



UNIVERSIDADE D  
COIMBRA

Tainá Oliveira Reis

LIBERDADE E LIMITAÇÕES CONTRATUAIS DO  
SENHORIO NOS CONTRATOS DE  
ARRENDAMENTO URBANO HABITACIONAL

Dissertação no âmbito Mestrado em Ciências Jurídico-Civilísticas com Menção em Direito  
Civil orientada pelo Senhor Professor Doutor David Jorge Magalhães Marques e  
apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra

Maio de 2023



FACULDADE DE DIREITO  
UNIVERSIDADE DE  
**COIMBRA**

Tainá Oliveira Reis

**LIBERDADE E LIMITAÇÕES CONTRATUAIS DO  
SENHORIO NOS CONTRATOS DE  
ARRENDAMENTO URBANO HABITACIONAL**

**FREEDOM AND CONTRACTUAL LIMITATIONS  
OF THE LANDLORD IN RESIDENTIAL URBAN  
LEASE AGREEMENTS**

Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra no âmbito do 2.º Ciclo de Estudos em Direito conducente ao grau de Mestre na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Civilísticas com Menção em Direito Civil orientada pelo Senhor Professor Doutor David Jorge Magalhães Marques e apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra

Coimbra, maio de 2023

## Agradecimentos

Primeiramente, agradeço a Deus por ter me dado saúde, força e sabedoria para realizar este trabalho.

Agradeço imensamente ao meu orientador, Senhor Professor Doutor David Magalhães, pelo seu apoio, orientação e paciência ao longo da minha dissertação. Suas sugestões e críticas foram essenciais para o sucesso deste trabalho.

Gostaria de fazer um agradecimento especial à minha sogra, pelo seu apoio incondicional e pela ajuda nos momentos em que mais precisei.

Agradeço também ao meu sogro, por ter me recebido em sua família de braços abertos, e por ter me mostrado que sempre haverá um lugar para mim em sua casa.

Não poderia deixar de agradecer aos meus pais, pelo amor, apoio e incentivo que sempre me deram.

Agradeço ao meu marido, Daniel Reis, pelo amor, paciência e compreensão durante todo o tempo em que estive dedicada à minha pesquisa.

Por fim, agradeço ao meu filho querido, Miguel Reis, não existem palavras suficientes para expressar o quão grata sou por ter você em minha vida. Você foi minha inspiração e motivação durante todo o processo desta jornada acadêmica. Ver você crescer e se tornar uma criança tão incrível me enche de orgulho e me faz perceber que tudo valeu a pena. Que esta conquista seja uma futura inspiração para que você sempre busque seus sonhos e nunca desista diante dos desafios.

Muito obrigada a todos.

## Resumo

No presente trabalho, analisaremos a liberdade e as limitações enfrentadas pelo senhorio na celebração dos atuais contratos de arrendamento urbano. Também analisaremos brevemente as leis transitórias aplicadas aos contratos de arrendamento vinculistas ainda existentes e sua criação histórica.

A princípio, as partes podem fixar livremente o conteúdo e as cláusulas do contrato nos termos do princípio da liberdade contratual. Uma vez celebrado o contrato, as partes de vinculam ao que foi pactuado.

Esses contratos deverão ser celebrados por escrito, e sua duração ser acordado pelas partes, sendo possível estabelecê-lo por prazo certo ou por prazo indeterminado. Caso o prazo não seja especificado, entende-se que esse contrato foi celebrado por um prazo certo de cinco anos. No entanto, as partes têm a liberdade de estabelecer a duração do contrato, desde que seja por um período mínimo de um ano e máximo de 30 anos.

A renovação automática pode ser afastada contratualmente, bem como, as partes têm a liberdade de escolher o prazo da renovação. Na ausência de previsão, a renovação ocorre por períodos iguais ao prazo de duração do contrato, ou pelo prazo mínimo de 3 anos, se este for inferior. As partes podem opor-se a renovação desde que comuniquem dentro do prazo determinado por lei. Embora esses prazos sejam imperativos, a jurisprudência tem admitido a possibilidade de as partes estipularem prazos de renovação superiores aos previstos em lei.

