210.

Porém, a resolução poderá ficar sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo legal. Na redação anterior, o n.º 3 do artigo 1084.º do CC estabelecia um prazo de três meses. Nos termos do preceito, a resolução pelo senhorio, fundada no não pagamento da renda, quando operada por meio de comunicação à contraparte, podia ficar sem efeito se o arrendatário pusesse fim à mora no prazo de três meses. Com a entrada em vigor da Lei 31/2012, o regime foi significativamente alterado neste ponto, tendo o prazo sido reduzido para um mês.

O prazo de três meses era descrito, por muitos, como sendo um prazo demasiado gravoso para o senhorio, de tal severidade que a estabilidade familiar nunca estava em segurança. Nesse sentido se pronunciou Gravato Morais, ao salientar que o prazo de três meses era demasiado extenso e que não se justificava<sup>9</sup>. Ora, a medida estabelecida com a entrada em vigor da Lei 31/2012 foi largamente benéfica para os senhorios, visou acelerar os procedimentos tendentes à efetiva resolução do contrato e à consequente entrega do locado ao senhorio.

Ora, da mesma forma que acontece (e já acontecia) com a via judicial, o legislador da Lei 31/2012 veio especificar que, também no caso de o senhorio recorrer à via extrajudicial, o arrendatário apenas poderá fazer uso desta faculdade uma única vez, com referência a cada contrato (artigo 1084.º, n.º 4 do CC).

## **24. DOS MODOS DE REAÇÃO DO SENHORIO FACE AO INCUMPRIMENTO**

Em matéria referente à mora do arrendatário, a lei prevê que, em vez dos juros moratórios fixados para o regime geral, o senhorio pode exigir do arrendatário não só as rendas em atraso como também uma indemnização correspondente a 50% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento. Já referimos esta regra *supra*. Passamos a explica-la mais detalhadamente.

O atraso do arrendatário no pagamento da renda, encargos ou despesas, quando corram por sua conta, pode determinar a obrigação de pagamento de uma indemnização

---

<sup>9</sup> Vide Gravato Morais, *A Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano*, 2010, p. 52.

igual a 50% do montante em dívida<sup>10</sup>, que apenas não será devida quando o senhorio resolver o contrato com base na dita falta de pagamento. A lei considera, pois, que, nesses casos, o arrendatário já fica suficientemente sancionado com a resolução do contrato. Contudo, Luís Manuel Teles Menezes Leitão defende que as partes podem estipular no contrato cláusulas penais moratórias para cobrir o atraso no pagamento das rendas, mesmo em caso de resolução do contrato<sup>11</sup>.

Assim, caso pretenda resolver o contrato com base na falta de pagamento, o senhorio apenas poderá exigir as rendas em dívida, acrescido dos juros moratórios devidos. Dito de outra forma, o senhorio tem que optar entre resolver o contrato e não receber a indemnização ou manter o contrato e receber a indemnização, sabendo que essa “escolha” tem de ser feita depois de passado o prazo dos oito dias, isto é, depois de já não haver hipótese de o arrendatário fazer cessar a mora.

Em resumo, depois de decorrido o prazo de oito dias estabelecido no artigo 1041.º, n.º 2 do CC, o senhorio pode reagir face à mora do arrendatário de duas maneiras: (i) pode exigir o pagamento das rendas em atraso, acrescido de uma indemnização equivalente a 50 %, ou seja, a metade, do valor que for devido, sendo que, neste caso, o contrato de arrendamento subsiste e continua a vigorar ou pode, em alternativa, (ii) pedir a resolução do contrato e o pagamento, em singelo, das rendas em dívida, podendo, neste caso, o arrendatário obstar à resolução do contrato, mediante o pagamento das prestações em mora e da correspondente indemnização no prazo legal e/ou depositando o valor total correspondente a estas.

Nestes termos, o senhorio poderá exigir sempre o pagamento das rendas que não foram pagas. Porém, não poderá exigir em simultâneo o pagamento da indemnização de 50% e a resolução do contrato fundada na falta do pagamento. Ora, enquanto o arrendatário não cumprir com as suas obrigações (pagamento das rendas em atraso, acrescido da indemnização de 50%, no caso de o senhorio não ter procedido à resolução

---

<sup>10</sup> Recordamos que no direito anterior, a indemnização devida era igual ao montante devido.

<sup>11</sup> Vide Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, ob. cit., p. 51. O autor remete ainda para um Acórdão da Relação de Coimbra (Urbano Dias), em CJ 27 (2002), 3, pp. 117-119, que considerou válida uma cláusula penal de juros de mora de 9% sobre as rendas em dívida sempre que não for exigível a indemnização legal de 50%.

do contrato por falta de pagamento) o senhorio terá o direito de recusar o recebimento das rendas correspondentes aos meses seguintes.

Imaginando, por exemplo, que A (arrendatário) tinha que pagar a renda até dia 5 e que apenas no dia 10 do mês seguinte quer proceder ao pagamento das duas rendas (a renda atrasada e a renda do mês corrente). Nesta hipótese, o senhorio poderá recusar-se a receber o valor da renda do mês corrente uma vez que o arrendatário não cumpriu com a sua obrigação na totalidade, restando-lhe, com efeito, a obrigação de pagar a indemnização devida. As rendas que o senhorio legitimamente não aceitar, com base nessa regra, prevista no artigo 1041.º, n.º 3 do CC, serão consideradas em dívida para todos os efeitos.

Caso, pelo contrário, o senhorio aceitar receber as novas rendas, em nada fica prejudicado. De facto, reza o artigo 1041.º, n.º 4 do CC que essa aceitação não tem como consequência a privação do senhorio ao direito de resolução do contrato nem tão pouco ao direito a receber a indemnização devida, com base nas prestações em mora.

Não podemos confundir esta recusa (legítima) com a recusa do senhorio não justificada que o fará incorrer em mora, como veremos de seguida. Assim, a cumulação, em ação resolutive, do pedido de resolução do contrato com o pedido de indemnização igual a 50% não poderá ser atendida em juízo. A letra da lei é clara neste ponto.

Acerca deste tema, retiramos do acórdão da Relação de Lisboa, de 26 de Março de 2009, o seguinte excerto: “M veio intentar, em 23.11.2006, acção declarativa de condenação [...] pedindo a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre as partes e que seja declarado o despejo [...] bem como a condenação dos réus no pagamento das rendas vencidas e vincendas até entrega do locado e de 50% dessas rendas, a título de indemnização prevista no artigo 1041.º, n.º 1 do CC e respectivos juros de mora”. Tais pedidos não são cumuláveis.

Antes de analisarmos mais pormenorizadamente esta indemnização específica ao regime arrendatício, vamos relembrar, embora muito sucintamente, a evolução histórica da consagração legal deste montante indemnizatório.

A Lei 1.662, de 04.09.1924, no seu artigo 5.º, n.º 1, alínea a), começou por fixar o montante indemnizatório no quántuplo do valor devido. A seguir, com o surgimento do Decreto-Lei 22.661, de 13.06.1993, o referido montante indemnizatório reduziu,

passando para o triplo do valor devido (artigo 2.º). No que respeita ao CC, o texto consagrava, na sua versão originária, um montante indemnizatório igual ao dobro do que for devido (artigo 1041.º, n.º 1) mas o texto sofreu depois alterações e a indemnização foi então fixada, com a entrada em vigor do Decreto-Lei 297/77, de 20 de Julho, em 50%, ou seja, em metade do valor devido. Redação esta que vigorou até à presente data.

Pelo exposto, retiramos desta breve referência à evolução histórica do dito montante indemnizatório que o mesmo diminuiu sempre de maneira constante e considerável ao passar dos anos, passando do quádruplo do valor devido, em 1924, para metade do valor devido, desde 1977 até à presente data, ou seja, no espaço de cinquenta e três anos!

No entendimento de Gravato Morais, esta indemnização tem duas funções principais, a saber, por um lado, uma função preventiva e, por outro lado, uma função repressivo-sancionatória. A dita indemnização tem uma função preventiva na medida em que “procura combater um eventual incumprimento do arrendatário em razão do valor percentual elevado a pagar” e uma função repressivo-sancionatória porque visa a penalização do arrendatário pelo incumprimento temporário<sup>12</sup>.

Concordamos com a posição do autor, acrescentando apenas, relativamente à função preventiva, o papel verdadeiramente dissuasor e desincentivador que teria esta indemnização se fosse comumente conhecida e/ou aplicada, na prática, com mais frequência. A nossa prática tem-nos, pois, levado à conclusão de que, uma vez que quem opta por esta indemnização não recorre, em regra, nessa altura, a tribunal, o senhorio acaba por desconhecer a existência desta norma ou por “perdoar” o arrendatário que, não raras vezes, desconhece esse direito que assiste ao senhorio, prejudicando assim a função preventiva de tal incumprimento, embora temporário.

Nos termos de Pires de Lima e Antunes Varela, a dita indemnização representa “uma forma criteriosa de conciliação entre o interesse do locador ao rendimento periódico do prédio e o interesse individual e colectivo da estabilidade da habitação”<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Vide Gravato Morais, ob. cit., p. 93.

<sup>13</sup> Citado por Gravato Morais, *idem*.

Cabe ainda referir que o valor percentual, fixado em 50%, é um valor imperativo, não podendo o mesmo ser alterado para um valor percentual superior nem podendo existir cláusulas penais que traduzam a aplicação de um valor percentual superior aos 50%, sob pena de nulidade (artigo 810.º, n.º 1 do CC).

Também não poderão ser exigidos juros moratórios caso o senhorio opte por exigir a indemnização prevista no artigo 1041.º, n.º 1 do CC. Neste sentido se inclina o Acórdão do STJ, ao determinar que “a indemnização fixada no n.º1 do artigo 1041.º do CC dá total satisfação ao prejuízo sofrido levado em consequência da mora do locatário. Deve, por isso, manter-se igual desde o momento em que nasce até ser satisfeito. Dai que não haja lugar a juros pelo atraso no pagamento da indemnização devida pela mora no pagamento da renda”.

Pois, como já referimos e analisaremos com mais pormenor em momento oportuno, assim não será quando o senhorio optar pela resolução do contrato por falta de pagamento. Nesse caso, não haverá lugar à indemnização de 50% estabelecida no artigo 1041.º, n.º 1 do CC, havendo antes lugar a indemnização nos termos gerais contidos no artigo 806.º do CC. Legítima-se, no nosso entender, tal solução, atendendo à necessidade de proteção do arrendatário contra eventuais abusos exercidos pelo senhorio, parte dominante da relação arrendatícia.

Contudo, discute-se se será admissível uma convenção em sentido contrário, ou seja, uma convenção que determine um valor percentual inferior ao legalmente previsto. Gravato Morais sustenta a admissibilidade da convenção que determine um valor percentual mais baixo a título indemnizatório devido aos interesses protegidos pela norma, pois que, por um lado, protege o arrendatário, que é tido como a parte débil da relação arrendatícia e, por outro lado, traduziria uma renúncia, *a priori*, legítima, à faculdade de poder exigir um valor percentual tão elevado<sup>14</sup>.

No nosso entender, não obstante o facto de a lei ser clara ao prever uma indemnização igual a 50% sem nenhuma ressalva relativamente a uma possível convenção *inter partes* em sentido contrário, que é comum no nosso CC, fruto do princípio da liberdade contratual, também defendemos a admissibilidade de tal convenção, precisamente à luz do princípio acabado de referir.

---

<sup>14</sup> Vide Gravato Morais, ob. cit., p. 94.

Com efeito, dado que uma convenção no sentido de estabelecer um montante indemnizatório inferior ao previsto legalmente não prejudicaria nenhuma das partes: o arrendatário, porque sofre uma penalização menor e ao senhorio porque consentiu nesses termos, nada indica, nem legítima, que, havendo acordo entre as partes, se deva aplicar um valor percentual mais gravoso.

Depois, consagra o artigo 809.º do CC que “é nula a cláusula pela qual o credor renuncia antecipadamente a qualquer dos direitos que lhe são facultados” nos termos dos artigos 798.º e seguintes do CC, relativos à falta de cumprimento e mora imputáveis ao devedor.

Porém, no nosso entender, esta regra não se aplica ao direito de indemnização previsto no artigo 1041.º, n.º 1 do CC porque, por um lado, trata-se de uma indemnização específica à relação arrendatícia não fixada nos termos dos artigos *supra* referidos e, por outro lado, porque não se trataria de uma renúncia antecipada mas sim de uma fixação contratual antecipada de um valor percentual indemnizatório inferior aos 50%.

Esta pequena nota leva-nos a defender que, *a priori*, nada parece impedir que o credor renuncie antecipadamente à indemnização aludida no n.º1 do artigo 1041.º do CC. O que não poderá, de facto, haver, é uma renúncia antecipada à indemnização correspondente aos juros moratórios previstos no artigo 806.º do CC.

Outra questão que merece a nossa atenção é a de determinar se o senhorio continua a ter ou não o direito de receber os 50% de indemnização quando, tendo este optado pela indemnização, o arrendatário decidir abandonar e entregar o locado voluntariamente. No nosso entender, atendendo à letra da lei do artigo 1041.º, n.º 1 do CC, o senhorio deve, nesse caso, manter o direito à indemnização uma vez que ele decidiu não resolver o contrato com base no incumprimento do pagamento da renda. Parece-nos não haver muita margem de manobra para dúvidas neste ponto.

Haverá, ou poderá haver, mais dúvidas ou reticências colocadas na situação em que o senhorio tenha efetivamente optado pela resolução do contrato, tendo desistido da indemnização de 50% e que, ainda que já na pendência da ação, o arrendatário abandone ou entregue voluntariamente o locado. Pergunta-se, neste caso, se o senhorio mantém o direito à indemnização ou não?



No nosso entender, parece-nos, também aqui, que o senhorio deverá receber a indenização prevista no artigo 1041.º, n.º 1 do CC uma vez que, não obstante ter havido impulso do senhorio no sentido de resolver o contrato com base na falta de pagamento, a resolução não se deu, na prática e *a posteriori*, com base nesse incumprimento, ou seja, não foi motivada ou fundada nesse incumprimento, mas sim com base na vontade do arrendatário.

O preceituado no n.º 1 do artigo 1041.º CC tem como objetivo a tutela dos direitos das partes, nomeadamente da parte mais débil, o arrendatário, dando ao senhorio a escolher entre uma das duas “reações”, além da de exigir as rendas em atraso, que é legítima, e limitando assim os prejuízos sofridos pelo arrendatário. Desta feita, deu-se ao senhorio a escolha para que, de certa forma, possa exercer um dos dois direitos previstos. Ora, se, posteriormente, o arrendatário, por si, decidir abandonar ou entregar o locado, o senhorio acaba por não ter exercido nenhum desses dois direitos. Além disso, a norma também aponta nessa direção, ao consagrar que não haverá lugar a indenização dos 50% apenas quando o contrato for resolvido com base na falta de pagamento, leia-se, quando for efetivamente resolvido com base na falta de pagamento.

Na hipótese colocada, não tendo o contrato sido resolvido, afinal, com base na falta de pagamento, mas sim por iniciativa do arrendatário, parece-nos que o senhorio deverá ser ressarcido, recebendo a indenização referida no artigo 1041.º, n.º 1 do CC.

Neste sentido também se pronuncia o acórdão do STJ, de 11 de Outubro de 2005, que achamos particularmente esclarecedor, na parte em que declara que “o direito a indenização pela mora, previsto no artigo 1041.º, n.º 1 do Código Civil não se extingue e mantem-se enquanto o locador não obtiver a resolução do contrato de arrendamento mediante ação de despejo”.

Cabe, porém, ressaltar que, não obstante o senhorio ter intentado ação judicial contra o arrendatário com base na falta de pagamento, este último pode ainda fazer cessar a mora e a prossecução da ação. Vamos analisar como pode o arrendatário fazer cessar a mora e o prosseguimento da ação e quais os limites dessa atuação.

Consagra o artigo 1042.º, n.º 1 do CC que o arrendatário pode pôr fim à mora oferecendo ao senhorio o pagamento da(s) renda(s) em atraso, bem como a indenização prevista no n.º 1 do artigo 1041.º do CC. Assim, e como já frisamos

*supra*, o senhorio pode recusar o cumprimento parcial da obrigação. Contudo, não poderá recusar o cumprimento total da obrigação, sob pena de incorrer em mora (artigo 813.º do CC)<sup>15</sup>.

O arrendatário poderá, neste último caso (se oferecer o cumprimento total da obrigação e o credor se recusar a recebê-lo), proceder à consignação em depósito do montante para se livrar da obrigação<sup>16</sup>. A escolha do arrendatário em oferecer o pagamento da(s) renda(s) em atraso e da indenização correspondente poderá constituir uma forma de oponibilidade ao direito do senhorio de resolver o contrato, tenha o senhorio optado pela via judicial ou pela via extrajudicial, como vamos ver de seguida.

Efetivamente, a lei faz a distinção entre as duas vias, oferecendo ao arrendatário métodos de reação contra a pretensão do senhorio, que dependem diretamente da via escolhida. Faz todo o sentido lembrá-las nesta sede.

Quando o direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda for exercido judicialmente, esse direito caduca logo que o arrendatário, até ao termo do prazo para a contestação da ação declarativa, pague, deposite ou consigne em depósito os montantes devidos, acrescidos da indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º do CC, conforme se retira do artigo 1048.º, n.º 1 do CC. É esta a nova redação do preceito, introduzida pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto.

Nesta, acrescentou-se a expressão “*quando for exercido judicialmente*”, que não constava do texto do preceito, na redação dada pela lei 6/2006, de 27 de Fevereiro mas que era, porém, implícita uma vez que o texto fazia e continua a fazer referência ao prazo para a contestação da ação, o que pressupõe que existe uma ação judicial em curso.

Contudo, a verdadeira alteração do texto do n.º 1 do artigo 1048.º do CC consubstancia-se na eliminação da referência à possibilidade de fazer caducar o direito, nos mesmos termos, até ao termo do prazo para a oposição à execução. Ora, a referida eliminação é evidentemente relacionada com a simultânea alteração das regras

---

<sup>15</sup> Faremos uma breve referência à mora do credor no ponto 26. do presente capítulo.

<sup>16</sup> Também faremos alusão, embora muito resumidamente, o depósito liberatório no ponto 26. do presente capítulo.

processuais da ação de despejo, que não nos cabe analisar nesta sede, por se tratar de direito processual civil.

Esta faculdade de reagir contra a ação interposta pelo senhorio, pondo fim ao direito à resolução só pode, contudo, ser exercida uma única vez pelo arrendatário, com referência a cada contrato. Tal limitação é, no nosso entender, completamente legítima. Seria, pois, um abuso por parte dos arrendatários se a ela pudessem recorrer sem nenhum limite quantitativo e tal situação iria brutalmente ao encontro dos interesses dos senhorios, uma vez que seria um entrave injustificado à sua liberdade de reagir face aos incumprimentos sucessivos dos arrendatários.