Também foi abordado as formas de cessação do dos contratos que se operam por meio da revogação, denúncia ou resolução. Na revogação, as partes encerram o contrato de forma mútua e consensual.

A denúncia pode ser realizada de forma livre ou motivada. Na denúncia livre, o senhorio pode encerrar o contrato sem apresentar justificativa, desde que comunique o arrendatário com uma antecedência mínima de cinco anos. Já na denúncia motivada, o senhorio encerra o contrato dentro das hipóteses trazidas pela lei. No entanto, observamos que nas poucas hipóteses estabelecidas pela lei, o legislador trouxe diversas imposições e restrições a fim de dificultar o exercício desse modo de cessação.

Outro modo de cessação que analisamos é a resolução, onde o legislador trouxe algumas situações em que o senhorio pode rescindir o contrato antecipadamente, devido à conduta inadequada do arrendatário, quando esse estiver utilizando o imóvel para atividades ilegais, ou se estiver causando danos à propriedade, ou mesmo se estiver violando regras do

condomínio ou cláusulas contratuais, o senhorio poderá rescindir o contrato antecipadamente.

A resolução poderá ser exercida de forma judicial ou extrajudicial. A resolução judicial será cabível quando o fundamento estiver presente no art. 1083.º/2. Já resolução extrajudicial ocorrerá quando o arrendatário não paga as rendas ou se opõe à realização de uma obra ordenada pela autoridade pública.

**Palavras-chave:** Arrendamento urbano, contratos de arrendamento, regime jurídico do arrendamento urbano, direitos e deveres do senhorio, limitações contratuais do senhorio.

## Abstract

In this paper, we will analyze the freedom and limitations faced by landlords in the execution of current urban lease contracts. We will also briefly examine the transitional laws applied to still-existing lease contracts with restrictions and their historical creation.

At first, the parties can freely determine the content and clauses of the contract following the principle of contractual freedom. Once the contract is concluded, the parties are bound by what was agreed upon.

These contracts must be writing executed, and their duration must be agreed upon by the parties, with the option to establish a fixed or indefinite term. If the term is not specified, it is understood that the contract was entered into for a fixed term of five years. However, the parties have the freedom to establish the duration of the contract, provided it is from a minimum period of one year and a maximum of 30 years.

Automatic renewal can be contractually waived, and the parties can choose the renewal term. In the absence of such provision, renewal occurs for periods equal to the contract duration or a minimum of 3 years if the duration is shorter. The parties may object to renewal by communicating within the time limit set by law. Although these deadlines are mandatory, jurisprudence has been allowing the possibility of the parties agreeing to renewal periods longer than those provided by law.

We also addressed how contracts can be terminated through revocation or resolution. In revocation, the parties mutually and consensually terminate the contract.

Terminations can be carried out through revocation, termination, or resolution. In revocation, the parties mutually and consensually terminate the contract. Termination can be made freely or motivated. In free termination, the landlord can terminate the contract without justification, provided the tenant is notified with a minimum of five years' notice. In motivated termination, the landlord terminates the contract within the cases provided by law. However, in the few cases established by law, the legislator has imposed several restrictions and limitations, making it difficult to exercise this termination approach.

Another mode of termination that we analyzed is resolution. In this case, the legislator brought up some situations in which the landlord can terminate the contract in advance due to the tenant's inappropriate conduct when using the property for illegal activities. Additionally, if the tenant is causing damage to the property or even violating

condominium rules or contractual clauses, the landlord may terminate the contract in advance.

The termination can be exercised judicially or extrajudicially. Judicial termination will be applicable when the grounds are provided for in Article 1083/2. Extrajudicial termination will occur when the tenant fails to pay the rent or opposes the execution of work ordered by the public authority.

**Keywords:** Urban lease, lease agreements, legal framework of urban leasing, landlord's rights and obligations, contractual limitations of the landlord.

## Lista de siglas e abreviaturas

CC – Código Civil

CEDH - Convenção Europeia dos Direitos do Homem

NRAU - Novo Regime de Arrendamento Urbano

RAU - Regime de Arrendamento Urbano

RJOPA - regime jurídico das obras em prédios arrendados

RJRU - Regime jurídico da reabilitação urbana

TEDH - Tribunal Europeu de Direitos Humanos

# Índice

<b>Agradecimentos</b> .....	<b>3</b>
<b>Resumo</b> .....	<b>4</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>6</b>
<b>Lista de siglas e abreviaturas</b> .....	<b>8</b>
<b>1. Introdução</b> .....	<b>10</b>
<b>2. Liberdade contratual das partes</b> .....	<b>13</b>
<b>3. Forma do contrato</b> .....	<b>22</b>
<b>4. Conteúdo do contrato</b> .....	<b>24</b>
<b>5. Duração dos Contratos</b> .....	<b>25</b>
5.1 Contratos de prazo certo.....	26
5.2 Renovação automática do contrato.....	29
5.2.1 Oposição à renovação deduzida pelo senhorio.....	32
5.3 Contratos por prazo indeterminado .....	37
<b>6. Extinção do Contrato</b> .....	<b>38</b>
6.1 Revogação .....	39
6.2 Denúncia .....	40
6.2.1 Denúncia livre .....	41
6.2.2 Denúncia motivada.....	43
6.3 Resolução .....	48
a) A violação de regras sociais.....	51
b) Imóvel usado de forma ilegal ou imoral .....	51
c) Uso inadequado de prédio.....	53
d) Não utilização do imóvel por mais de um ano.....	55
e) A cessão do gozo do imóvel.....	58
f) Pagar a renda .....	62
g) Dever de aviso ao locador.....	69
h) Restituir a coisa locada findo o contrato .....	70
i) Tolerância a reparações urgentes e obras ordenadas.....	80
j) Facultar ao locador o exame da coisa locada.....	81
<b>7. Conclusão</b> .....	<b>82</b>
<b>Bibliografia</b> .....	<b>85</b>
<b>Jurisprudência</b> .....	<b>87</b>

# I. Introdução

O arrendamento urbano em Portugal é regulado pela Lei n.º 6/2006, que estabelece as regras e os procedimentos para o arrendamento de imóveis destinados à habitação.

Os contratos de arrendamento são contratos bilaterais, onde ambas as partes têm direitos e obrigações. No caso do arrendamento urbano em Portugal, o senhorio deverá ceder o imóvel para que o arrendatário habite, enquanto o arrendatário tem a obrigação de pagar a renda acordada e, em geral, manter o imóvel em bom estado.

O Código Civil estabelece que as partes possuem liberdade para estabelecer os termos do contrato de arrendamento (art. 405.º/1). Isso significa que o senhorio e o arrendatário podem negociar e acordar as cláusulas que considerem mais adequadas às suas necessidades e interesses, dentro dos limites previstos na lei.

Além disso, o art. 406.º/1 do Código Civil estabelece que o acordo firmado entre as partes é vinculativo, ou seja, uma vez que as partes concordam e assinam o contrato, estão obrigadas a cumpri-lo nos termos acordados. No entanto, essa liberdade de contratar não é absoluta, já que a lei estabelece algumas regras e limites para a relação de arrendamento urbano, que devem ser respeitados pelas partes.

A legislação que disciplina o arrendamento urbano em Portugal tem sofrido constantes alterações ao longo dos anos, o que pode tornar a matéria complexa e dificultar sua interpretação, tornando um regime permanentemente transitório, sendo que as últimas atualizações levaram mais longe a proteção do arrendatário<sup>1</sup>. Além disso, tem sido comum que a legislação seja modificada para garantir uma maior estabilidade aos arrendatários, uma vez que a habitação é um direito fundamental e deve ser assegurada a todas as pessoas.