Haveria, se assim não fosse, uma desigualdade injustificada e injusta entre os modos de reação de uns (arrendatários) e de outros (senhorios), tendo em consideração os diversos interesses em causa.

Quando, pelo contrário, o senhorio opte pela via extrajudicial, as regras não serão, naturalmente, as mesmas.

Outra novidade da redação dada pela Lei 31/2012 ao artigo 1083.º do CC é a introdução do n.º 4 que nos remete para os n.ºs 3 e 4.º do artigo 1084.º do CC, que regula o direito de resolução do contrato por falta de pagamento da renda, quando exercido extrajudicialmente.

## **25. OS JUROS DE MORA DEVIDOS EM CASO DE ATRASO NO PAGAMENTO DA RENDA**

Antes de tudo, relembremos que os juros civis são de 4% desde 2003, conforme portaria n.º 291/03, de 08 de Abril de 2003.

A partir de que momento são exigíveis os juros de mora pelo atraso no pagamento das rendas vencidas? No nosso entender, os juros moratórios são devidos a partir do momento da constituição em mora referente a cada mês em concreto.

No mesmo sentido, o Acórdão da Relação de Lisboa, de 17 de Maio de 2007 refere que “o cômputo dos juros de mora, referente a dívida de rendas, faz-se a partir da

data em que o arrendatário fica constituído em mora face a cada uma das rendas devidas e não a partir da citação”. No mesmo sentido se pronuncia o Acórdão da Relação de Lisboa, de 15 de Fevereiro de 2007, ao estabelecer que “intentada acção de despejo com fundamento na falta de pagamento das rendas (...) deve a sentença condenar o arrendatário no pagamento de juros de mora sobre cada uma das rendas em atraso e desde o tempo em que em relação a cada uma delas se verifica a mora” e o Acórdão da Relação de Lisboa, de 16 de Março de 2006, onde se lê que “[...] têm também direito ao valor das rendas não pagas até à resolução do contrato, acrescido de juros de mora, à taxa legal, contados desde a data dos respectivos vencimentos até integral e efectivo pagamento”. Parece não haver, neste ponto, muitas dúvidas.

No entendimento de Gravato Morais, os juros moratórios devem ser contados relativamente a cada uma das rendas em falta, depois de decorrido o prazo de oito dias consagrado no n.º 2 do artigo 1041.º do CC.

No nosso entender, e tendo como fundamento legal os artigos 804.º a 806.º do CC, parece resultar claro da letra da lei que, tratando-se de uma obrigação com prazo certo, haverá mora independentemente de interpelação (artigo 805.º, n.º 2, alínea a. do CC) quando, por causa imputável ao devedor, este não tenha efetuado no tempo devido, a prestação ainda possível (artigo 802.º do CC). Sabemos que a simples mora constitui o devedor na obrigação de reparar os danos causados ao credor (artigo 804.º, n.º 1 do CC). Ora, nas obrigações pecuniárias, como é o caso da renda, a indemnização devida corresponde aos juros a contar do dia da constituição em mora (artigo 806.º, n.º 1 do CC).

Pelo supra exposto, defendemos que devemos distinguir dois casos. Nos casos e que o arrendatário tenha procedido ao pagamento da renda em atraso nos oito dias imediatamente posteriores ao dia do vencimento da obrigação, parece-nos que os juros não serão devidos, ainda que o arrendatário se tivesse constituído em mora. Porém, nos casos em que o arrendatário não tenha procedido ao pagamento da(s) renda(s) depois de decorrido o prazo de oito dias, parece-nos que os juros deverão ser contabilizados relativamente a cada mês em atraso, a partir do dia do vencimento da obrigação e não depois de decorridos os oito dias sobre a data de vencimento, como já tínhamos referido acima. Neste ponto, discordamos, por conseguinte, de Gravato Morais.

Com efeito, se é verdade que o prazo de oito dias foi um benefício concedido ao arrendatário com vista à possibilidade (limitada)<sup>17</sup> de o mesmo fazer cessar a sua mora, também nos parece certo que, não tendo o arrendatário usado dessa faculdade em tempo oportuno, não deverá o mesmo ser novamente beneficiado com base nesse “período de graça”<sup>18</sup>, aquando do cálculo da indemnização para ressarcimento dos danos causados ao senhorio, em consequência da constituição em mora do arrendatário. Assim, como já frisamos, parece-nos legítimo que se exija ao arrendatário que não tiver procedido ao pagamento naqueles termos os juros moratórios contados desde a data de vencimento da obrigação de pagamento de cada renda em concreto em atraso.

## **26. DA MORA DO SENHORIO NO (NÃO) RECEBIMENTO DA RENDA E DO DEPÓSITO LIBERATÓRIO**

Consagra o artigo 813.º do CC que o credor incorre em mora quando, sem justificação, não aceita a prestação que lhe é oferecida nos termos legais ou não pratica os atos necessários ao cumprimento da obrigação. Assim, no caso do arrendamento urbano, o credor poderá constituir-se em mora por vários motivos. Imaginando, por exemplo, que, dentro do período dos oito dias posteriores à data de vencimento da obrigação, o arrendatário se dirige à morada do senhorio com o propósito de pagar a renda e que este último se recusa a recebê-la. Neste caso, o credor incorre em mora.

António Pais de Sousa recorda o acórdão da Relação de Lisboa, de 08 de Março de 1978, em que um inquilino se recusou a pagar uma renda porque a senhoria não tinha o respetivo recibo para lhe entregar. No caso *sub judice*, o tribunal entendeu que quem estava em mora não era a arrendatária mas sim a senhoria “por não ter praticado os actos necessários ao cumprimento da obrigação”<sup>19</sup>.

---

<sup>17</sup> Vamos ver, no próximo capítulo, que esta faculdade concedida ao arrendatário de poder fazer cessar a sua mora, procedendo ao pagamento dentro dos oito dias posteriores ao dia do vencimento da obrigação, também tem limites, introduzidos pela Lei 31/2012!

<sup>18</sup> Ver nota n.º 2 do presente capítulo.

<sup>19</sup> Acórdão publicado in *Col. Jur.*, Ano III, Tomo 2, p. 428.

Ora, como pode reagir o arrendatário face a esta situação? Reza o n.º 2 do artigo 1042.º do CC que o arrendatário pode, perante a recusa do locador em receber o pagamento, recorrer à consignação em depósito.

Nos termos do artigo 841.º, n.º 1, alínea b) do CC, relativo ao momento em que a consignação em depósito tem lugar, o devedor pode, em caso de mora do credor, livrar-se da obrigação mediante o depósito da coisa (ou quantia) devida. Também nos termos dos artigos 17.º e seguintes do RNAU, o arrendatário tem a faculdade de proceder ao depósito da renda, desde que ocorram os pressupostos da consignação em depósito, que acabamos de referir (estar o credor constituído em mora), quando lhe seja permitido fazer cessar a mora e na pendência de uma ação de despejo. Note-se que a consignação em depósito reveste carácter facultativo.

Para além disso, é importante frisar que a consignação em depósito é uma forma de extinção da obrigação, que permite ao arrendatário livrar-se da obrigação de pagamento da renda mediante o depósito da referida renda quando, sem culpa sua, não puder efetuar o pagamento ou não puder efetuá-lo com segurança, por qualquer motivo relativo à pessoa do senhorio ou quando este último (senhorio) estiver constituído em mora.

Nestes termos, em caso de recusa pelo senhorio em receber as rendas, mesmo que o arrendatário não tenha procedido à consignação em depósito do valor em causa, não poderá ser responsabilizado pelo não pagamento.

Já referimos, *supra*, que a lei concede ao inquilino a possibilidade de poder efetuar um depósito do valor das somas devidas fazendo caducar o direito à resolução, quando exercido judicialmente (artigo 1048.º, n.º 1 do CC).

No direito anterior, constituindo-se o arrendatário em mora, o senhorio tinha o direito de exigir, para além das rendas em atraso, uma indemnização igual ao dobro do valor que fosse devido, salvo se o contrato fosse resolvido com base na falta de pagamento (artigo 1041.º, n.º 1 do CC, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de Novembro). Ora, o direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda caducava logo que o arrendatário, *até à contestação da ação destinada a fazer valer esse direito*, pagasse ou depositasse as somas devidas e a indemnização *supra*

referida (artigo 1048.º do CC, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de Novembro).

Mais, se o arrendatário depositasse as rendas em atraso, bem como a indemnização, quando devida, e requeresse no prazo de cinco dias a notificação judicial do depósito ao senhorio, presumia-se que lhe tinha oferecido o pagamento e que o senhorio o recusou, pondo, assim, fim à mora do arrendatário (artigo 1042.º, n.º 1 do CC, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de Novembro).

Mais tarde, a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro alterou o artigo 1048.º, n.º 1, do CC, no sentido de estabelecer que o direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda caducava logo que o locatário, *até ao termo do prazo para a contestação da ação declarativa ou para a oposição à execução*, destinadas a fazer valer esse direito, pagasse, depositasse ou consignasse em depósito as somas devidas e a indemnização referida, igual ao dobro do montante devido e acrescentando que, em fase judicial, o locatário só podia fazer uso desta faculdade uma vez, com referência a cada contrato.

Hoje, como já referimos, quando exercido judicialmente, o direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda caduca logo que o locatário, *até ao termo do prazo para a contestação da ação declarativa*, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização igual a 50% do valor devido (artigo 1048.º, n.º 1 do CC, na redação dada pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto), sendo que, aqui também, o arrendatário só poderá fazer uso da faculdade uma vez, com referência a cada contrato (n.º 2 do preceito).

Ora, interessa-nos agora questionarmo-nos sobre o que poderá fazer o senhorio depois de efetuado o depósito? Certo é que o arrendatário tem por obrigação comunicar ao senhorio o depósito da renda (artigo 19.º, n.º 1 do NRAU). Após isto, o senhorio poderá impugnar o depósito ou levantá-lo.

Caso o arrendatário decida impugnar o depósito, deverá fazê-lo no prazo de vinte dias a contar da comunicação, seguindo-se, depois, o disposto na lei de processo sobre a impugnação da consignação em depósito. Quando o senhorio pretenda resolver judicialmente o contrato por não pagamento da renda, a impugnação deverá ser feita no prazo acabado de referir ou, se já houver uma ação pendente, na resposta à contestação

ou em articulado específico, apresentado no prazo de dez dias contados da comunicação, se esta ocorrer depois da contestação (artigo 21.º n.º 1 e 2 do NRAU). O processo de depósito corre por apenso ao da ação do despejo e o depósito impugnado só poderá ser levantado após decisão judicial e de harmonia com a mesma (artigo 21.º, n.º 3 e artigo 22.º, n.º 3 do NRAU).

Caso o senhorio opte por levantar o depósito, o levantamento deverá ser feito mediante documento escrito, assinado por ele ou pelo seu representante, em que o senhorio declare que não o impugnou nem o pretende impugnar. Cabe referir ainda que a assinatura deverá ser reconhecida por notário, quando não se apresente o respetivo bilhete de identidade (artigo 22.º, n.º 1 e 2 do NRAU).

Acerca deste tema, relembramos o acórdão uniformizador de jurisprudência do STJ, de 23 de Julho de 1935. No douto acórdão, A (arrendatário) e B (senhorio) tinham estipulado no contrato de arrendamento o lugar do pagamento da renda. Contudo, A não cumpriu e, alegando que B não queria receber o pagamento, procedeu ao depósito das rendas devidas. Neste caso, a primeira instância julgou a ação improcedente. Depois, a segunda instância revogou a sentença da primeira instância, ordenando o despejo. Por sua vez, o STJ decidiu pela condenação de A, ordenando novamente o consequente despejo, fundamentando que a “subsistência do arrendamento de prédios urbanos transmitidos, [...] cláusula em que se convencionou ser a casa do senhorio ou a do seu legal representante o lugar do pagamento das rendas”, sabendo que, na dita ação, houve um novo adquirente do prédio locado.

Houve, contudo, votos vencidos na dita ação. Assim, A. Campos, Amaral Pereira e Arez julgaram a ação improcedente, absolvendo a ré (A), por não haver falta de pagamento da(s) renda(s) uma vez que estas se mostraram pagas através dos depósitos feitos, entendendo assim que não se teria transmitido para A a obrigação de pagar a(s) renda(s) no domicílio do novo adquirente do prédio locado. Quanto a A. Osório de Castro, Crispiniano e Mendes Arnaud, estes também votaram vencidos, uma vez que teriam julgado a ação improcedente por estarem pagas as rendas em tempo por meio de depósito liberatório.



## 27. DAS GARANTIAS DO PAGAMENTO DA(S) RENDA(S)

*“Quem garante crédito alheio vive perigosamente.”*<sup>20</sup>

Estatui o n.º 2 do artigo 1076.º do CC que as partes podem caucionar, por qualquer das formas legalmente previstas, o cumprimento das obrigações, nomeadamente, da obrigação de pagamento da(s) renda(s). Ora, consagra o n.º 1 do artigo 625.º do mesmo diploma que se, por negócio jurídico, alguém for obrigado ou autorizado a prestar caução, é permitido prestá-la por meio de qualquer garantia, real ou pessoal, sendo que caberá, neste caso, ao tribunal apreciar a idoneidade da caução, sempre que não haja acordo dos interessados.

A obrigação de pagamento da(s) renda(s) pode ser, com efeito, objeto de qualquer garantia que as partes estipulem para a hipótese de um eventual incumprimento por parte do arrendatário.

A palavra garantia, no domínio da linguagem técnico-jurídica, reenvia necessariamente para uma ideia de maior probabilidade ou possibilidade de satisfação da obrigação pelo devedor, que é conseguida através do alargamento da massa de bens que respondem pela obrigação ou através da reserva de determinado(s) bem(/bens) que servem de base à satisfação do crédito. Ora, na medida em que, na maioria das vezes, os (des)entendimentos internos *inter partes* constituem simples meios de pressão – *Druckmittel* – sobre o devedor, é recomendado ao credor que opte por adotar soluções externas ao vínculo obrigacional, sendo essas, *a priori*, mais eficazes para o efetivo cumprimento da obrigação pelos motivos acima indicados.

Numa aceção mais delimitada, reportando-se ao âmbito do direito das obrigações, teríamos a garantia geral que designa, como já sabemos, o património do devedor e que constitui a garantia do cumprimento da obrigação, conforme estabelecido nos artigos 601.º e 817.º do CC. Pois que, de acordo com os princípios relativos à garantia geral das obrigações “pelo cumprimento da obrigação respondem todos os bens

---

<sup>20</sup> Köndge.

do devedor suscetíveis de penhora (artigo 821.º, n.º 1 do CPC), sem prejuízo dos regimes especialmente estabelecidos em consequência da separação de patrimónios” (artigo 601.º do CC). No mesmo sentido, de acordo com os princípios relativos à realização coativa das obrigações “não sendo a obrigação voluntariamente cumprida, tem o credor o direito de exigir judicialmente o seu cumprimento e de executar o património do devedor, nos termos declarados neste código e nas leis de processo” (artigo 817.º do CC).

Assim, a lei enumera e regulamenta, como retiramos da sistemática do nosso Código Civil, mecanismos jurídicos que permitem ao credor prevenir-se contra o risco de insolvabilidade do devedor. São estes mecanismos a declaração de nulidade (artigo 605.º do CC), a sub-rogação do credor ao devedor (artigos 606.º a 609.º do CC), a impugnação pauliana (artigos 610.º a 618.º do CC) e o arresto (artigos 619.º a 622.º do CC).

Ao lado destes mecanismos de conservação da garantia patrimonial, podem constituir-se garantias especiais das obrigações. Estas podem revestir natureza real, ficando o credor com direito de se pagar, de preferência a qualquer outro, pelo valor ou pelos rendimentos de determinados bens do devedor ou de terceiro ou natureza pessoal, ficando outros patrimónios, além do do devedor, vinculados ao cumprimento da obrigação – estamos, neste caso, nos termos de Manuel Januário Costa Gomes, perante um “reforço quantitativo da segurança do credor”. Constituem garantias especiais de natureza real a consignação de rendimentos (artigos 656.º a 665.º do CC), o penhor (artigos 666.º a 685.º do CC), a hipoteca (artigos 686.º a 732.º do CC), os privilégios creditórios (artigos 733.º a 753.º do CC) e o direito de retenção (artigo 754.º a 761.º do CC). Constituem, por outro lado, garantias especiais de natureza pessoal a fiança (artigo 627.º a 655.º do CC) e o aval.

No domínio do arrendamento urbano, é indiscutível que a garantia mais utilizada para a garantia da obrigação é a fiança, pelo que nos parece oportuno fazer, nesta sede, uma breve referência a esta figura jurídica.

A fiança constitui uma garantia especial das obrigações, de natureza pessoal. Caracteriza-se por ser, *de per si*, um negócio de risco, levando a que o legislador regule com acentuada cautela o seu regime. De facto, a especial perigosidade da fiança tem repercussões, diretas e indiretas, na sua regulamentação. A fiança pode ser convencional

ou legal. Na aceção de Ana Prata, nos casos de fiança legalmente imposta, o credor pode recusar o fiador que lhe é apresentado se o mesmo não tiver capacidade para se obrigar – *(in)capacidade* – ou não tiver bens suficientes para garantir a obrigação – *(in)idoneidade*.

Pois, como já se estabelecia na Lei das XII Tábuas, que data de cerca de 450 a.C, “o rico será fiador do rico, para o pobre qualquer um poderá servir de fiador” (Tábua primeira, nº7).

A matéria da fiança já era, como vemos, relevante na vida do *Populus Romanus*, e consagrava-se na Tábua terceira, relativa aos direitos de crédito, que “se [o devedor] não pagar e ninguém se apresentar como fiador, que o devedor seja levado pelo seu credor e amarrado pelo pescoço e pés com cadeias com peso máximo de 15 libras, ou menos, se assim o quiser o credor” (Tábua terceira, nº6); que “se não houver conciliação, que o devedor fique preso por 60 dias, durante os quais será conduzido em três dias de feira ao *comitium*, onde se proclamará, em altas vozes, o valor da dívida” (Tábua terceira, nº8) e que “se não muitos os credores, será permitido, depois do terceiro dia de feira, dividir o corpo do devedor em tantos pedaços quantos os credores, não importando cortar mais ou menos, se os credores preferirem poderão vender o devedor a um estrangeiro, além do Tibre” (Tábua terceira, nº9), entre outras normas.

Quando haja a efetiva adjunção de um novo responsável pessoal para a garantia de uma obrigação, passa a existir, nos termos de Januário Manuel Costa Gomes, um devedor secundário, ao lado do devedor primário. De facto, segundo o mesmo, não se deve confundir, por um lado, dívida primária e dívida do garante e, por outro lado, crédito primário e crédito de garantia. São vínculos diferentes, com diferentes incidências e tratamento. Pois que, não obstante a doutrina ser praticamente unânime no reconhecimento do fiador como devedor responsável, sublinha-se que o fiador não se vincula a cumprir o débito do devedor principal, ou seja, o fiador é devedor de um débito próprio moldado não só pela existência de um débito primário como também pela sua evolução e contornos.

É característica essencial da fiança a sua acessoriedade. Ora, como sabemos, o direito acessório é aquele que é conforme um outro direito, o direito principal. Depois, dependendo do tipo de fiança que está em causa, a fiança pode revestir também natureza subsidiária, ou seja, pode revestir um direito que só poderá ser exercido em momento

posterior a um outro direito. Pois que, quando a lei fala, no caso da fiança, em “responsabilidade subsidiária”, a mesma refere-se à responsabilidade patrimonial de um terceiro garante da obrigação, ou fiador, que apenas poderá ser atuada após a excussão do devedor primário, ou seja, após o esgotamento de todos os bens do mesmo, suscetíveis de penhora. Neste sentido, concordamos com Manuel Januário Costa Gomes quanto à denominação da responsabilidade patrimonial subsidiária como “responsabilidade patrimonial de atuação sucessiva”. Este tema está relacionado com a questão do *benefitium excussionis* ou benefício da excussão prévia, que não nos cabe analisar nesta sede.

Indicaremos apenas, a título de curiosidade, que o fiador poderá recusar-se a cumprir a obrigação fidejussória opondo o benefício da excussão, ou seja, poderá obrigar o credor a esgotar previamente os bens do devedor principal suscetíveis de serem penhorados para que possa, caso o seu crédito ainda não esteja totalmente satisfeito, proceder à execução do património do fiador. Já na fiança com renúncia a esse benefício da excussão prévia ou nos casos abrangidos pela alínea b) do artigo 640.º do CC, o fiador não poderá invocar tal benefício. Nesses casos, o fiador responderá como principal pagador, ou seja, não poderá recusar-se a cumprir e/ou evitar a penhora dos seus bens com o fundamento de que o devedor principal tem bens suficientes para garantir a sua obrigação.

Por fim, salientamos um elemento essencial. Para haver fiança, tem que haver a intenção ou a vontade de afiançar, ou seja, tem que estar presente o *animus fideiubendi*. Contudo, esse *animus* deveria, para ser livre e esclarecido, estar associado ao conhecimento, pelo fiador, do sentido, alcance e consequências da sua prestação.

O artigo 655.º do CC, na sua redação antiga, revogada pelo artigo 2.º, n.º 1 do NRAU, estabelecia uma presunção de limitação da fiança ao período inicial de duração do arrendamento e um limite à estipulação das partes relativamente ao respetivo prazo, na ausência de nova convenção. Assim, se fosse prestada fiança, essa mantinha-se durante toda a vigência do contrato, assim como nas suas eventuais sucessivas renovações. Este preceito foi, como já referimos, revogado. Contudo, no entendimento de Luís Manuel Menezes Leitão, ao qual nós aderimos, nada obsta, *a priori*, a que as partes convencionem, no contrato de arrendamento, que o fiador apenas se obriga pelo período inicial de duração do contrato, excluindo as suas renovações e/ou que a fiança

se extingue logo que ocorra qualquer alteração do valor da renda. Ora, não havendo nenhuma cláusula nesse sentido, somo de entender que, atento às características da fiança, que enumeramos *supra*, principalmente ao seu carácter acessório, a fiança se repercutirá nas renovações do contrato, ainda que o valor da renda tenha sido posteriormente alterado pelas partes sem o fiador ter conhecimento desse facto.

## 28. DA PRESCRIÇÃO DO DIREITO DE EXIGIR AS RENDAS NÃO PAGAS

A prescrição é uma forma de extinção de um direito pelo seu não exercício por um lapso de tempo fixado na lei, estando sujeitos a ela os direitos que não sejam indispensáveis ou que a lei não declare isentos de prescrição. (artigo 298.º, n.º 1 do CC). De acordo com a definição proposta por Ana Prata, esta prescrição extintiva (ou negativa) distingue-se da prescrição aquisitiva (ou positiva) que consiste na aquisição de um direito real em virtude da posse mantida por certo lapso de tempo: a chamada figura da usucapião<sup>21</sup>.

Ora, uma vez a prescrição completada, o beneficiário da mesma terá a faculdade de recusar o cumprimento da obrigação ou de se opor, por qualquer modo, ao exercício do direito prescrito (artigo 304.º, n.º 1 do CC). No arrendamento urbano, qual é o prazo dentro do qual senhorio pode exigir o pagamento da(s) renda(s) e respetivas indemnizações?

A alínea b) do artigo 310.º do CC consagra que as rendas devidas pelo arrendatário prescrevem no prazo de cinco anos. Esta norma afasta o prazo ordinário da prescrição, que é de vinte anos (artigo 309.º do CC). Mas, perguntamos, a partir de que momento começa a contar esse prazo?

No entendimento de Gravato Morais, a contagem do prazo prescricional, inclusive no domínio do arrendamento urbano, deve ser feita isoladamente em relação a cada uma das prestações de renda<sup>22</sup>. O autor fundamenta a sua posição com base na letra de Lei do artigo 306.º, n.º 1 do CC, de onde se retira que o prazo prescricional começa a

---

<sup>21</sup> Vide Ana Prata, *Dicionário Jurídico*, ob. cit., p. 1103.

<sup>22</sup> Vide Gravato Morais, ob. cit., p. 45.

correr quando o direito puder ser exercido. Contudo, esta é uma norma geral. Há, pois, várias exceções a esta norma geral, relativa ao início da contagem do prazo da prescrição.

Uma dessas exceções é a prevista no artigo 307.º do mesmo diploma. Estabelece o preceito que, estando em causa prestações periódicas (ora, já referimos que a renda é uma prestação periódica), a prescrição do direito unitário do credor corre desde a exigibilidade da primeira prestação que não for paga. Esta norma é indubitavelmente favorável ao arrendatário, posto que limita o poder de atuação por parte do senhorio, ou, noutros termos, reduz o prazo em que o mesmo pode atuar, ou pelo menos poderia atuar se se aplicasse a norma geral a estes casos.

Assim, discordamos da posição defendida por Gravato Morais. Com efeito, tal posição não nos parece acertada, porque contrária à exceção à regra geral contida no artigo 307.º do CC. De fato, não obstante ser aceitável que o preceito consagrado no n.º1 do artigo 306.º do CC nos leve a concluir, de uma forma lógica, que, começando o prazo a correr quando o direito puder ser exercido, ou seja, depois de cada incumprimento factual e específico do pagamento da renda e que, por conseguinte o prazo de cinco anos contar-se-ia a partir de cada incumprimento, isoladamente, o que acontece é que a lei consagra uma exceção a essa regra, como já frisamos.

Neste sentido se pronuncia também Ana Prata “todas as prestações periódicas, das quais algumas se encontram enumeradas no artigo 310.º do CC, prescrevem no prazo de cinco anos, *desde a exigibilidade da primeira prestação que não seja paga* “integrando-se estes casos numa espécie particular de prescrição”<sup>23</sup>.

Acerca do regime da prescrição, cabe apenas lembrar que são nulos os negócios jurídicos destinados a modificar os prazos legais da prescrição ou a facilitar ou dificultar, por qualquer modo, as condições em que a prescrição opera os seus efeitos (artigo 300.º do CC). Também é essencial lembrar que, para ser eficaz, a prescrição tem de ser invocada por aquele a quem aproveita, pelo seu representante ou, tratando-se de incapaz, pelo Ministério Público, quer judicialmente, quer extrajudicialmente (artigo 303.º do CC). Não é, pois, de conhecimento oficioso.

---

<sup>23</sup> Vide Ana Prata, *Dicionário Jurídico*, ob. cit., p. 1103.

E esse prazo, pode interromper-se?

A resposta à questão é obviamente afirmativa.

O prazo prescricional, como é consabido, interrompe-se pela citação ou notificação judicial de qualquer ato que exprima, direta ou indiretamente, a intenção de exercer o direito, seja qual for o processo a que o ato pertence e mesmo que o Tribunal seja incompetente, sendo equiparado a citação ou notificação, para os efeitos da interrupção promovida pelo titular do direito, qualquer meio judicial pelo qual se dê conhecimento do ato àquele contra quem o direito pode ser exercido, nos termos do artigo 323.º, n.º 1 e 4 do CC.

A prescrição é ainda interrompida pelo reconhecimento do direito, efetuado perante o respetivo titular por aquele contra quem o direito pode ser exercido, sendo que, quando resulte de factos que inequivocamente o exprimem, o reconhecimento tácito é relevante (artigo 325.º do CC).

Assim, podemos perguntar-nos se o depósito da renda vale ou não como reconhecimento do direito, para os efeitos previstos no artigo *supra* referido, ou seja, perguntamo-nos se o depósito do valor das rendas interrompe o prazo prescricional?

No entendimento de Gravato Morais, o depósito do valor das rendas não corresponde ao reconhecimento do direito pelo arrendatário, pelo que não interrompe o prazo prescricional. Segundo o autor “a intenção do depósito condicional é de prevenir a eventual existência do direito de crédito, mas não de o reconhecer”<sup>24</sup>.

Nós partilhamos o entendimento do autor, acrescentando ainda que o arrendatário, quando procede ao depósito da renda que, como já salientamos, é facultativo, fá-lo para se livrar da obrigação que ele quis, mas não logrou – cfr. artigo 841.º do CC, ao qual já fizemos menção *supra* – cumprir. Nesta conformidade, não faz sentido que a consignação em depósito das rendas seja havida como reconhecimento do direito do senhorio a recebê-las, para os efeitos previstos no artigo 325.º do CC, isto é, para efeitos de interrupção do prazo prescricional, situação desvantajosa para o arrendatário.

---

<sup>24</sup> Vide Gravato Morais, ob. cit., p. 47.

Em conclusão do presente capítulo, retemos que, perante o incumprimento do arrendatário em pagar a(s) renda(s) em atraso, o senhorio poderá reagir de duas formas. Poderá, com efeito, decidir manter a relação arrendatícia e, neste caso, poderá exigir ao arrendatário o pagamento das rendas em atraso, acrescido de uma indemnização igual a 50% do montante devido ou poderá, em alternativa, proceder à resolução do contrato de arrendamento, com fundamento no dito incumprimento, caso em que deverá prescindir da indemnização de 50% do montante devido. No próximo capítulo, vamos analisar com mais pormenor a segunda alternativa referida: o caso em que o senhorio decide proceder à resolução do contrato, com a consequente desocupação do locado pelo(s) arrendatário(s).



## **CAPÍTULO SEXTO**

**DA EXTINÇÃO DO CONTRATO DE  
ARRENDAMENTO EM GERAL.**

**DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE  
ARRENDAMENTO FUNDADA NO  
NÃO PAGAMENTO OU NO ATRASO  
NO PAGAMENTO DAS RENDAS.**

**DA RESOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL  
DO CONTRATO.**

**DA AÇÃO DE DESPEJO.**

## 29. DA EXTINÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO EM GERAL

*“A manutenção do arrendamento é inexigível quando o comportamento de uma das partes se mostre especialmente lesivo da relação jurídica de arrendamento e a permanência desta relação representa para a outra, um sacrifício, desrazoável.”<sup>1</sup>*

O contrato de arrendamento pode extinguir-se por diversas formas e motivos. De acordo com os artigos 1079.º e seguintes do CC, o contrato de arrendamento urbano pode cessar por acordo das partes, por caducidade, por denúncia, por resolução ou por outras causas estabelecidas na lei, sendo que, salvo disposição legal em contrário, as normas sobre a caducidade, a denúncia e a resolução do contrato de arrendamento urbano revestem natureza imperativa, conforme artigo 1080.º do CC, na redação dada pela Lei 31/2012.

Também nos artigos 50.º e seguintes do RAU se estabelecia que o contrato de arrendamento cessava por acordo entre as partes, por resolução, por caducidade, por denúncia ou por outras causas determinadas na lei, sendo que os preceitos do diploma sobre a resolução, a caducidade e a denúncia do contrato também revestiam, no dito diploma, natureza imperativa, conforme artigo 51.º do RAU.

Inocência Galvão Telles propôs que, no âmbito do contrato de arrendamento urbano, se optasse por falar apenas em revogação, rescisão e caducidade do contrato<sup>2</sup> na medida em que (i) a *revogação* remete para um mútuo consenso, ou acordo, entre as partes, (ii) a *rescisão* abarca a denúncia e a específica resolução (já que, em ambos os casos, estamos perante a destruição dos efeitos de um ato por iniciativa de uma das partes) e (iii) a *caducidade* envolve, nos termos do autor, a verificação de um facto objetivo ao qual a lei associa a perda dos efeitos jurídicos do contrato.

---

<sup>1</sup> Vide *Direito do Arrendamento e Vinculações Jurídico-Públicas – Uma aproximação*, in Revista do Ministério Público, n.º 111, Julho/Setembro, 2007, p. 67.

<sup>2</sup> Vide Inocência Galvão Telles, *Novo regime de Arrendamento Urbano*, in O Direito, Ano 138 (2006), IV, Almedina, Coimbra, p. 677

Assim, defende o autor que apenas haveria três formas de cessação distintas, sendo que o termo *resolução* poderia ser utilizado numa conceção ampla, abarcando todos os modos de cessação do contrato.

Também Eliseu Figueira defende que existem três formas distintas de extinção do contrato de arrendamento, sendo estas, a cessação por *revogação* (extinção do contrato por acordo entre as partes), por *resolução* (ato pelo qual um dos sujeitos põe termo aos efeitos do contrato com fundamento na violação/incumprimento do mesmo) e por *caducidade* (extinção *ipso iure* dos efeitos jurídicos do contrato, produzindo-se de forma automática)<sup>3</sup>.

Não obstante serem diversos os (des)entendimentos acerca destas figuras, certo é que a lei consagra, como já referimos, quatro modalidades distintas de extinção do contrato de arrendamento, as quais passamos a elencar muito resumidamente, com o intuito de melhor introduzirmos a matéria que nos interessa aqui, a da resolução do contrato de arrendamento. Mas, antes disso, passamos ao nosso elenco.

### **29.1 – Da cessação do contrato por acordo entre as partes**

O artigo 1082.º do CC consagra a cessação do contrato de arrendamento por acordo entre as partes. Segundo o preceito, as partes podem revogar o contrato de arrendamento, a todo o tempo, mediante acordo nesse sentido, sendo que o acordo deverá ser reduzido a escrito sempre que não seja imediatamente executado ou quando contenha cláusulas compensatórias ou outro tipo de cláusulas acessórias. O artigo 62.º do RAU pronunciava-se no mesmo sentido.

### **29.2 – Da cessação do contrato por caducidade**

Havendo contrato de arrendamento celebrado com prazo certo e não havendo cláusula no sentido da sua renovação automática, o contrato cessa no seu termo. O contrato de arrendamento caduca ainda nos casos elencados nas diversas alíneas do artigo 1051.º do CC, na redação dada pela Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro. Não nos cabe, porém, no âmbito da presente dissertação, alongarmo-nos sobre este tema, pelo que remetemos, neste ponto, para o preceito *supra* mencionado.

---

<sup>3</sup> Vide Eliseu Figueira, *A Constituição e o Direito de Habitação*, ob. cit., p. 85.

### **29.3 – Da cessação do contrato por denúncia**

Diferente da cessação por caducidade é a cessação por denúncia. Com efeito, nos casos em que o contrato é celebrado por duração indeterminada, assim como nos em que o contrato é celebrado com prazo certo e se pretende a cessação do mesmo antes do decurso do prazo, quer o arrendatário quer o senhorio podem denunciar do contrato, para pôr fim ao mesmo. A denúncia deve, porém, ser feita com a antecedência mínima legal exigida para o caso em concreto, determinada em função dos artigos 1097.º e seguintes do CC. Diferente será o caso dos contratos de arrendamento com prazo certo, mas com cláusula de renovação automática, quando uma das partes pretenda a não renovação automática do contrato. Com efeito, nestes casos, estaremos perante uma cessação do contrato por oposição à renovação.

### **29.4 – Da cessação do contrato por resolução**

Em primeiro lugar, cabe frisar que a resolução do contrato é cumulável com a denúncia ou oposição à renovação do contrato e com a responsabilidade civil, nos termos do artigo 1086.º do CC.

Ora, não obstante as formas de cessação do contrato de arrendamento *supra* referidas serem relevantes e terem um impacto significativo na prática, não menos importante ou mais importante ainda é a cessação do contrato por resolução. O recurso a esta forma de cessação de contrato tem sido cada vez mais frequente e tem explodido com a entrada em vigor da Lei 31/2012, que facilitou bastante o *modus operandi* da resolução do contrato pelo senhorio, como verificaremos *infra*. É pois, esta forma de cessação do contrato que vai ser objeto do nosso estudo no presente capítulo.

Com que fundamentos podem as partes proceder à resolução do contrato de arrendamento? Qual o *modus operandi*? Deve ser sempre intentada uma ação judicial para a resolução do contrato ou poderá, em casos excepcionais, proceder-se de outra forma?

São a estas perguntas que vamos tentar responder no presente capítulo.

Em direito civil, a resolução de um contrato é admitida quando fundada na lei ou em convenção (artigo 432.º do CC). De acordo com preceituado no artigo 801.º, n.º 1 do

CC, tornando-se impossível a prestação por causa imputável ao devedor, este é responsável como se faltasse culposamente ao cumprimento da obrigação. Ora, tendo a obrigação por fonte um contrato bilateral, o credor terá o direito de, independentemente do direito a indemnização, resolver o contrato (n.º 2 do mesmo artigo).

Nos casos em que a obrigação se tornar parcialmente impossível, o credor terá também a faculdade de resolver o contrato ou de exigir o cumprimento do que for possível, reduzindo, neste caso, a sua contraprestação e mantendo, em ambos os casos, o direito à indemnização (artigo 802.º, n.º 1 do CC). O que difere no caso de impossibilidade parcial, no que à faculdade do credor resolver o contrato diz respeito, é que, nestes casos, o credor não terá o direito de resolver o contrato quando, atendendo ao seu interesse, o incumprimento parcial tiver escassa importância (n.º 2 do preceito). Estas são as normas gerais aplicáveis.

Contudo, no domínio do arrendamento urbano, não serão estas as normas aplicáveis no caso de incumprimento por parte do devedor. A lei consagra, pois, no domínio do arrendamento urbano, desvios às normas gerais.

Aquando da vigência do RAU, o senhorio apenas podia proceder à resolução do contrato nos casos expressamente previstos e tipificados na lei, nomeadamente, no artigo 64.º do diploma legal. Com efeito, assim começava a redação do preceito: “*o senhorio só pode resolver o contrato se o arrendatário [...]*”. De salientar que a falta de pagamento da(s) renda(s) era, já no âmbito do diploma, a primeira das causas que podia dar lugar à resolução do contrato. Previa-se, assim, na alínea a) do preceito, que o senhorio podia resolver o contrato quando o arrendatário não pagasse a renda “no tempo e lugar próprios” nem fizesse o depósito liberatório.