As últimas atualizações da legislação de arrendamento urbano em Portugal ocorreram em 2019, através das Leis n.ºs 12/2019 e 13/2019, vindo a reforçar, em alguns pontos, ainda mais a proteção dos arrendatários.

Desde os primeiros anos do século XX, o mercado de arrendamento urbano tem sido caracterizado por restrições significativas<sup>2</sup>. O vinculismo arrendatício é uma figura

---

<sup>1</sup> O quadro legal do arrendamento urbano, definido pela Lei n.º 6/2006 (e por vários diplomas complementares), já alterado em 2012, 2014 e 2017, voltou a ser alterado, em fevereiro de 2019, pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019 (ambas de 12 de fevereiro). Maria Olinda Garcia, “Importância e complexidade do arrendamento urbano: a incerteza de uma casa portuguesa?”, *Revista Electrónica De Direito*, setembro de 2017, pp.2-3.

<sup>2</sup> “O Arrendamento na Jurisprudência do TEDH”, por David Magalhães em Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, org., *I Congresso de Direito do Arrendamento*, Obras coletivas (Congresso de Direito do Arrendamento, Coimbra: Almedina, 2019), p.33.

jurídica que se refere ao direito dos arrendatários se manterem a sua posição de arrendatários de um imóvel durante longos períodos, mesmo após o término do prazo estipulado em contrato.

Esse vinculismo iniciou por motivos de situações económicas-sociais em decorrência da I Guerra Mundial, onde vários países da Europa passaram por uma crise económica e social grave, o que levou os governos a tomarem medidas para proteger a população mais vulnerável, incluindo os arrendatários. Nesse contexto, surgiu um sistema de arrendamento onde o arrendatário tinha direito a permanecer no imóvel por tempo indeterminado, onde os contratos sofriam sucessivas prorrogações.

Embora tenha-se obtido uma flexibilização entre 1990 e 2012, atualmente tem-se introduzido algumas medidas que têm sido interpretadas por alguns juristas como um regresso ao vinculismo arrendatício<sup>3</sup>, conforme consta nas alterações legislativas de junho de 2017<sup>4</sup> e de fevereiro de 2019<sup>5</sup>.

O grande debate surge entre duas principais posições, com alguns argumentando que a sua aplicação limita a liberdade dos proprietários de imóveis e cria um desequilíbrio na relação entre proprietários e arrendatários. No entanto, muitos outros defendem que o sistema é necessário para proteger os direitos dos arrendatários mais vulneráveis e para garantir que tenham acesso a uma habitação adequada a um preço justo.

A satisfação do direito à habitação vem como principal argumento dos limites impostos à liberdade contratual, tornando, às expensas do senhorio, a propriedade privada numa função social<sup>6</sup>, desonerando o Estado que é o principal responsável por garantir o direito à habitação (art. 65.º da Constituição) e não dos particulares<sup>7-8</sup>.

---

<sup>3</sup> David Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, 2019, p.611.

<sup>4</sup> “A Lei n.º 42/2017, de 14 de junho (que protegeu estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local à custa da propriedade do senhorio), o prolongamento do regime transitório operado pela Lei n.º 43/2017, de 14 de Junho (que procrastinou as actualizações das rendas e a cessação de contratos de pretérito)”. David Magalhães, *Comentário da Convenção Europeia dos Direitos Humanos e dos protocolos adicionais / org. e pref. de Paulo Pinto de Albuquerque.*, vol. III (Lisboa: Universidade Católica Editora, 2020), p.2059.

<sup>5</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.564.

<sup>6</sup> Magalhães, p.612.

<sup>7</sup> Magalhães, p.590.