Com a entrada e vigor do NRAU, o artigo 1083.º do CC passou a consagrar que qualquer das partes podia resolver o contrato com base num incumprimento pela outra parte, nos termos gerais de direito. Desta feita, passamos claramente, nesta matéria, de fundamentos tipificados e taxativos que podiam levar à resolução a uma verdadeira cláusula aberta, que remete para as normas gerais e para a livre apreciação do caso concreto, atribuindo aos juízes a tarefa de determinar o que entra ou não na esfera do exigível, tendo sempre em linha de conta as regras da experiência, a conjuntura

económico-social existente naquele momento e as consequências danosas que o incumprimento poderia acarretar para ambas as partes.

A matéria da resolução do contrato de locação, em geral, está prevista nos artigos 1047.º e seguintes do CC, ao passo que a matéria da resolução do contrato de arrendamento, em especial, está prevista nos artigos 1083.º e seguintes do CC. Em ambos os regimes, a resolução do contrato pode ser exercida judicial ou extrajudicialmente. Compete-nos, nesta sede, analisar com mais minúcia os artigos 1083.º e 1084.º do CC.

Lemos, num acórdão, que a manutenção do arrendamento não é exigível quando o comportamento de uma das partes, seja do arrendatário, seja do senhorio, se mostre especialmente lesivo da relação arrendatícia e/ou quando a permanência desta relação represente para uma ou ambas as partes, um sacrifício desrazoável. Atrevemo-nos a considerar que esta afirmação, embora certa, fazia mais sentido ao abrigo da anterior redação dos artigos ora em análise.

Com efeito, com a entrada em vigor da Lei 31/2012, os fundamentos da resolução tenderam a ser menos exigentes, menos gravosos. Por exemplo, determinava-se, ao abrigo da anterior redação, que era fundamento de resolução a “*violação reiterada e grave* (sublinhado nosso) de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança [...]”. Hoje, na redação dada pela Lei 31/2012, é fundamento para resolução a “violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança [...]”. Neste concreto exemplo, os termos reiterado e grave foram suprimidos, o que, em larga medida, beneficiou o senhorio, alargando os casos e condições que poderiam legitimar a resolução do contrato por este. Também veremos, em sede própria, que as exigências feitas ao senhorio na manutenção do contrato em caso de não pagamento da(s) renda(s) pelo arrendatário sofreram alterações, em benefício do senhorio.

Este pequeno aparte para realçar que, com a entrada em vigor da Lei 31/2012, visou-se facilitar a resolução do contrato de arrendamento, nomeadamente para estimular o mercado arrendatício. Contudo, ocupar-nos-emos desta temática no sétimo e último capítulo da presente dissertação. Por agora, vamos apenas elencar os casos que, ao abrigo do artigo 1083.º do CC, na redação dada pela Lei 31/2012, podem servir de fundamento à resolução do contrato de arrendamento.

A resolução do contrato de arrendamento pode ser requerida a qualquer momento, quer pelo arrendatário, quer pelo senhorio, nos termos gerais de direito, com base no incumprimento de uma obrigação (artigo 1083.º, n.º 1 do CC). O n.º 2 do preceito elenca casos específicos que podem servir de fundamento à resolução pelo senhorio, quando pela sua gravidade ou consequências, tornem inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento. Trata-se de uma presunção de inexigibilidade que culmina com o direito de resolução do contrato, atribuído ao senhorio. Assim, o senhorio poderá, designadamente (não se trata aqui, no nosso entender, de um *numerus clausus* mas antes de um leque exemplificativo de causas que, pela sua gravidade, possam servir de fundamento à resolução do contrato – considerando o termo designadamente e o conteúdo do n.º 1 do mesmo preceito), resolver o contrato com base, como já referimos, na violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio; na utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública; no uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio; no não uso do locado por mais de um ano, salvo nalguns casos; na cessão, total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz; na não realização pelo senhorio de obras a que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado e a aptidão deste para o uso previsto no contrato e no caso de não pagamento da renda ou atraso no pagamento, nas condições que examinaremos no próximo ponto deste capítulo.

Ora, a resolução fundada numa das causas previstas no n.º 2 do artigo 1083.º do CC é decretada nos termos da lei de processo.

Assim, haverá que analisar-se, no caso concreto, se a causa que leva qualquer uma das partes a querer resolver o contrato é grave o suficiente (ou não) para se tornar inexigível (ou não) a manutenção do contrato e assim ser motivo (ou não) atendível para a resolução do contrato. A este propósito, parece-nos oportuno recordarmos um texto de João Manuel Gonçalves Machado, onde escreve que “nem toda a violação do contrato fundamenta o direito de resolução. [...] Assim, o critério da inexigibilidade funcionará como complemento aos restantes motivos de resolução, não só os enumerados nas

alíneas do artigo 1083.º, n.º 2, a título exemplificativo, mas quaisquer outros que resultem da violação de deveres, contratuais ou legais, que vinculem as partes”<sup>4</sup>.

Há que ter, contudo, em atenção o facto de o senhorio não poder invocar os fundamentos *supra* referidos ou outros que possam dar lugar à resolução do contrato, a todo o tempo. Com efeito, reza o artigo 1085.º, n.sº 1 e 2 do CC, na redação dada pela Lei 31/2012, que a resolução deve ser efetivada dentro do prazo de um ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade, sendo que, no caso de não pagamento da(s) renda(s) ou de atraso no pagamento, esse prazo é reduzido para três meses! Note-se que o prazo antigo era um prazo único de um ano.

### **30. DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO FUNDADA NA FALTA DE PAGAMENTO E NO ATRASO NO PAGAMENTO EM ESPECIAL**

Diz-se comumente que a falta de pagamento da(s) renda(s) é a mais importante das causas de resolução do contrato de arrendamento urbano<sup>5</sup>. Pois que, constituindo o dever de pagamento da renda a obrigação primeira do arrendatário, como já referimos, é natural que o seu não cumprimento tenha por consequência última a resolução do contrato.

Ora, na prática forense, notou-se que os arrendatários alegavam com alguma frequência a impossibilidade do pagamento da renda. Contudo, nesses casos, o pagamento não era verdadeiramente impossível, havia antes uma dificuldade, por vezes extrema, do arrendatário pagar a renda. Não havia, em consequência, lugar à aplicação do artigo 790.º do CC nesses casos, relativo à impossibilidade objetiva do cumprimento. Outros optavam antes por alegar a impossibilidade temporária, resultante, por exemplo, de uma situação temporária de desemprego, tentando, desta forma, afastar a mora no cumprimento, nos termos do artigo 792.º, n.º 1 do CC. Com efeito, de acordo com o

---

<sup>4</sup> Vide João Manuel Gonçalves Machado, ob. cit., p. 328.

<sup>5</sup> Vide, a este respeito, José Machado, ob. cit., p. 326 e Laurinda Gemas, *O Novo Quadro Legal Da Resolução Do Contrato De Arrendamento Urbano*, in Revista do CEJ, número especial, n.º 5, 2.º semestre 2006, p. 83.



preceito, se a impossibilidade for temporária, o devedor não responde pela mora no cumprimento. Contudo, o n.º 2 do preceito é claro, ao consagrar que esta regra apenas se aplica nos casos em que, atendendo à finalidade da obrigação, se mantiver o interesse do credor em manter o contrato. Ora, vejamos, o facto de o senhorio intentar uma ação de despejo contra o arrendatário é, salvo melhor entendimento, um sinal notório de que já não mantém interesse na manutenção do contrato de arrendamento, razão pela qual esse fundamento não foi atendido pelos nossos tribunais.

No caso do arrendamento urbano, como já referimos *supra*, existe uma norma específica que regula a matéria da resolução do contrato. Ora, além dos fundamentos referidos no primeiro ponto do presente capítulo, há outros fundamentos que podem servir de base à resolução do contrato: o não pagamento da(s) renda(s) e, com a entrada e vigor da Lei 31/2012, o atraso reiterado no pagamento da(s) renda(s).

É esta temática que passamos a abordar.

O artigo 1083.º, n.º 3 do CC estabelecia, na sua antiga redação, que era inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas. A letra da lei era clara. Deixava de ser exigível ao senhorio manter o contrato de arrendamento no caso de mora no pagamento superior a três meses. Significava isto que não se exigia de forma nenhuma que houvesse três rendas em atraso. Tal exigência seria, pois, demasiado gravosa para o senhorio. A lei, ao referir-se ao pagamento “*da renda*”, no singular, não dava lugar a possíveis dúvidas: bastava o atraso no pagamento de uma renda superior a três meses para que o senhorio pudesse proceder a resolução do contrato.

Dito de outra forma, a mora não tinha que se ser reiterada por três meses, ou seja, a inexigibilidade da manutenção do contrato podia dever-se a *um atraso* que dissesse respeito a uma única renda, *prolongado por três meses*. Exigir o atraso no pagamento de três rendas seria, pois, como já referimos atrás, demasiado gravoso para o senhorio.

Desta feita, subscrevemos os termos certos de Gravato Morais, o qual escreveu que o “decorso do prazo de três meses gera imediata e automaticamente, por

via da lei, a faculdade do exercício de tal direito pelo senhorio”<sup>6</sup>, *sem haver necessidade de valoração e apreciação pelos juízes do caso concreto*. Ainda no entendimento de Gravato Morais<sup>7</sup> e de José Manuel Gonçalves Machado<sup>8</sup>, ao qual aderimos, o prazo de três meses era tido como demasiadamente extenso, não se justificando ao abrigo do regime então em vigor e sendo demasiado gravoso para o senhorio.

Ora, neste caso específico, de mora superior a três meses no pagamento da(s) renda(s), a resolução operava por comunicação à contraparte, onde fundadamente se invocava a obrigação incumprida, nos termos do artigo 1084.º, n.º 1 do CC, na sua anterior redação e artigos 9.º e seguintes do NRAU. Cabe ainda salientar que, ao abrigo da lei antiga, a resolução, quando operada por comunicação à contraparte e fundada na falta de pagamento, ficava sem efeito se o arrendatário pusesse fim à mora no prazo de três meses (n.º 3 do artigo 1084.º do CC, na sua antiga redação).

Contudo, como já frisamos por diversas vezes, a Lei 31/2012 veio alterar o regime do arrendamento urbano, nomeadamente na parte da atualização das rendas e na parte que é objeto na nossa dissertação: a da resolução do contrato fundada no não pagamento (ou atraso no pagamento – novidade introduzida pela Lei 31/2012) da(s) renda(s). Com efeito, a matéria constante dos artigos 1083.º e 1084.º do CC e dos artigos 9.º e seguintes do NRAU sofreu significativas alterações, com vista a um dos principais objetivos fixados pelo diploma legal, a saber, a dinamização do mercado de arrendamento e célere recolocação dos prédios no mercado de arrendamento. A Lei 31/2012 agilizou, com efeito, o processo de resolução do contrato de arrendamento, quer este seja operado por comunicação à contraparte ou acionado pela via judicial, nomeadamente através da competente ação de despejo.

Passamos a analisar as principais alterações introduzidas pela Lei 31/2012, nesta matéria.

Com a entrada em vigor da nova lei, o prazo exigido ao senhorio para poder proceder à resolução do contrato de arrendamento através de comunicação à contraparte, ou seja, através da via extrajudicial, foi reduzido, passando de três para dois

---

<sup>6</sup> Vide Gravato Morais, ob. cit., p. 121.

<sup>7</sup> *Idem*, p 52.

<sup>8</sup> *Idem*, p. 329.

meses. Com efeito, ao abrigo da nova lei, passa a ser inexigível ao senhorio a manutenção do contrato em caso de mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda e encargos e despesas quando corram por conta do arrendatário. Esta norma reveste, no entendimento de José Machado, um certo “grau de especialidade”, em relação ao n.º 2 do preceito, na medida em que, neste caso, o simples decurso do prazo é suficiente para se presumir a gravidade do incumprimento<sup>9</sup>. Concordamos com tal afirmação.

Com efeito, ao passo que no n.º 2 do preceito estão estabelecidos casos cuja gravidade e consequências devem ser analisadas concretamente, para a posterior determinação de se a manutenção do contrato se torna inexigível ou não, com as consequências que dessa determinação advêm, nos n.ºs 3 e 4 do preceito a análise do caso concreto, para posterior determinação da inexigibilidade ou não da manutenção do contrato, é escusada, ou melhor, inútil, porque, nesses casos, a inexigibilidade da manutenção do contrato presume-se pelo simples facto de se verificar mora ou atraso no pagamento, nas estritas condições previstas nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1083.º do CC. Nestes casos, não há necessidade de ponderação da gravidade do incumprimento.

Mais, o legislador decidiu não integrar os fundamentos constantes nos n.ºs 3 e 4 do artigo no leque previsto no n.º 2 do mesmo artigo por uma razão óbvia: *a resolução operada com os fundamentos previstos no n.º 2 do preceito é decretada nos termos da lei de processo, ao passo que a resolução operada com os fundamentos previstos no n.º 3 do preceito é operada por meio de comunicação à contraparte!*

Porém, a nova lei vai mais longe ainda, consagrando que, doravante e enquanto a lei assim o determinar, também não será exigível ao senhorio manter o contrato no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias no pagamento da renda, por mais de quatro vezes num período de doze meses, com referência a cada contrato, quer os atrasos sejam seguidos ou interpolados. Esta é uma novidade introduzida pela Lei 31/2012. Também ao abrigo da nova lei, nestes dois casos específicos, a resolução opera por comunicação à contraparte, onde fundadamente se invoque a obrigação incumprida.

---

<sup>9</sup> Vide José Machado, ob. cit., p. 329.

Outra alteração introduzida pela Lei 31/2012 reporta-se ao prazo durante o qual o arrendatário pode pôr fim ao procedimento que leva à resolução extrajudicial do contrato de arrendamento. Com efeito, ao abrigo do n.º 3 do artigo 1084.º do CC, na redação dada pela nova lei, a resolução, fundada na falta de pagamento da renda (e despesas e encargo quando corram por conta do arrendatário) e operada por comunicação, pelo senhorio, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de um mês. De realçar que este prazo sofreu uma clara diminuição. De frisar também que o arrendatário poderá, porém, apenas fazer uso desta faculdade uma única vez, com referência a cada contrato (n.º 4 do preceito).

Ora, o atual prazo de dois meses, que permite ao senhorio resolver o contrato por comunicação à contraparte, começa a contar, no nosso entender, a partir do dia imediatamente posterior ao dia do vencimento da obrigação e não depois de decorrido o prazo legal de oito dias consagrado no n.º 2 do artigo 1041.º do CC. Com efeito, na nossa opinião, o prazo legal de oito dias acima referido apenas releva para efeitos de eventual cessação do direito à indemnização ou à resolução pelo senhorio, nas condições previstas, para evitar consequências desnecessárias (pela sua gravidade) devidas a um pequeno atraso no pagamento de uma prestação que, pela sua natureza, é periódica. No mesmo sentido se pronuncia Gravato Morais, ao estabelecer que o dito prazo começa a correr a partir da mora juridicamente não relevante<sup>10</sup>.

Como já foi referenciado, a exigência dos atuais dois meses de mora no incumprimento do pagamento da renda apenas é feita no caso de o senhorio querer resolver o contrato por comunicação à contraparte. Com efeito, o senhorio poderá sempre abrir mão da via judicial quando o arrendatário não cumpra com as suas obrigações, *máxime*, é sustentável que, pela própria importância do dever de pagamento da renda e pelas consequências que o não pagamento possa acarretar na prática, o senhorio possa propor uma ação judicial contra o arrendatário que falte ao pagamento de uma renda e cujo atraso no pagamento seja inferior a dois meses. É essencial perceber esta distinção e a doutrina parece ser, nesta matéria, unânime.

Ora, esta última nota leva-nos à colocação das seguintes questões: com estas disposições legais, previstas no artigo 1083.º, n.º 3 e 4 e no artigo 1084.º, n.º 2, ambos do

---

<sup>10</sup> Vide Gravato Morais, ob. cit., p. 120.

CC, estará o legislador a afastar a via judicial no caso de mora do arrendatário igual ou superior a dois meses e/ou de mora superior a oito dias, por mais de quatro vezes num período de doze meses, nas condições que referimos acima? Dito de outra forma, deixa o senhorio de poder recorrer à via judicial nesses casos? Podendo apenas socorrer-se da via extrajudicial?

No nosso entender, atendendo à imperatividade da norma prevista no n.º 2 do artigo 1084.º do CC e a uma questão de lógica, estando em causa a mora do arrendatário igual ou superior a dois meses e/ou a mora superior a oito dias, por mais de quatro vezes num período de doze meses, nas condições que acima referimos, a resolução deverá ser operada por comunicação, afastando-se a via judicial nestes casos.

Com efeito, para além da norma *supra* citada referir claramente que a resolução fundada nas causas acima descritas opera por comunicação, também é evidente que quem possa recorrer à via extrajudicial para fazer valer um direito não terá interesse em recorrer à via judicial, bem mais morosa e cara, para fazer valer o mesmo direito. Não haverá, pois, interesse em agir judicialmente quando se possa recorrer à via extrajudicial. Vários autores apontam no mesmo sentido.

Assim, somos de concluir que a falta de pagamento da renda tanto poderá ser fundamento para se acionar a via judicial como a via extrajudicial, não a servindo contudo na mesma medida.

### **31. DA RESOLUÇÃO POR COMUNICAÇÃO À CONTRAPARTE**

No passado, não era admitida a resolução do contrato de arrendamento operada através de comunicação ao arrendatário do incumprimento do pagamento da renda devida. Com efeito, apenas se podia proceder à resolução do contrato de arrendamento por não pagamento da(s) renda(s) interpondo a competente ação declarativa de despejo, ou seja, recorrendo à via judicial. Recentemente, o panorama modificou-se, no sentido de agilizar os despejos, admitindo a possibilidade de uma resolução extrajudicial do contrato de arrendamento. Resolução esta operada por comunicação ao arrendatário.

O artigo 15.º, n.º 1 do NRAU, na sua versão anterior, estatuiu que em caso de resolução do contrato de arrendamento por comunicação ao arrendatário, o contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo da comunicação que referimos acima, podia servir de base à execução para entrega de coisa certa, quando o local não fosse desocupado na data devida por lei ou convenção *inter partes*. No mesmo sentido, o n.º 2 do mesmo preceito, redundantemente, consagrava que o contrato de arrendamento era título executivo para a ação de pagamento de renda quando fosse acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida.

Hoje, com a entrada em vigor da Lei 31/2012, a regra não mudou. Com efeito, da letra da lei da alínea e) do n.º 2 do artigo 15.º do NRAU, retiramos que, independentemente do fim a que se destina, apenas podem servir de base ao procedimento especial de despejo (doravante PED), no caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação referida no n.º 2 do artigo 1084.º do CC, à qual já fizemos alusão *supra*.