<sup>8</sup> David Magalhães, “As Restrições ao Direito de Propriedade Decorrentes do Vinculismo Arrendatício: Uma Perspectiva Jusfundamental”, *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, 2005, p.986.

Como mencionado, a Constituição portuguesa estabelece que a propriedade privada deve cumprir uma função social, o que significa que a satisfação das necessidades habitacionais da população é uma preocupação legítima do Estado e da sociedade em geral.

Contudo a solução que tem sido dada impõe limites à liberdade contratual, que podem ser consideradas como onerosas para os proprietários. Desse modo, o senhorio vê-se, por vezes, privado do uso do bem que é imperativamente atribuído a outrem, impedindo sua plena fruição<sup>9</sup>. Instrumentado pela legislação arrendatícia vem-se importando ao senhorio a manutenção do arrendamento com apertados meios de desvinculação, sendo negligenciando a vontade e a autonomia privada das partes.

Nos últimos anos, tem havido uma discussão frequente sobre as leis de arrendamento urbano em Portugal. A solução para o problema da habitação não deve depender apenas da limitação da liberdade contratual, uma vez que responsabilidade principal pela garantia do direito à habitação continua a ser do Estado, que deve adotar políticas e programas para assegurar o acesso à habitação adequada para toda a população, em especial para aqueles que não têm condições de arcar com os custos do mercado imobiliário.

---

<sup>9</sup> FURTADO (2002), *passim*, FURTADO (2009), p. 187 e ss., MAGALHÃES (2005), p. 972-975, e MAGALHÃES (2009), p. 88 e ss. DAVID MAGALHÃES, *apud Comentário da Convenção Europeia dos Direitos Humanos e dos protocolos adicionais / org. e pref. de Paulo Pinto de Albuquerque.*, vol. III (Lisboa: Universidade Católica Editora, 2020), p. 2032-2033.

## 2. Liberdade contratual das partes

A autonomia privada das partes na celebração de um contrato é assegurada pelo princípio da liberdade contratual. Este princípio permite que as partes tenham o poder de estabelecer livremente as condições do contrato, desde que não infrinjam a lei ou a ordem pública. Isso significa que as partes têm a liberdade de definir as cláusulas contratuais que melhor atendam aos seus interesses, sem prejudicar terceiros ou violar as normas legais. A liberdade contratual é um dos princípios fundamentais do direito privado, assegurando a estabilidade e a previsibilidade nas relações jurídicas, bem como a possibilidade de as partes negociarem livremente os termos do contrato.

Ao celebrar um contrato, as partes se vinculam juridicamente a ele, estabelecendo as condições e os termos do acordo de acordo com suas vontades e interesses. O contrato é, portanto, um instrumento por meio do qual as partes definem o alcance e os limites daquilo que desejam e da forma como desejam<sup>10</sup>. As disposições do contrato estabelecem as obrigações e direitos de cada parte, bem como as sanções em caso de descumprimento das cláusulas acordadas.

Assim, ninguém pode ser obrigado a celebrar um contrato ou aceitar cláusulas que não estejam de acordo com sua vontade<sup>11</sup>. As partes devem agir de forma consciente e voluntária ao celebrar um contrato, sem coação, ameaça ou fraude.

O Código Civil prevê o princípio da liberdade contratual no art. 405º/1, que assegura às partes a autonomia privada para celebrar um contrato de acordo com sua vontade. Porém, uma vez celebrado o contrato, as partes têm o dever de cumpri-lo, como estabelecido no princípio *pacta sunt servanda*<sup>12</sup>, presente no art. 406º/1 do CC. Essa obrigação de cumprir o pactuado pode ser excecionada caso o objeto do contrato seja ilícito ou contrário às normas imperativas ou conflitantes<sup>13</sup>.

No Código de Seabra<sup>14</sup> os arrendamentos eram regidos por um regime liberal. Nesse período, os proprietários e inquilinos tinham mais liberdade para negociar os termos dos

---

<sup>10</sup> David Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano* (Coimbra: Coimbra Editora, 2009), p. 85.