Com o intuito de melhor descortinar esse *modus operandi*, passamos a analisar com mais pormenor a dita figura da comunicação. A que critérios deve a comunicação obedecer para ser eficaz? Quando se considera a comunicação devidamente realizada? Vamos responder a estas questões, tentando, na medida do possível, contrapor o NRAU na sua antiga e nova versão.

Em primeiro lugar, repetimos que a comunicação deve fundamentadamente invocar a obrigação incumprida (artigo 1084.º, n.º 2 do CC). No entendimento de Gravato Morais, a comunicação deve conter ainda o contrato de arrendamento incumprido, a identificação das partes contratantes, a data em que ocorreu a mora no pagamento da renda e o número de rendas em atraso<sup>11</sup>.

### **31.1 – Da forma da comunicação**

Por razões óbvias de segurança jurídica, a dita comunicação deve respeitar requisitos, não só formais, como também substanciais. O n.º 1 do artigo 9.º do NRAU consagra que, salvo disposição em contrário, as comunicações legalmente exigíveis *inter partes* relativas à cessação do contrato devem ser realizadas mediante escrito

---

<sup>11</sup> Vide Gravato Morais, ob. cit., p. 75.

assinado pelo declarante, neste caso, pelo senhorio, e remetido por carta registada com aviso de receção. A comunicação deverá ser remetida para o local arrendado, salvo indicação escrita do(s) arrendatário(s) em contrário e deverá conter o endereço completo de quem a subscreve. Caso haja alterações de morada, estas deverão ser mutuamente comunicadas. A comunicação escrita e assinada pode ainda ser entregue em mão ao arrendatário. Contudo, neste caso, o destinatário da comunicação deverá apor em cópia a sua assinatura, com nota de receção.

Ao abrigo no NRAU, na sua redação anterior, estipulava-se que a comunicação pelo senhorio, destinada à cessação do contrato por resolução no caso de mora superior a três meses devia ser efetuada mediante notificação avulsa ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução, sendo que, neste último caso, a comunicação devia ser feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhavam e o destinatário devia assinar o original.

Com a entrada em vigor da Lei 31/2012, o panorama muda, como já referimos. Para além dos fundamentos para a resolução extrajudicial do contrato terem sido alterados, como já frisamos em sede oportuna, a nova lei acrescenta uma nova forma de comunicação à contraparte. Com efeito, com a entrada em vigor da nova lei, a comunicação passa a também poder ser efetuada por via de escrito assinado e remetido pelo senhorio, nos casos em que o contrato tenha sido celebrado por escrito e nele se tenha convencionado o domicílio!

Esta é uma inovação da nova lei, importantíssima, que permitirá, como veremos mais tarde, facilitar a efetivação da comunicação, para os devidos efeitos. No caso de comunicação feita nestes termos, será ainda inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se tiver autorizado a modificação (artigo 9.º, n.º 7, alínea c) do NRAU, na sua nova redação).

### **31.2 – Da legitimidade**

Relativamente à legitimidade ativa, cabe ao senhorio a realização da comunicação. Havendo pluralidade de senhorios, as comunicações devem, em regra e sob pena de ineficácia, ser subscrita por todos, ou por quem a todos represente (artigo

11.º, n.º 1 do NRAU). Quanto à legitimidade passiva, as comunicações devem ser dirigidas ao arrendatário. Caso haja pluralidade de arrendatários, as comunicações devem ser dirigida, em regra e não havendo indiciação das partes em contrário, ao que figurar em primeiro lugar no contrato (artigo 11.º, n.º 3 do NRAU).

Caso o local arrendado constituir casa de morada de família, a comunicação deverá ser dirigida a cada um dos cônjuges. Quanto a eventuais comunicações dos cônjuges arrendatários, estas poderão, em regra, ser subscritas por ambos ou por um só dos cônjuges (artigo 12.º do NRAU).

### **31.3- Quando se considera realizada a comunicação**

Esta matéria vem regulada no artigo 10.º do NRAU. Nos termos do preceito, a comunicação escrita assinada pelo senhorio e remetida por carta registada com aviso de receção considera-se realizada sem prejuízo de ser devolvida por o arrendatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais ou ainda que o aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diversa do arrendatário. Esta norma manteve-se com a entrada em vigor da nova lei. Contudo, existem exceções a esta regra, e estas sim foram alvo de alterações.

Na sua redação antiga, o n.º 2 do preceito estatuiu que quando as cartas integrassem ou constituíssem título executivo para despejo, não seria aplicável a regra que acabamos de referir. Pois, nesses casos, para que a comunicação se considerasse realizada, o senhorio tinha a obrigação de remeter nova carta registada com aviso de receção após trinta a sessenta dias sobre a data do envio da primeira carta. Só depois do envio da uma segunda carta é que era possível a comunicação considerar-se realizada. Ainda assim, caso a nova comunicação também viesse devolvida, esta apenas se considerava efetuada no décimo dia posterior ao do seu envio.

Com a entrada em vigor na Lei 31/2012, a exceção à regra acabada de referir mantém a mesma *ratio*, embora com algumas alterações. Com efeito, nos casos em que a comunicação integre título para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou possa servir de base, desta vez, ao PED, a comunicação apenas se considera realizada depois de o senhorio enviar uma segunda carta registada com aviso de receção após trinta a sessenta dias sobre a data de envio da primeira carta, sendo que, como já acontecia antes



da entrada em vigor da nova lei, mesmo que a segunda carta volte devolvida, a comunicação considera-se efetuada no décimo dia posterior ao do seu envio. Neste ponto, a lei não sofreu alterações significativas.

A parte em que a nova lei inovou foi na que se reporta ao caso de haver um domicílio convencionado. Com efeito, legalmente consagrada a hipótese de as partes poderem fixar um domicílio nas próprias cláusulas do contrato de arrendamento, o legislador optou por fixar um regime específico para este caso. Assim, excecionalmente, quando houver um domicílio convencionado no contrato de arrendamento, aplicar-se-á a regra geral prevista no n.º 1 do artigo 10.º do NRAU, ora em análise. Noutros termos, havendo domicílio convencionado no contrato, a comunicação considera-se realizada ainda que a primeira carta enviada tenha sido devolvida ou que o aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diversa do arrendatário, o que facilitou, em muito, a vida dos senhorios! Note-se, pois, que esta medida é largamente favorável aos senhorios, nomeadamente em termos de celeridade do procedimento extrajudicial.

O preceito, na sua nova redação, vai mais longe ainda e vem colmatar uma lacuna que existia, no nosso entender, no anterior regime. Com efeito, com a entrada em vigor da Lei 31/2012, são estatuídas regras para o caso da comunicação ser efetuada mediante notificação avulsa ou contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução. Como já referimos, nestes casos, a comunicação deve ser feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original. Ora, o n.º 5 do artigo 10.º do NRAU, na sua nova redação, veio especificar que, nestes casos, se o notificando se recusar a assinar o original ou a receber o duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, o advogado, solicitador ou solicitador de execução deve lavrar nota do incidente. Nesta situação, a comunicação considera-se realizada no próprio dia da ocorrência.

Por outro lado, e estando sempre no âmbito da comunicação feita mediante notificação avulsa ou contacto pessoal, a nova lei acrescentou ainda outra hipótese. No caso de não ser possível a localização do destinatário da comunicação, o senhorio deverá remeter carta registada com aviso de receção para o local arrendado, após trinta a

sessenta dias sobre a data em que o destinatário não foi localizado. Nesta situação, a comunicação considera-se realizada no décimo dia posterior ao do seu envio.

No nosso entendimento, as alterações a este preceito, introduzidas pela Lei 31/2012, foram felizes. Com efeito, permitiram uma maior distinção das regras aplicáveis ao momento em que a comunicação se considera realizada, determinadas em função do método de comunicação utilizado no caso concreto. Mais ainda, repetimos que a fixação legal da possibilidade de as partes poderem convencionar um domicílio convencional foi extremamente feliz, na medida em que permitirá não só acelerar o procedimento extrajudicial, como também levará a um aumento da confiança do senhorio na contratação, agilizando, conseqüentemente, o mercado de arrendamento. Com efeito, parece-nos que era demasiado gravoso exigir ao senhorio o envio de duas cartas registadas, devendo, pelo meio, aguardar no mínimo trinta dias para o envio da segunda carta e, no final, aguardar mais dez dias para a comunicação se considerar realizada. Era um procedimento demasiado vagaroso. A nova lei veio “refrescar” todo este processo.

## **32. DA RESOLUÇÃO JUDICIAL DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

### **32.1 – Da ação de despejo**

*“Agora qualquer causa serve para despejar o arrendatário?”<sup>12</sup>*

O despejo é uma ação que se destina a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação (artigo 55.º, n.º 1 do RAU e artigo 14.º do NRAU, na redação dada pela lei 6/2006) devendo a entrega ser realizada com a casa livre de pessoas e das coisas que a recheavam, no estado de conservação em que fora arrendada.

---

<sup>12</sup> Vide Mário frota, *Das Causas Típicas De Ontem Às Causas Atípicas De Hoje Para O Despejo Do Locatário*, ob. cit., p.14.

Na definição proposta por Ana Prata, a ação de despejo é o remédio processual adequado para recuperar a posse do imóvel locado, quando o inquilino não cumpra a obrigação da sua entrega no momento devido. Assim, o despejo consiste no “desalojamento forçado dos prédios que ocupam os arrendatários e a ação tendente a tal fim”<sup>13</sup>.

Ora, acerca do despejo, destacamos a posição defendida por Eliseu Figueira. Segundo o autor, os despejos deveriam ser abolidos. Assim, explica o autor, havendo um comportamento lesivo por parte do arrendatário, como por exemplo, a falta de pagamento da(s) renda(s), deveriam ser aplicadas medidas de natureza penal e não ações cíveis de despejo<sup>14</sup>. Nós refutamos inteiramente a posição defendida, até porque, como é consabido, as pessoas não podem ser privadas da sua liberdade com fundamento na contração de dívidas... Seria, aliás, chegar ao extremo e inconstitucional.

Na vigência do Código de 1939, consagrava o artigo 977.º que a ação de despejo era o meio próprio para fazer cessar imediatamente o arrendamento por qualquer fundamento que desse ao senhorio esse direito e para pedir a rescisão do contrato de arrendamento por infração das cláusulas contratuais. Ora, uma vez notificado, o inquilino devia tomar posição quanto à aceitação ou não do despejo. Em caso de aceitação, chegado ao termo do contrato, se o inquilino não deixasse o locado arrendado, era ordenada passagem de mandado de despejo, nos termos do artigo 986.º do CPC de 1939. Em caso de não-aceitação, o senhorio decidia se avançava ou não com a ação de despejo, nos termos do artigo 976.º do CPC de 1939. Neste caso, a data da ação de despejo considerava-se retrotraída à data da notificação. O silêncio do inquilino implicava a aceitação do “despedimento”. Nos termos do CPC, na redação dada pelo D.L. n.º 44.129, de 28 de Dezembro de 1961, retiramos que o arrendatário também devia ser interpelado para declarar se aceitava ou não o “despedimento”.

Também é de frisar que antes da entrada em vigor do RAU, a ação de despejo revestia natureza de processo especial misto, iniciado numa fase declarativa, à qual se seguia, se necessário fosse, uma fase executiva, operada através do chamado mandado de despejo, como veremos de seguida. Na fase declarativa, havia uma tentativa inicial

---

<sup>13</sup> Vide Ana Prata, *Dicionário Jurídico*, ob. cit., p. 481.

<sup>14</sup> Vide Eliseu Figueira, *A Constituição e o Direito De Habitação*, ob. cit., p. 106.

de conciliação. Não havendo conciliação entre as partes, iniciava-se a fase dos articulados *et ainsi de suite*...

Com a entrada e vigor do RAU, em 1990, a fase declarativa da ação de despejo passa a adotar a natureza de processo comum. Assim, consagrava o n.º 1 do artigo 56.º do RAU que a ação de despejo, na sua fase declarativa, seguia a tramitação do processo comum, sendo que era permitido ao autor requerer, junto do pedido de despejo, a condenação do réu no pagamento das rendas ou de indemnização (n.º 2 do preceito). Da mesma forma, o réu podia, ao contestar, deduzir em reconvenção o seu direito a benfeitorias ou a uma indemnização (n.º 3 do preceito). Quanto à fase executiva, esta era inserida nos autos e não apensada ao processo.

O senhorio podia ainda, em fase executiva, requerer, ao abrigo do artigo 59.º do NRAU, que fosse emitido um mandado de despejo, quando o arrendatário não tivesse entregue o prédio na data fixada na sentença (n.º 1 do preceito). No caso de existir mandado de despejo, seguia-se de imediato à entrega do locado arrendado, com a particularidade de o despejo poder ser executado perante qualquer pessoa que se encontrasse no prédio e não apenas contra o arrendatário, exceto se, obviamente, o detentor do prédio exibisse um documento legitimando a detenção (ou ocupação) do prédio.

Ponto discutido e controverso na jurisprudência era o de determinar se, após a entrega do locado, o executado poderia vir a defender-se por embargo. Na aceção de Alberto Reis, a resposta é negativa. Em sentido contrário se pronunciaram Anselmo de Castro, Teixeira de Sousa, Amâncio Ferreira e José Lebre de Freitas<sup>15</sup>.

Posteriormente, com a entrada em vigor do NRAU, na redação dada pela Lei 6/2006, a ação de despejo conserva a sua natureza de processo comum (artigo 14.º, n.º 1 do NRAU). Contudo, o diploma deixa de referir expressamente a admissibilidade de reconvenção fundada em benfeitorias e no direito do arrendatário a ser indemnizado, bem como a admissibilidade de cumulação do pedido de despejo com o pedido de pagamento da(s) renda(s) ou indemnização. Contudo, estando consagrado que a ação de

---

<sup>15</sup> A este respeito vide José Lebre de Freitas, *A Nova Acção de Despejo*, in Themis, IX, 15, 2008, p. 76.

despejo seguiria a forma de processo comum, tornavam-se desnecessárias menções explícitas nesse sentido<sup>16</sup>.

### **32.2 – Da competência**

#### 4.2.1 – Da competência em razão do território

Nos termos do artigo 70.º, n.º 1 do novo CPC, que corresponde ao artigo 73.º do CPC de 1961, as ações de despejo devem ser propostas no tribunal da situação dos bens, ou seja, do prédio.

#### 4.2.2 – Da competência em razão do valor da causa

Na vigência do Código de 1939, o valor da ação correspondia (i) ao valor da renda mensal quando o contrato fosse celebrado por período não superior ou igual a um mês, (ii) ao valor da renda semestral (seis meses) quando celebrado por período superior a um mês mas inferior ou igual a seis meses ou (iii) ao valor da renda anual, quando celebrado por período superior a seis meses (artigo 311.º do diploma).

Mais tarde, o CPC é alterado e passa a consagrar que, na ações de despejo, o valor da causa é o da renda anual, acrescido das rendas em dívida e da indemnização requerida (artigo 307.º do diploma).

Hoje, estatui o artigo 298.º, n.º 1 do novo CPC, que corresponde ao artigo 307.º do CPC de 1961, que nas ações de despejo, o valor da causa é o de dois anos e meio de renda, acrescido do valor das rendas em dívida ou do valor da indemnização requerida, consoante o que for superior. Assim, a ação de despejo seguirá a forma de processo comum ordinário ou sumário, dependendo do valor da causa.

### **32.3 – Do pedido**

Nos termos do artigo 557.º do novo CPC, que corresponde ao artigo 472.º do CPC de 1961, estando em causa prestações de natureza periódica, como a renda, se o devedor deixar de pagar, podem compreender-se no pedido e na condenação tanto as prestações já vencidas como as que se vencerem enquanto subsistir a obrigação,

---

<sup>16</sup> Acerca dos pressupostos da ação declarativa e executiva na ação de despejo, vide José Lebre de Freitas, *A Nova Acção de Despejo*, in Themis, IX, 15, 2008, p. 77 e seguintes.

podendo ainda pedir-se a condenação em prestações futuras quando se pretenda o despejo de um prédio no momento em que findar o arrendamento, bem como nos casos semelhantes em que a falta de título executivo na data do vencimento da prestação possa causar grave prejuízo ao credor.

A matéria da execução para entrega de coisa imóvel vem regulada nos termos dos artigos 862.º a 866.º do novo CPC e a penhora de bens imóveis nos termos dos artigos 755.º a 763.º, também do novo CPC. Contudo, não nos vamos alongar sobre este tema, fazendo apenas referência às normais legais aplicáveis, para as quais remetemos, uma vez que a presente dissertação é elaborada no âmbito do mestrado com menção em direito civil e não em direito processual civil.

Em 2012, com a entrada em vigor da nova lei, é criado o procedimento especial de despejo, ao qual já fizemos referência neste capítulo. Nos termos do artigo 15.º, n.º 1 do NRAU, na redação dada pela Lei 31/2012, o PED é definido como sendo “um meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes”. Este procedimento e a criação do Balcão Nacional de Arrendamento (doravante BNA) foram inovações introduzidas pela Lei 31/2012, as quais farão objeto de estudo no sétimo e último capítulo da nossa dissertação pelo que, por agora, limitar-nos-emos a fazer esta brevíssima referência à existência dessas (novas) figuras.

### **33. DO VENCIMENTO DAS RENDAS NA PENDÊNCIA DA AÇÃO DE DESPEJO**

Nos termos do artigo 979.º do CPC de 1939, o facto de o réu deixar de pagar as rendas vencidas na pendência da ação era fundamento para o autor poder requerer que se procedesse ao despejo imediato. Ora, ouvido o arrendatário, se este não provasse, por documento, que tinha efetuado o pagamento em falta ou o seu depósito, era imediatamente ordenado o despejo. Porém, quando estivesse em causa um prédio urbano, o réu podia obstar ao despejo imediato requerido com fundamento no não

pagamento ou no não depósito, quando provasse que, mesmo fora do prazo, pagou ou depositou definitivamente o montante devido, embora sem ter notificado o senhorio.

Na vigência do RAU, a regra era basicamente a mesma. Com efeito, estatuiu o artigo 58.º do D.L. n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que na pendência da ação de despejo, as rendas vencidas tinham de ser pagas ou depositadas nos termos gerais, sendo que o senhorio podia requerer o despejo imediato caso a obrigação acabada de referir não fosse cumprida. Porém, tal como acontecia já no domínio do CPC de 1939, o arrendatário réu devia ser ouvido. Ora, o direito de pedir o despejo imediato com base no não pagamento ou não depósito dos montantes devidos caducava se o arrendatário pagasse ou depositasse as rendas em mora e fizesse prova desse pagamento ou depósito antes do termo do prazo para a sua resposta. Neste caso, o arrendatário era condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que eram contadas a final.

Com a entrada em vigor do NRAU, são introduzidas algumas alterações nesta matéria. Ao abrigo do n.º 3 do artigo 14.º do diploma, as rendas vencidas continuam a dever ser pagas ou depositadas na pendência da ação de despejo. Ora, se o arrendatário não pagasse ou depositasse os montantes devidos por um período superior a três meses, era notificado para, no prazo de dez dias, proceder ao pagamento ou depósito do montante em mora, acrescido do montante de indemnização devida de 50%, que já referimos em diversos momentos, devendo ainda juntar as provas aos autos. Neste caso, o arrendatário também era condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que eram contadas a final.

A inovação introduzida pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, é a referência expressa à ação executiva comum para entrega de coisa certa, acabando com a figura do mandado de despejo. Com efeito, reza o n.º 5 do preceito acima referido que o incumprimento por parte do arrendatário, no prazo concedido, oferecia ao senhorio o direito de poder pedir certidão dos autos relativa ao incumprimento, a qual constituía título executivo para efeitos de despejo do local arrendando, na forma de processo executivo comum para entrega de coisa certa, acabando com a figura jurídica do mandado, como veremos no próximo ponto.

Hoje, o artigo 14.º do NRAU, com a redação dada pela lei 31/2012, renova os procedimentos, com o intuito de impulsionar a efetivação dos despejos, de forma a dinamizar o mercado de arrendamento. Com efeito, com a entrada em vigor da dita lei, passa a ser exigida apenas a mora de dois meses apenas no pagamento da renda para que o PED possa ser acionado. De facto, reza o n.º 4 do preceito que se os montantes devidos não forem pagos ou depositados por período igual ou superior a dois meses, o arrendatário é notificado para, no prazo de dez dias, proceder ao pagamento ou depósito dos montantes em falta, acrescido da indemnização devida e fazer prova do pagamento ou depósito. Ora, em caso de incumprimento, o senhorio pode requerer o despejo imediato, aplicando-se, com as necessárias adaptações as normas relativas ao PED, que vai ser objeto de estudo no sétimo e último capítulo da nossa dissertação.

#### **34. DO MANDADO DE DESPEJO**

A matéria relativa ao mandado de despejo estava prevista, no RAU, nos artigos 59.º, relativo ao mandado de despejo, e 60.º, relativo aos casos em que a execução do mandado era sustada.

Porém, o NRAU veio pôr fim à figura do mandado de despejo, instituindo, em substituição, a execução para entrega do local arrendado (artigo 15.º do NRAU e artigo 930-A e seguintes do CPC), sendo que a execução para entrega de imóvel arrendado é uma modalidade da ação executiva para entrega de coisa certa.

Mas o que era o mandado de despejo?

Nos termos do CPC de 1961, retirava-se da leitura dos artigos 985.º a 990.º que, uma vez o despejo ordenado, se o arrendatário não entregasse o prédio despejado na data fixada na sentença, o senhorio podia requerer que se passasse mandado para a execução do despejo. Os meios necessários para a remoção, transporte e depósito de imóveis e objetos que fossem encontrados eram postos à disposição pelo requerente. Nos casos em que se revelasse necessário proceder ao arrombamento das portas ou vencer resistências materiais, podiam os funcionários encarregados de executar os



mandados solicitar a intervenção das autoridades públicas e administrativas. Nestes casos, o despejo era efetivado com a presença das referidas autoridades e era de seguida lavrado auto da ocorrência. Em caso de sustação do despejo, o detentor tinha que, no prazo de cinco dias, requerer que se confirmasse a suspensão do despejo, sob pena de execução imediata do mandado. A seguir, o Juiz, depois de ouvir o senhorio, decidia sumariamente da manutenção da suspensão ou da execução do mandado.

Também nos casos em que o senhorio despedia por notificação o inquilino e que este aceitava o despedimento, ou vice-versa, assim como nos casos em que o arrendatário colocasse escritos e que o senhorio lavrasse auto de verificação desse facto, o senhorio podia requerer, com base na notificação ou no auto, que se passasse mandado de despejo se o arrendatário não lhe entregasse o prédio despejado no termo do contrato de arrendamento ou no prazo de cinco dias.

Uma vez o despejo efetuado, se a decisão que o decretou fosse revogada ou se se apurasse que, por qualquer motivo, o arrendatário tinha direito a reocupar o prédio, o mesmo podia requerer, no prazo de trinta dias, a contar da entrada do processo no tribunal de primeira instância (quando a revogação tiver sido pronunciada em tribunal superior) ou do trânsito em julgado da decisão revogatória (quando esta houver sido proferida no próprio tribunal de primeira instância), que se passasse mandado no sentido da reocupação do imóvel.

## **CAPÍTULO SÉTIMO**

**DA NECESSIDADE DE UMA  
REFORMA DO ARRENDAMENTO  
URBANO**

**DO PROCEDIMENTO ESPECIAL DE  
DESPEJO E DO BALCÃO  
NACIONAL DE ARRENDAMENTO**

**DA RECEÇÃO À NOVA LEI**

### **35. DA NECESSIDADE DE UMA REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO**

A recente crise do mercado de construção e do mercado imobiliário levaram a uma crescente procura do arrendamento urbano. Com efeito, a reforma do arrendamento urbano de 2006 não logrou dar uma resposta suficiente, a vários níveis, aos senhorios e aos proprietários, de forma a dinamizar o mercado de arrendamento. Por um lado, o problema do congelamento das rendas anteriores a 1990 persistia, levando os senhorios a terem a sensação de que os arrendatários ocupavam os prédios locados por um valor derisório. Veja-se, por exemplo, o caso específico e interessante das Repúblicas Estudantes de Coimbra. Lemos, em diversos jornais, que, após a entrada em vigor da Lei 31/2012, vários senhorios decidiram proceder ao aumento das rendas (respeitando o prazo de cinco anos previsto no diploma legal). Estas medidas foram obviamente polémicas.

Polémica e controversa, assim caracterizamos a Lei 31/2012. Controversa na doutrina mas mais controversa ainda na opinião pública. Esta foi, pois, uma Lei que, pelo seu impacto na vida comum do cidadão, causou grandes manifestações de opinião... e de pessoas! É consabido que a Lei 31/2012 “não passou ao lado dos cidadãos”.

Retomando o nosso raciocínio, a reforma do AU de 2006 também não logrou dar uma resposta satisfatória no que respeita ao procedimento de despejo, que permaneceu complexo, moroso e caro, desincentivando os senhorios a quererem colocar os seus prédios no mercado de arrendamento e, pior, retirando-lhes a confiança que deveriam depositar no sistema judiciário, para uma rápida e eficaz resolução dos seus problemas. Os senhorios não confiavam, pois, no sistema e na sua capacidade em recolocar o seu prédio no mercado de arrendamento, em caso de resolução do contrato e consequente entrega do locado.

Era este o estado do espírito de muitos (demasiados) senhorios<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Relembramos ainda, neste ponto, notícias lidas acerca de casas antigas que continuam a ser arrendadas a preços irrisórios por pessoas idosas, sem que o senhorio possa agir contra tal ocupação. Em casos extremos, chega-se ao ponto de o senhorio perder dinheiro com o arrendamento, por o valor do Imposto

Nesta conformidade, revelou-se necessária a dinamização e requalificação do mercado de AU, assim como a criação de novas políticas sociais. Estas medidas passaram a constituir tarefa prioritária do Governo. Com efeito, ao passo que alguns direitos constitucionais são “intocáveis”, outros podem muito facilmente ser objeto de alterações legislativas. O direito à habitação e o direito de propriedade privada são exemplos de direitos constitucionais que muito facilmente sofrem alterações, de harmonia com as ideologias e os objetivos fixados pelo Governo que estiver, em determinada altura e lugar, no poder, como referimos no capítulo III da presente dissertação.

O AU apresenta-se, pois, como um mercado em constante mutação e impulsionado por interesses não só económico-sociais, como também políticos. Assim, aliados aos fatores *supra* expostos, a conjuntura económica portuguesa também foi um fator de extrema importância que levou à consagração da Lei 31/2012.

Em 2007, Portugal começa a viver uma acentuada crise económica, que culminará na assinatura de um acordo celebrado entre o Governo Português e a “Troika”, designado de «Memorando de Entendimento sobre as condicionalidades de Política Económica», dado a conhecer no dia 4 de Maio de 2011.

Ora, no ponto sexto do referido acordo, que tem por epígrafe mercado da habitação, lê-se que constitui objetivo do memorando “melhorar o acesso das famílias à habitação; promover a mobilidade laboral; melhorar a qualidade das habitações e aproveitar melhor as casas de habitação já existentes; reduzir os incentivos ao endividamento das famílias<sup>2</sup>”.

No âmbito da concretização de tais objetivos, foram estabelecidos, ou melhor, enumerados, vários deveres que incumbiria ao Estado Português cumprir, sob pena de desrespeito do acordo, com as consequências que daí adviriam. Assim, passaram a constituir deveres do Estado Português, em matéria de AU, (i) apresentar medidas para alterar o NRAU, na redação dada pela Lei 6/2006, com vista a garantir obrigações e

---

Municipal sobre Imoveis do prédio locado ser superior ao valor anual recebido pelo senhorio a título de rendas pagas.

<sup>2</sup> Vide : [http://www.portugal.gov.pt/media/371372/mou\\_pt\\_20110517.pdf](http://www.portugal.gov.pt/media/371372/mou_pt_20110517.pdf).

direitos equilibrados entre os senhorios e os arrendatários, tendo em consideração os grupos mais vulneráveis, nomeadamente pessoas idosas e pessoas economicamente débeis, (ii) aumentar as condições ao abrigo das quais pode ser efetuada a renegociação de arrendamentos habitacionais sem prazo, incluindo a limitação da possibilidade de transmissão do contrato para familiares em primeiro grau, (iii) introduzir um enquadramento para aumentar o acesso das famílias à habitação, eliminando gradualmente os mecanismos de controlo de rendas, tendo em conta os grupos mais vulneráveis, (iv) reduzir o prazo de pré-aviso de rescisão de arrendamento para os senhorios, (v) reforçar a utilização de processos extrajudiciais existentes para ações de partilha de imóveis herdados e, salientamos um dos principais deveres ora confiado ao Estado, o de prever um procedimento de despejo extrajudicial por violação do contrato de arrendamento, com o objetivo de encurtar o prazo de despejo para três meses (alínea iv. do ponto 6 do memorando).

Foi com vista ao cumprimento destas novas tarefas incumbidas ao Estado Português que a Proposta de Lei n.º38/XII, apresentada pelo XIX Governo Constitucional e aprovada no dia 29 de Dezembro de 2011, fora então elaborada. Assim, a Proposta de Lei “inscreve-se num amplo e profundo conjunto de reformas centrado na aposta clara do XIX Governo Constitucional na dinamização do mercado de arrendamento, na redução do endividamento das famílias e do desemprego, na promoção da mobilidade das pessoas, na requalificação e revitalização das cidades e na dinamização das actividades económicas associadas ao sector da construção”<sup>3</sup>.

## **36. DO PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO E DO BALCÃO NACIONAL DE ARRENDAMENTO**

Retiramos também do preâmbulo da Proposta de Lei que, até à entrada em vigor da Lei 31/2012, o processo de despejo, que era apresentado junto de um Tribunal, e a consequente ação executiva, tinham uma duração média de dezasseis meses, sendo que, muitas vezes, o senhorio acabava por não receber o valor das rendas em falta! Este

---

<sup>3</sup>Vide :<http://app.parlamento.pt/webutils/docs/doc.pdf?path=6148523063446f764c3246795a5868774d546f334e7a67774c336470626d6c7561574e7059585270646d467a4c31684a535339305a58683062334d76634842734d7a677457456c4a4c6d527659773d3d&fich=ppl38-XII.doc&Inline=true>.

procedimento era extremamente desincentivador e levava o senhorio a não querer arrendar o seu prédio ou a aumentar o valor da renda, como forma de controlo do risco.

Hoje, visa-se, com a nova lei, não só tornar o mercado de AU mais competitivo, como também torná-lo num mercado mais seguro. É, pois, essa segurança que se procura obter através da agilização do procedimento de despejo. Visa-se, noutros termos, recuperar a confiança dos proprietários, reforçando os mecanismos que garantam aos senhorios meios para poder reagir face aos incumprimentos do contrato por parte dos inquilinos. Com a entrada em vigor da nova Lei e a criação do BNA, o prazo estimado para a desocupação do locado é reduzido para três meses!

Posto isto, parece-nos que este é o momento e lugar oportuno para finalmente decifrarmos o que é o procedimento especial de despejo e como é operado, extrajudicialmente, através do balcão nacional de arrendamento.

O procedimento especial de despejo é o meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado arrendado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes. É esta a definição do PED consagrada no artigo 15.º do NRAU, na redação dada pela Lei 31/2012.

O PED vem regulado nos termos dos artigos 15.º a 15.º S do NRAU, na redação dada pela lei acabada de referir, pelo que, doravante, quando evocarmos o NRAU, estaremos a referir-nos ao NRAU, na versão dada pela Lei 31/2012.

Posto isto, passamos à nossa análise.

O n.º 2 do artigo 15.º do NRAU, na sua alínea e), estabelece que em caso de resolução por comunicação pelo senhorio, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação à contraparte, prevista no n.º 2 do artigo 1084.º, pode servir de base ao PED, independentemente do fim a que se destina o arrendamento.

Assim, em caso de não pagamento (ou atraso reiterado no pagamento) da(s) renda(s), o senhorio que tiver procedido à comunicação da contraparte, nos termos e condições analisados no capítulo anterior, e que tiver em seu poder o contrato de arrendamento, devidamente legalizado<sup>4</sup>, poderá recorrer ao BNA, através do PED.

O BNA é um órgão criado junto da Direção Geral da Administração da Justiça e destina-se a assegurar a tramitação do PED, tendo, para o efeito, competência em todo o território nacional para a tramitação do procedimento especial de despejo (artigo 15.º A do NRAU). Acerca do BNA e do PED, remetemos ainda para dois diplomas legais essenciais reguladores desta matéria, a saber, a Portaria n.º 9/2013, de 10 de Janeiro e o D.L. n.º 1/2013, de 7 de Janeiro.

Nesta sede e antes de examinarmos o procedimento de despejo em si, parece-nos oportuno fazer duas breves considerações.

Em primeiro lugar, já referimos, no início do nosso texto, que era muito comum, no AU, os senhorios exigirem uma garantia para o cumprimento da obrigação dos arrendatários que iriam ocupar os seus prédios. Assim, na prática, é comum as partes recorrerem à chamada fiança, que já referimos em lugar adequado, para, pelo menos, reforçar a garantia do cumprimento da obrigação. Ora, é curioso verificar que não é possível deduzir um pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas contra devedores subsidiários da obrigação do arrendatário junto do BNA. Noutros termos, significa isto que os senhorios não poderão socorrer-se do PED contra eventuais fiadores dos arrendatários. Com efeito, o pedido deduzido no BNA, através do competente PED, apenas poderá ser deduzido contra o(s) arrendatário(s).

E no caso de os arrendatários serem cônjuges?

Esta pergunta remete-nos para a nossa segunda consideração. Nos casos em que o locado arrendado constitui a casa de morada de família, independentemente de quem

---

<sup>4</sup> É essencial lembrar que o PED apenas pode ser utilizado relativamente a contratos de arrendamento cujo imposto do selo tenha sido devidamente liquidado, na repartição de finanças (conforme artigo 15.º, n.º 4 do NRAU).

tenha assinado o contrato de arrendamento, o requerente do PED deverá indicar também como requerido, no próprio requerimento, o cônjuge do arrendatário que não seja parte no contrato de arrendamento, devendo a notificação ser efetuada para o local arrendado. Assim, como alguns advogados bem referiram nalgumas conferências acerca da Nova Lei do Arrendamento a que assistimos, os senhorios terão todo interesse em pedir, antes da assinatura do contrato de arrendamento, *e ainda que apenas um dos cônjuges se constitua arrendatário ou assine o contrato*, o nome completo, o número de bilhete de identidade e o domicílio do outro cônjuge. Será, pois, necessário indicar esses dados caso o senhorio pretenda valer-se do PED contra cônjuges.

Também será assim no caso de haver pluralidade de arrendatários. Com efeito, nesses casos, o requerente também deverá indicar, no requerimento de despejo, que vamos analisar de seguida, os nomes e domicílios de todos os arrendatários, conforme evocado no artigo 15.º-B, n.º 3 do NRAU.

Retomando o nosso raciocínio, relembramos que no caso de PED, o pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário pode ser deduzido cumulativamente com o pedido de despejo desde que o montante em dívida tenha sido prontamente comunicado ao arrendatário. Apenas não poderá haver cumulação dos pedidos, ainda que o arrendatário tenha sido devidamente notificado, nos casos em que tiver sido previamente intentada uma ação executiva para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário, conforme artigos 15.º, n.º 5 e 14.º-A do NRAU, respetivamente. Pois que, nesses casos, o único pedido que poderá ser deduzido junto do BNA será o de despejo (ou entrega do locado). Não havendo ação executiva prévia, caso haja desistência do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, o PED prosseguirá os seus demais trâmites quanto ao pedido de despejo (artigo 15.º, n.º 6).

No que respeita às rendas que se forem vencendo na pendência do PED, estas deverão ser pagas ou depositadas, nos termos gerais, tendo em consideração a matéria do depósito liberatório, que já frisamos em capítulos anteriores.



### **36.1 – Da marcha do procedimento especial de despejo**

O PED começa pela apresentação do requerimento no BNA, sendo que o requerimento deve conter, sob pena de eventual recusa, (i) a identificação das partes (nome, domicílio e respetivos números de identificação civil), (ii) o endereço de correio eletrónico se o requerente pretender receber as comunicações por meio eletrónico, (iii) a indicação do tribunal competente para apreciação dos autos se forem apresentados à distribuição, (iv) a indicação do lugar onde deve ser feita a notificação, (v) a indicação do fundamento de despejo, (vi) a indicação do valor da renda, (vii) a formulação do pedido e, no caso de pedido para pagamento de rendas, encargos ou despesas, a discriminação do valor relativo ao capital, aos juros vencidos e a eventuais outras quantias devidas, (viii) a designação do agente de execução ou do notário competente para proceder à desocupação do locado ou (ix) a designação de agente de execução para proceder à execução para pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, nos casos em que seja designado notário para proceder à desocupação do locado ou este venha a ser competente.

O requente deve ainda juntar ao requerimento inicial, (i) os documentos previstos na alínea e) no n.º 2 do artigo 15.º do NRAU, no caso de resolução do contrato por comunicação à contraparte, (ii) o comprovativo do pagamento do imposto de selo, que, como já referimos, é condição obrigatória à possibilidade de poder ser intentado o PED e (iii) o documento comprovativo de apoio judiciário, caso haja lugar ao mesmo<sup>5</sup>. O requerimento de despejo deverá ser ainda assinado, conforme estabelecido no artigo 15.º- B, n.º 2, alínea l do NRAU <sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Neste ponto, é importante fazer dois reparos. O primeiro é que, não havendo a modalidade de apoio judiciário, o requerente deverá indicar, no requerimento inicial, que pretende proceder ao pagamento da taxa devida (alínea f do n.º 2 do artigo 15.º-B do NRAU). O segundo é que nos casos e que faltar, à data de apresentação, menos de trinta dias para o termo do prazo da prescrição ou da caducidade, ou ocorrendo outra causa de urgência, o requerente poderá apresentar, em alternativa, documento comprovativo do pedido de apoio judiciário requerido mas ainda não concedido (n.º 7 do artigo 15.º- B do NRAU).

<sup>6</sup> Ver anexo 2 – Modelo de Requerimento de Despejo.

A entrega do requerimento de despejo pode ser feita pelo próprio requerente ou por um profissional do direito (advogado ou solicitador), sendo que, no segundo caso, a entrega deverá ser feita, sob pena de aplicação de multa, por via eletrónica, com menção da existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário (artigo 15.º- B, n.º 5.º e 6.º do diploma).

O procedimento inicia-se na data do pagamento da taxa devida ou na data da junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão de apoio judiciário, nos termos previstos no n.º 8 do artigo 15.º- B do NRAU.

É importante ainda frisar que, à exceção do caso em que o requerente desista do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, que já referimos acima, o requerente não poderá alterar os elementos constantes do requerimento de despejo, nomeadamente do pedido formulado.

Apresentado o requerimento de despejo, este é analisado e pode ser objeto de recusa pelo BNA, nos casos enumerados nas alíneas do n.º 1 do artigo 15.º- C do NRAU, que não vamos enumerar nesta sede, por entendermos que tal enumeração é desnecessária e fastidiosa uma vez que, em regra, o requerimento será recusado quando não contenha as indicações que devem nele constar e que elencamos *supra*. Salientamos apenas, nesta matéria, que em caso de recusa do requerimento de despejo, o requerente terá o prazo dez dias, a contar da data da notificação da recusa, para apresentar novo requerimento. Neste caso, o PED considerar-se-á iniciado na data em que teve lugar o pagamento da taxa devida pela apresentação do primeiro requerimento ou da junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão de apoio judiciário.

Uma vez o requerimento aceite pelo BNA, este será imediatamente expedido para o requerido, por carta registada com aviso de receção para que este último, no prazo de quinze dias, desocupe ou locado, deduza oposição e/ou requeira o diferimento da desocupação do locado. No caso em que haja vários requeridos, a notificação deve ser expedida para todos. Quanto ao local de expedição, a notificação deve ser expedida para o/os local/locais indicado/s no requerimento de despejo, não havendo lugar à advertência prevista no artigo 241.º do CC.

Da notificação devem constar, designadamente, as cominações legais previstas na falta de desocupação do locado ou de dedução de oposição, conforme consagrado nas diversas alíneas no n.º 4 do artigo 15.º- D do NRAU.

É importante reter ainda que, ao abrigo do artigo 323.º do CC, a notificação adequadamente realizada interrompe o prazo prescrito (n.º 5 do preceito).

### **36.2 – Da desocupação do locado**

Se, recebida a notificação, o requerido desocupar voluntariamente o locado arrendado, extingue-se o PED (artigo 15.º- G, n.º 1 do NRAU), com o respetivo pagamento de quantia pedida, quando a ela houver lugar. Caso assim não seja, o BNA tem a possibilidade de, em determinados casos, converter o requerimento de despejo em título para desocupação do locado.

Com efeito, o BNA poderá converter o requerimento de despejo em título para desocupação do locado no caso em que (i) o requerido devidamente notificado não deduzir oposição no prazo legal ou se a oposição deduzida se tiver por não deduzida por não ter sido paga a taxa de justiça devida ou a caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a seis rendas, à exceção dos casos em que haja apoio judiciário, conforme se retira da leitura combinada dos artigos 15.º- E, n.º 1, alínea b) e 15.º - F, n.º 3, parte final e n.º 4, ambos do NRAU e no caso em que (ii) o requerido não proceda ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo na pendência da ação, nos termos gerais.

Desta feita, havendo título para desocupação do locado ou havendo decisão judicial para desocupação do locado, nos termos previstos no ponto 2.3, o agente de execução, o notário<sup>7</sup> ou, na falta destes ou sempre que lhes seja atribuída essa

---

<sup>7</sup> Este ponto merece toda a nossa atenção. Com efeito, a atribuição da competência para realizar despejos aos notários foi, na nossa opinião, e salvo melhor opinião, uma opção infeliz. Somos, pois, de defender que, pela experiência académica dos notários e pela própria natureza da profissão em si, não foi de todo adequado atribuir aos notários tal competência. Porém, é consabido que temos assistido, nos últimos anos, a uma “troca/mistura de competências” entre advogados, solicitadores e notários um quanto dúbia...

competência, o oficial de justiça, desloca-se imediatamente ao locado para tomar posse do locado arrendando, lavrando o respetivo auto de diligência, sem prejuízo de o senhorio e o arrendatário poderem acordar num prazo para a desocupação do locado e remoção dos bens, sendo, neste caso, lavrado auto pelo AE, notário ou oficial de justiça (artigo 15.º- J, n.ºs 1 e 2 do NRAU).

Os bens encontrados no locado devem ser arrolados pelo AE, notário ou oficial de justiça e o arrendatário deve remover todos os seus bens móveis do locado, no prazo de trinta dias, sob penas de estes serem considerados abandonados (artigo 15.º- K do NRAU).

Ora, nos casos em que o arrendatário não desocupe de livre vontade o locado arrendando ou incumpra o acordo previsto no n.º 2 do artigo 15.º- J do NRAU e desde que os autos não tenham sido distribuídos ao juiz, o AE, notário ou oficial de justiça poderá requerer, com carácter urgente, no tribunal judicial da situação do bem imóvel que seja autorizada a entrada imediata no locado, no prazo de cinco dias, devendo, para o efeito, juntar o devido título para desocupação do locado e o comprovativo de pagamento da taxa de justiça devida.

Assim, chegamos à seguinte conclusão: nos casos em que o requerido não deduzir oposição ou nos casos e que esta se tenha por não deduzida, nos termos que enunciaremos no ponto 36.3, se o requerido não sair voluntariamente do locado, o senhorio terá obrigatoriamente que recorrer ao tribunal judicial, ou seja, nestes casos, não raros, o BNA não terá competência para resolver o conflito *de per si*, o que representa, na nossa opinião, uma das maiores, senão a maior, limitação do BNA.

Desta feita, sendo deferido o requerimento para entrada imediata no locado, o AE, notário ou oficial de justiça desloca-se imediatamente ao prédio arrendado para tomar posse do mesmo (artigos 15.º- L, n.º 5 e 15.º J, n.ºs 2 a 4, ambos do NRAU).

### 36.3 – Da oposição ao pedido do requerente

Como já referimos *supra*, recebida a notificação, o requerido pode, no prazo de quinze dias, opor-se à pretensão deduzida pelo requerente, sendo que, não carecendo de qualquer forma articulada, a oposição deve ser apresentada no BNA por via eletrônica, com menção da existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário, sob pena de aplicação de multa (artigo 15.º- F, n.º 1 do NRAU). A constituição de advogado é obrigatória para a dedução de oposição ao requerimento de despejo, assim como para a realização dos atos subsequentes à distribuição no PED.

O requerido deverá juntar à oposição o comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida e deverá proceder ao pagamento – *no caso específico de resolução do contrato por não pagamento ou atraso reiterado no pagamento das rendas, que é o objeto de estudo da presente dissertação* – de uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a seis rendas, à exceção dos casos em que haja apoio judiciário, sob pena de, como já referimos, a oposição considerar-se não deduzida. Caso o pedido de apoio seja indeferido, o requerido deverá proceder ao pagamento da taxa de justiça devida no prazo de cinco dias a contar da data na notificação da decisão definitiva de indeferimento, sob pena de, também neste caso, a oposição ter-se por não deduzida (artigo 15.º- F do NRAU).

Ora, uma vez a oposição deduzida, o BNA apresenta os autos à distribuição e remete ao requerente uma cópia da oposição. Recebidos os autos, o juiz pode convidar as partes a aperfeiçoarem as peças processuais (no prazo de cinco dias) ou a apresentarem novo articulado sempre que seja necessário garantir o cumprimento do princípio do contraditório e o princípio dispositivo, ambos previstos no CPC.

No caso de o juiz não conhecer logo do mérito da causa ou no caso de não haver exceções dilatórias nem nulidade que ao juiz caiba conhecer, o juiz ordena a notificação das partes para a audiência de julgamento.

### **36.4 – Do diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação**

Como já referimos, recebido o requerimento o despejo, o requerido pode nada dizer, opor-se à pretensão do senhorio ou requerer o diferimento da desocupação do locado.

De facto, nos termos do artigo 15.º N, o arrendatário pode, dentro do prazo para a oposição ao PED, requerer, com carácter urgente, ao juiz do tribunal judicial da situação do imóvel, o diferimento da desocupação, por razões económico-sociais imperativas. O arrendatário deverá, para o efeito, oferecer de imediato as provas que tiver à sua disposição e indicar as testemunhas, sendo três o limite de testemunhas a apresentar.

O concreto requerimento será de seguida analisado pelo juiz, de acordo com o seu prudente arbítrio e tendo em conta diversos critérios, nomeadamente de exigência da boa-fé e de condição do arrendatário, não só condição económico-social, como também condição física, devendo o juiz proferir decisão no prazo máximo de vinte dias a contar da apresentação do requerimento. De realçar que, mais uma vez, a lei estabeleceu um prazo relativamente curto. Senão vejamos, a propósito do requerimento *in casu*, o n.º 2 do preceito acima referido determina que “o diferimento da desocupação do locado para habitação é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, devendo o juiz ter em consideração as exigências da boa-fé, a circunstância de o arrendatário não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o arrendatário, a sua idade, o seu estado de saúde e, e geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas”.

Porém, o requerimento de diferimento do locado apenas poderá ser concedido se o arrendatário for portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% ou se, estando em causa um pedido de despejo baseado na falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a falta de pagamento se dever a carência de meios económicos do arrendatário. Ora, neste ponto, perguntamos: e como se determina se há ou não uma situação de carência de meios económicos numa determinada situação?

A própria lei responde a esta questão. Com efeito, presumir-se-á, nos termos legais, que há carência de meios económicos quando o arrendatário seja beneficiário de subsídio de desemprego de valor igual ou inferior ao salário mínimo ou de rendimento social de inserção (alínea a do n.º 2 do artigo 15.º- N), sendo que, neste caso, caberá ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social pagar ao senhorio as rendas correspondentes ao período de diferimento, ficando o dito instituto sub-rogado nos direitos do senhorio.

De realçar também que o diferimento do locado não poderá exceder o prazo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder.

Quanto a nós, apontamos novamente uma limitação à competência do BNA. Com efeito, em mais um caso, no caso de o arrendatário requerer o diferimento da desocupação do locado, os autos deverão ser remetidos para o tribunal judicial, pelo que, também neste caso, o BNA não terá competência, *de per si*, para resolver o conflito.

### **36.5 – Da audiência de julgamento**

A audiência deve ser realizada no prazo de vinte dias a contar da distribuição dos autos. Este prazo é extremamente curto. Ora, como acontece geralmente nos tribunais, *máxime*, como deve acontecer em todos órgãos de resolução alternativa de conflitos, cabe ao juiz, na audiência de julgamento, um dever próprio de começar a audiência procurando tentar conciliar as partes, isto é, procurando fazer com que as partes cheguem a um acordo. Não havendo manifestamente a possibilidade de uma conciliação, ou acordo, inicia-se a fase da produção da prova, nos termos e limites estabelecidos nos diversos números do artigo 15.º, alínea l do NRAU, seguindo-se as breves alegações orais dos ilustres mandatários de cada parte. O juiz profere, no final da audiência de julgamento, uma sentença fundamentada que é imediatamente ditada para a ata.

Ora, o título para desocupação do locado, nos termos acima expostos, com pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas, bem como a decisão judicial

que condene o requerido no pagamentos daquelas quantias, constitui título executivo para pagamento de quantia certa, aplicando-se, com as necessárias adaptações, os termos previstos no CPC para a ação executiva para pagamento de quantia certa baseada no procedimento de injunção. É importante salientar que, nestes casos, não haverá lugar a oposição à execução.

### **36.6 – Da extinção e da suspensão do procedimento especial de despejo**

Já referimos *supra* que o PED extingue-se pela desocupação voluntária do local arrendado e conseqüente pagamento dos montantes pedidos. Porém, cabe frisar que o PED também se extinguirá nos casos de desistência<sup>8</sup> do pedido e nos casos de morte do requerido ou requerente (artigo 15.º- G, n.º 1 do NRAU).

Quanto à suspensão do PED, esta poderá ocorrer em várias situações, que não nos cabe analisar nesta sede, pelo que remetemos, no que toca a esta matéria, para os diversos números do artigo 15.º- M do NRAU.

## **37. DA RECEÇÃO DA NOVA LEI**

*“O PS defendeu hoje que a nova lei das rendas é “gasolina para a fogueira” da “conflitualidade social”, o PCP considerou que é “uma verdadeira lei dos despejos” e o BE diz que Cavaco Silva “virou as costas aos mais desprotegidos”.”<sup>9</sup>*

---

<sup>8</sup> De acordo com o preceituado no n.º 2 do artigo 15.º- G do NRAU, o requerente pode desistir do PED até à dedução da oposição ou, na sua falta, até ao termo do prazo de oposição.

<sup>9</sup> Vide notícia publicada no jornal Público, aos 30 de Julho de 2012. A notícia pode ser consultada em <http://www.publico.pt/politica/noticia/para-o-ps-nova-lei-e-gasolina-na-fogueira-da-conflitualidade-social-pcp-fala-em-lei-dos-despejos-1557013>.



*“De acordo com o CDS, “acima de tudo é uma lei que, promovendo esta maior liberdade e a liberalização do mercado, protege as pessoas mais idosas, protege os contratos estabelecidos e, portanto, não é feita de qualquer maneira sem pensar e considerar os direitos das pessoas com contratos antigos ou que já têm determinada idade”.<sup>10</sup>*

Como era de esperar, a receção da Lei 31/2012 não foi pacífica, tendo provocado, inclusive, diversas manifestações de pessoas contra a sua entrada em vigor. Na presente seção, faremos apenas uma breve referência a alguns comentários de Luís Menezes Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários e de Romão Lavadinho, presidente da Associação de Inquilinos Lisbonense, de forma a contrapor “as duas faces da mesma moeda”. Faremos ainda alusão aos entendimentos defendidos por Isabel Rocha, Manteigas Martins e Rebeca Ribeiro Silva<sup>11</sup>.

Na opinião de Luís Menezes Leitão<sup>12</sup>, a reforma operada pela Lei 31/2012 era uma “medida absolutamente imprescindível”, “absolutamente necessária e urgente, depois do falhanço clamoroso da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro”, sendo que constitui um passo em frente para fazer transitar os contratos antigos para o novo regime. Com efeito, segundo o autor, as rendas antigas não correspondem ao justo valor dos imóveis, razão pela qual se tornou necessário tomar medidas para a recuperação do mercado de AU. O autor sublinha ainda que as rendas se encontravam congeladas desde há cem anos (com a entrada em vigor do Decreto 12 de Setembro de 1910) e realça o problema da confiança dos proprietários, que deve ser readquirida.

Quanto ao BNA, Luís Menezes Leitão defende que a sua criação foi uma opção “totalmente errada no âmbito do processo de despejo”, sendo que é um “órgão absolutamente inútil”, que apenas serve para atrasar o procedimento de despejo na medida em que o senhorio terá na mesma que recorrer ao tribunal sempre que o

---

<sup>10</sup> *Idem.*

<sup>11</sup> Vide Boletim da Ordem dos Advogados, n.º 97, Dezembro 2012, p. 20 – 23.

<sup>12</sup> *Idem*, p. 24 – 25.

inquilino não desocupe o prédio de livre vontade. Segundo o autor, a exigência da Troika de instituir um sistema de despejo administrativo ou policial é inviável em Portugal dado que o artigo 34.º, n.º 2 da CRP consagra que ninguém pode entrar no domicílio de uma pessoa sem uma ordem judicial.

Assim, segundo o presidente da Associação Lisbonense de Proprietários, a solução seria de criar um processo judicial expedito para o qual se poderia recuperar o antigo mandado de despejo...

Em sentido contrário se pronuncia, bem evidentemente, Romão Lavadinho<sup>13</sup>. No entendimento do mesmo, a Lei 31/2012 é uma “lei socialmente injusta”, um “atentado social” ferido de inconstitucionalidade uma vez que não tem em consideração as razões que levaram ao incumprimento e que põe em causa a estabilidade das famílias de mais baixos rendimentos, de idade mais avançada, de saúde mais frágil ou de deficiência mais acentuada. Mais, acrescenta que a nova Lei irá contribuir para a desagregação familiar.

Segundo o autor, o objetivo da nova Lei é de acabar com os contratos celebrados antes de 1990, que foram naquela altura livremente aceites pelo(s) senhorio(s) e arrendatário(s), retirando, desta feita, direitos aos inquilinos que foram sendo adquiridos ao longo de mais de cento e quinze anos de história! A nova Lei violaria, assim, no entendimento do mesmo, o preceito consagrado no artigo 65.º da CRP e o princípio da confiança jurídica, permitindo não só os despejos indiscriminados de inquilinos, sem as devidas garantias de representação e defesa, como também os despejos extrajudiciais quando o senhorio pretender recuperar a casa para sua habitação própria ou dos filhos ou alegar querer realizar obras profundas no prédio locado.

Assim, o autor escreve que considera que se está perante um “retrocesso civilizacional”, não somente pela retirada de direitos constitucionalmente consagrados, como também pela eliminação e redução de direitos sociais adquiridos. Quanto ao objetivo da nova lei, de dinamizar o mercado de AU, este não passa, na opinião do

---

<sup>13</sup> Vide Boletim da Ordem dos Advogados, n.º 97, Dezembro 2012, p. 26 – 27.

presidente da Associação de Inquilinos Lisbonense, de uma crença não fundamentada visto que existem 734 mil fogos disponíveis e devolutos, realça o mesmo.

Quanto ao BNA, o autor defende que o órgão corre o risco de se tornar em mais um fator de congestionamento dos tribunais na medida em que o título de desocupação do locado não permite a desocupação do locado. Bastará, pois, que o arrendatário não desocupe “voluntariamente” o local arrendado para ter que ser requerida autorização judicial sempre que o PED não tenha sido distribuído a juiz, razão pela qual a marcha do processo que decorre no BNA será muitas vezes infrutífera e terá de ser, de seguida, repetida em tribunal. Assim, estamos, nos termos de Romão Lavadinho, perante um “título de desocupação do locado que é tão virtual como o próprio balcão”.

Na aceção de Rebeca Ribeiro Silva, a nova Lei vem alterar a estrutura do AU português, sendo que os primeiros cinco anos serão de mutação, ou transição e só depois se fará sentir o verdadeiro impacto da reforma legislativa. Segundo nos parece, se é verdade que esta afirmação tem toda a razão de ser no tocante à matéria da atualização das rendas, também nos parece que não fará tanto sentido no que toca à matéria dos despejos. Em matéria de despejos, a mudança já se faz sentir. O BNA já transita processos. Rebeca Ribeiro Silva escreve ainda<sup>14</sup> que “a nova lei beneficia os senhorios na mesma proporção que prejudica os inquilinos”. Segundo a autora, o legislador pretendeu pôr termo ao chamado vinculismo, ao qual fizemos alusão no primeiro capítulo da presente dissertação.

O advogado Martins Manteigas recorda que os contratos anteriores a 1990 representam uma grande parte do mercado de arrendamento português e que as famílias e pessoas não aderiram, em Portugal, nos últimos 40 anos, ao arrendamento habitacional porque os imóveis estavam a valorizar e as taxas de juro muito baixas, fazendo com que se tornava mais barato pagar um empréstimo bancário do que uma renda. Ora, este facto, aliado ao facto de as pessoas e famílias saberem que, a final, no caso de compra do imóvel, este seria propriedade destes últimos e depois, dos seus filhos, terá desincentivado mais ainda o recurso ao AU.

---

<sup>14</sup> Citando Manteigas Martins, vide Boletim da Ordem dos Advogados, n.º 97, Dezembro 2012, p. 20.

Quanto ao BNA, no entendimento do autor, teria sido preferível manter a competência dos despejos para os tribunais na medida em que as instituições novas demoram anos a entrarem em efetividade. Contudo, o advogado realça, e bem, no nosso entender, que uma reforma da lei do AU era necessária e urgente visto que, citamos, “a legislação estava de tal forma desatualizada que quase criou a convicção de que os inquilinos eram mais donos dos prédios do que os próprios senhorios”.

Neste ponto, queremos salientar que, bem que esta afirmação seja levar um pouco ao extremo a posição dos senhorios face à locação dos seus imóveis, não deixa de ser certa e feliz. Com efeito, não diremos de os inquilinos se sentiam já “donos” dos prédios locados, mas a verdade é que, demasiada vez, a prática e a quantidade de ações de despejo que entram nos nossos tribunais tem-nos demonstrado que os arrendatários não parecem estar conscientes das suas obrigações enquanto tal. Reinava, parece-nos, um sentimento de impunidade, que não deveria existir.

Até agora, todos os autores que referimos apontaram defeitos ao BNA, concluindo no sentido de que a não criação deste órgão teria sido vantajosa.

Em sentido contrário se pronuncia Isabel Rocha. Segundo a autora, “há muito que era necessário dinamizar este mercado”. Assim, a Lei 31/2012 teria vindo contribuir para a dinamização do mercado de AU, através de um procedimento mais célere. Segundo a advogada, o BNA não teria nenhuma desvantagem e poderia ser até uma solução para tornar a justiça mais célere: “uma grande vantagem é que se passa a dispor de uma sede própria e exclusiva para o procedimento de despejo, com regras definidas e prazos relativamente curtos”.

## CONCLUSÃO:

Posto isto, passamos à nossa conclusão.

Do nosso estudo, retiramos que o direito do Arrendamento Urbano foi um direito sempre muito incerto e vacilante, movido pelo som dos objetivos e diretivas fixados por cada governo, a um determinado momento e lugar. Foram inúmeros os Decretos, as Leis, os Decretos-Leis e Portarias que, ao longo dos anos, foram alterando o regime jurídico do Arrendamento Urbano.

Depois, dedicamos uma especial atenção à reforma operada pela Lei n.º 6/2006, que se revelou, no nosso entender, claramente insuficiente e infrutífera. No que respeita ao prazo para o senhorio poder agir extrajudicialmente, o prazo de três meses era, salvo melhor opinião, demasiado gravoso para o senhorio. Quanto à ação de despejo, esta continuava a ser demasiado morosa e penosa para o senhorio, o que acabava certamente por desmotivar os senhorios no sentido de colocarem os seus prédios no mercado de arrendamento. Reinava, pois, um sentido de impunidade face ao descumprimento das suas obrigações pelos arrendatários.

Nesta conformidade, uma nova reforma tornava-se necessária. Como bem referimos, com a entrada da Troika em Portugal, o Estado Português comprometeu-se a agilizar o mercado de Arrendamento Urbano, de forma a dinamizá-lo. Para o efeito, foram acordadas novas medidas, posteriormente positivadas na Lei n.º 31/2012, com vista à dita dinamização, à célere recolocação dos prédios no mercado de arrendamento e, sobretudo – *e chamamos a atenção para este ponto, por ser de extrema relevância porque, sem ele, não há arrendamento* – à reconquista da confiança dos senhorios! Reconquista da confiança nos mecanismos postos à disposição pelo sistema judiciário para proteger os seus direitos, ainda que coercitivamente.

A Lei n.º 31/2012 trouxe, no nosso entender, alterações ao regime substancial felizes. Com efeito, visou facilitar, ou agilizar, através da redução do prazo para o senhorio poder socorrer-se da via extrajudicial e da consagração da possibilidade de as partes poderem estabelecer um domicílio convencionado, o procedimento de despejo.

Porém, no que toca à criação do BNA, somos de entender que a Lei ficou-se “pela boa atenção”. Neste ponto, aderimos às posições defendidas, nomeadamente, por Luís Menezes Leitão e Romão Lavadinho.

Com efeito, como já referimos e sede oportuna, vários serão os casos em que o BNA não terá competência para, *de per si*, resolver o conflito e ordenar o despejo imediato, pelo que a sua competência e atuação se revela bastante limitada, na prática. Assim será, por exemplo, nos casos de o arrendatário requerer o diferimento da desocupação do locado, nos casos em que o requerido não deduzir oposição e nos casos em que a oposição se tenha por não deduzida, se o requerido não sair voluntariamente do locado. Nestes casos, para a resolução do conflito, o senhorio terá que recorrer necessariamente ao tribunal judicial. Assim, esta é, na nossa opinião, a principal limitação da Lei n.º 31/2012.

Mais, na prática, tem-se sabido que os processos que dão entrada no BNA não têm sido distribuídos a juiz nos prazos devidos... Porém, neste ponto, não é, segundo nos parece, de criticar a Lei e Portarias reguladoras desta matéria porque, como bem sabemos, os novos órgãos implementados demoram tempo a entrar em efetividade, com a eficácia pretendida.

Outro ponto que merece a nossa atenção é a especial preocupação da Lei em continuar a proteger os mais “débeis”. Pois, neste ponto, concordamos totalmente com as declarações públicas do CDS acima transcritas<sup>1</sup> e discordamos de Romão Lavadinho, quando escreve que a nova lei do arrendamento é uma “lei socialmente injusta”<sup>2</sup>. De facto, a Lei n.º 31/2012 visou proteger os mais frágeis, quer a nível económico-social, quer a nível de saúde e de idade, prevendo, por exemplo, a possibilidade de o arrendatário poder requerer o diferimento do locado arrendado, quando se trate de arrendamento habitacional.

Nesta última consideração, acabamos por concluir que uma coisa é certa: era estritamente necessária uma reforma do arrendamento urbano. Quanto às medidas previstas na Lei n.º 31/2012, concluímos que a idealização do procedimento especial de despejo foi feliz, resta agora descobrir até que ponto será, de hoje em diante, viável...

---

<sup>1</sup> Ver nota n.º 10 do capítulo VII.

<sup>2</sup> Ver nota n.º 13 do capítulo VII.

## BIBLIOGRAFIA

ANTUNES VARELA, João de Matos

- *Das Obrigações Em Geral*, Volume I, 10.<sup>a</sup> Edição, Edição Almedina, Coimbra, Julho 2009.

ANTUNES VARELA, João De Matos / PIRES DE LIMA, Fernando Andrade

- *Código Civil Anotado*, Volume II, (Artigos 762 a 1250), 3.<sup>a</sup> Edição, Coimbra Editora, Coimbra, 1986.

CONSTANT, Benjamin

- *Principes De Politique*, Collection Pluriel, Edition Hachette, 1997.

DA SILVA BASTOS, Fernando

- *A Resolução Do Contrato De Arrendamento Por Falta De Pagamento Das Rendas Em Caso De Mora Superior A Três Meses – Ação De Despejo Ou Comunicação?* – Compilações Doutriniais Verbo Jurídico, 2010.

DUARTE, Rui Pinto

- *A Cessação Da Relação De Arrendamento Urbano No NRAU*, in Themis, Revista Da Faculdade De Direito Da UNL, Ano IX, nº15-2008, Almedina, Coimbra.

FIGUEIRA, Eliseu

- *A Constituição E O Direito De Habitação*, Temas da Constituição, n.º 16, colecção dirigida por Rui Pinheiro e Artur Maurício, Diabril Editora, 1.º Edição, 1977.

FILIBECK, Giorgio

- *Direitos Do Homem, De João XXIII A João Paulo II*, Comissão Nacional Justiça e Paz, Principia Publicações Universitárias e Científicas, 1.º Edição, 2000.

FROTA, Mário

- *Arrendamento Urbano Comentado E Anotado*, Coimbra Editora, Coimbra, 1987.
- *Das Causas Típicas De Ontem Às Causas Atípicas De Hoje Para O Despejo Do Locatário*, in O Advogado, N.º 25 (Maio 2006), páginas 14 a 15.

FURTADO, Pinto

- *Curso De Direito Dos Arrendamentos Vinculísticos*, 2.ª edição, Coimbra Editora, Coimbra, 1988.
- *O Regime Do Arrendamento Urbano: Evolução E Novas Perspectivas*, in Themis, Ano IX, nº15-2008, Almedina, Coimbra.

GALVÃO TELLES, Inocêncio

- *Arrendamento – Lições Do Prof. Doutor Galvão Teles Ao Curso Do 5 Ano Jurídico No Ano Lectivo De 1944-45*, publicadas pelos alunos Bento Garcia Domingues e Manuel A. Ribeiro, Lisboa Pro Domo, 1945-46.
- Novo regime de Arrendamento Urbano, in O Direito, Ano 138 (2006), IV, Almedina, Coimbra.

GARCIA, Maria Olinda

- *O Arrendamento Plural Quadro Normativo E Natureza Jurídica*, Universidade de Coimbra, 2009.
- *A Acção Executiva Para Entrega De Imóvel Arrendado Segundo A Lei N.º 6/2006, De 27 De Fevereiro*, 2.ª Edição, Coimbra Editora, 2008.

GEMAS, Laurinda; PEDROSO, Albertina e CALDEIRA, Jorge

- *Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado E Legislação Complementar*, 3.ª Edição, Quid Iuris, 2009.

GOMES CANOTILHO, José Joaquim e MOREIRA, Vital

- *Constituição Da República Portuguesa Anotada*, 3.º Edição Revista, Coimbra Editora, 1993.

GRAVATO MORAIS, Fernando de

- *Falta De Pagamento Da Renda No Arrendamento Urbano*, Edição Almedina, 2010.

JANUÁRIO GOMES, Manuel

- *Constituição Da Relação De Arrendamento Urbano*, Almedina, Coimbra, 1980.
- *Arrendamentos Para Habitação*, Edição Almedina, Coimbra, 1994

JUSTO, A. Santos,

- *Direito Privado Romano II - Direito Das Obrigações*, 3.ª Edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2008.



LIBCHABER, Rémy

- *La Propriété, Droit Fondamental*, páginas 687 a 706 – in *Libertés Et Droits Fondamentaux – Notions Et Sources : L'être, Le Citoyen, Le Justiciable, L'acteur Economique Et Social*, Éditions Dalloz, 8.ème Edition Revue et Argumentée, 2002.

LOUREIRO, José Pinto

- *Tratado Da Locação*, volume III, Coimbra Editora, Coimbra, 1946-47.
- *Manual Do Inquilinato*, Volume I, Coimbra Editora Limitada, 1941.
- *Manual Do Inquilinato*, Volume II, Coimbra Editora Limitada, 1942.

MACHADO, José Manuel Gonçalves

- *Questões Polémicas Da Resolução Do Contrato De Arrendamento Por Falta De Pagamento Da Renda Nas Vésperas Da Aprovação Da Proposta De Lei N.º 38/XII*, In *O Direito*, Ano 144.º (2012), II.

MAGALHÃES, David

- *A Resolução Do Contrato De Arrendamento Urbano*, Coimbra Editora, 2009.

MANSO, Luís Duarte / TEODÓSIO OLIVEIRA, Nuno

- *Direito Do Arrendamento Urbano*, Edição Quid Iuris, 2006.

MATOS, Isidro

- *Arrendamento E Aluguer – Breve Comentário Ao Capítulo IV Do Título II Do Livro II (Artigos 1022.º a 1120.º do Código Civil)*, Coimbra, Atlântida Editora, 1968.

MATOS, João de

- *Manual Do Arrendamento E Do Aluguer*, II Vols., Livraria Fernando Machado, Porto, 1968.

MENEZES CORDEIRO, António

- *Da Natureza Do Direito Do Locatário* – Separata da revista da Ordem dos Advogados, Lisboa, 1980.
- *O Novo Regime Do Arrendamento Urbano: Dezassex Meses Depois, A Ineficiência Económica No Direito*, in *O Direito*, Ano 139º (2007), V.

MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de

- *Direito das obrigações – Contratos em especial*, volume III, 7.ª Edição, Almedina, Coimbra, 2010.
- *Arrendamento Urbano*, 3.º Edição, Coimbra Editora, 2007.

MESQUITA, António Pedro Pinto de e SAMPAIO, Rui Manuel Polónio,

- *Suplemento À Legislação Sobre Arrendamentos*, Livraria Almedina, Coimbra, 1964.

MILLER, Rui Vieira

- *Arrendamento Urbano – Breves Notas e As Correspondentes Disposições Do Código Civil*, Coimbra, Livraria Almedina, 1967.

MOTA PINTO, Carlos Alberto da

- *Teoria Geral Do Direito Civil*, 4.ªed, Coimbra Editora, Coimbra, 2005.

NASCIMENTO, Paulo Soares Do

- *O Incumprimento Da Obrigação De Pagamento Da Renda Ao Abrigo Do Novo Regime Jurídico De Arrendamento Urbano – Resolução Do Contrato E Acção De Incumprimento*, Homenagem Faculdade De Direito De Lisboa Ao Professor Doutor Galvão Telles, 90 Anos, Almedina, 2007.

NETO, Abílio

- *Leis Do Inquilinato – Notas E Comentários*, 6.ª Edição, Livraria Petrony, Lisboa, 1988.

PEREIRA COELHO, F. M.

- *Arrendamento, Lições ao Curso do 5º ano de Ciências Jurídicas no Ano Lectivo de 1986-1987*, Dactilografada e impresso por João Abrantes, Coimbra, 1987.

PINTO FURTADO, Jorge Henrique Da Cruz

- *Manual De Arrendamento Urbano*, Volume I, 5.ª Edição Revista E Actualizada, Edição Almedina, 2009.
- *Manual Do Arrendamento Urbano*, 3.ª Edição Revista E Actualizada, Edição Almedina, Coimbra, 2001.

PINTO, Rui

- *O Novo Regime Processual Do Despejo*, Coimbra Editora, 1.ª Edição, 2012.

PRATA, Ana

- *Dicionário Jurídico: Direito Civil, Direito Processual Civil, Organização Judiciária*, Volume I, 5.ª Edição, Editora Almedina, 2008.

RIBEIRO, Joaquim de Sousa

- *O Novo Regime Do Arrendamento Urbano – Contributos Para Uma Análise*, In *Cadernos De Direito Privado*, N.º 14 (Abril/Junho), 2006.

ROUSSEAU, Jean Jacques

- *Discours Sur L'origine Et Les Fondements De L'inégalité Parmi Les Hommes*, Edition Garnier Flammarion, 1992.

SANTOS, Elsa Sequeira

- *O Regime Transitório No Novo Regime Do Arrendamento Urbano*, In *Themis, Revista Da Faculdade De Direito Da UNL*, Ano IX, N.º15-2008, Almedina, Coimbra.

SERRA, Miguel

- *O Despejo No Novo Regime De Arrendamento Urbano – Tramitação A Utilizar Quando Está Em Causa A Falta De Pagamento Das Rendas*, In *Revista Gestin – Instituto Politécnico De Castelo Branco, Escola Superior De Gestão*, N.º8, Maio, 2010.

SILVA PEREIRA, Caio Mário da Silva / TEPEDINO, Gustavo / TEPEDINO, Maria Celina Bodin de Moraes / BITTAR, Carlos Alberto / FERNANDES, Milton / JÚNIOR, Humberto Teodor

- *A Lei Do Inquilinato*, Editora Forense Universitária, 1.ª Edição, Brasil, 1992.

SOARES, Mário

- *O Direito À Casa – Conferência Proferida Na Associação Dos Inquilinos Lisbonenses em 18/03/1965*, In *Revista Da Ordem Dos Advogados*, N.º 26 (1966), páginas 30-54.

SOUSA, António Pais De

- *Extinção Do Arrendamento Urbano – Fundamentos, Meios Processuais*, 2.ª Edição (Corrigida E Aumentada), Livraria Almedina, Coimbra, 1985.

SOUSA, Miguel Teixeira de

- *A Acção De Despejo*, 2.ª Edição, Lex Editora, Lisboa, 1995.

TROPLONG, M.

- *Le Droit Civil Expliqué Suivant l'Ordre Des Articles Du Code – De L'échange Et Du Louage – Commentaire Des Titres VII Et VIII Du Livre III Du Code Napoléon*, 3.º Edition, Tome Premier, Charles Hingray Libraire-Editeur, Paris, 1859.

Outros:

Colóquio sobre o direito de habitar, organizado pela associação dos inquilinos lisbonenses e associação dos inquilinos do Norte de Portugal, realizada em Lisboa, em 9 e 10 de Julho de 1977, Tip. Bonfim, 8 – 77.

A garantia constitucional do direito de propriedade privada e o sacrifício de faculdades urbanísticas – Conferencia proferida no XIII Seminário de Justiça Administrativa, realizada em Braga, em 1 e 2 de Julho de 2011, texto publicado in *Justiça Administrativa*, n.º 91, Janeiro/Fevereiro 2012.

Rui Pinto, *O Novo Regime Processual Do Despejo*, Coimbra Editora, 1.ª Edição, 2012

EXECUÇÃO COMUM PARA ENTREGA DE COISA IMOVEL ARRENDADA

José Lebre de Freitas, A Nova Acção de Despejo, in *Themis*, IX, 15, 2008

Machado, José Manuel Gonçalves , Questões polémicas da resolução do consumo de arrendamento urbano por falta de pagamento da renda nas vésperas da aprovação da Proposta de Lei nº 38/XII - In: *O direito*, ed. Almedina, Ano 144.º. (2012), II, p 325-350

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direito das obrigações*, volume III- Contratos em especial, 7ªed, Almedina, Coimbra, 2010, p. 307.