<sup>11</sup> Luiz Antonio Scavone Junior, *Direito Imobiliário - Teoria e Prática*, 15. ed (Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020), p. 1153.

<sup>12</sup> Os acordos devem ser cumpridos

<sup>13</sup> Junior, *Direito Imobiliário - Teoria e Prática*, p. 1153.

<sup>14</sup> O Código de Seabra foi o primeiro Código Civil em Portugal, elaborado pelo jurista António Luís de Seabra e Sousa, 1.º Visconde de Seabra, e entrou em vigor em 1868. Ele foi revogado pelo atual Código Civil

contratos, sem tantas limitações e regulamentações impostas pelo Estado, onde os contratos podiam ser celebrados pelo prazo convencionado pelas partes, contando, supletivamente, com um prazo de seis meses (art. 1623.º, Código de Seabra). Ao término do prazo, o contrato era renovado automaticamente, podendo ser impedida pelo despedimento do arrendatário (art. 1624.º, mesmo diploma). Além disso, o valor da renda também era livremente estipulado, desde que fosse certo e determinado (art. 1603.º). A falta de pagamento da renda dava direito ao senhorio despedir o arrendatário antes do término do prazo ou caso o arrendatário fizesse uso do prédio para fins diversos do arrendado (art. 1607.º)<sup>15</sup>.

O diploma da época regia-se pela liberdade contratual das partes, estando presente a autonomia privada em convencionar as cláusulas contratuais. No entanto, é importante destacar que, apesar da liberdade contratual ser um princípio importante no Código de Seabra, ele também estabelecia algumas restrições e limitações, como o respeito à boa-fé e à ordem pública, que impediam as partes de estipular cláusulas abusivas ou contrárias às leis e normas vigentes.

Após a implantação da República Portuguesa, foi promulgado o Decreto de 11 de novembro de 1910<sup>16</sup>. O decreto permitia a celebração de contratos com prazo inferior a seis meses (art.1/§3.º) e concedia ao senhorio liberdade para estipular o valor (art. 9.º) e a antecipação das rendas (art. 3.º/§único). O despejo unilateral também era permitido (art. 11.º), sem grandes impedimentos à liberdade contratual do senhorio, e a ação de despejo poderia ser proposta. No entanto, houve algumas restrições, como o congelamento das rendas pelo prazo de um ano (art. 9.º) e alargamento da antecedência requerida para opor-se à renovação (art. 12.º)<sup>17</sup>.

Durante a I Guerra Mundial (1914-1918), a vida econômica e social sofreu intervenções que afetaram a autonomia da vontade e a liberdade contratual<sup>18</sup>, principalmente no âmbito do arrendamento urbano<sup>19</sup>. Diante do aumento dos custos de vida, o Decreto n.º

---

Português, aprovado em 1966 e que entrou em vigor em 1967. "Código de Seabra, Código Civil Português de 1867", acessado 7 de janeiro de 2022, <https://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/Codigo-Civil-Portugues-de-1867.pdf>.

<sup>15</sup> A sublocação também era livre ao arrendatário, salvo em caso de cláusula proibitiva (art. 1605.º).

<sup>16</sup> "Decreto de 11 de novembro de 1910", acesso em 29 de dezembro de 2022, <http://pl.proprietarios.pt/leis/arquivo/historico/G-Decreto-14Nov1910.pdf>.

<sup>17</sup> "Decreto de 12 de novembro de 1910", p. 3, acessado 29 de dezembro de 2022, <http://pl.proprietarios.pt/leis/arquivo/historico/G-Decreto-14Nov1910.pdf>.

<sup>18</sup> Entra-se no "período do Direito Social": ALMEIDA COSTA, *História do Direito Português*, cit., p. 483 e ss.; *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 88.

<sup>19</sup> WIEACKER, *História do Direito Privado Moderno*, cit., pp. 623-624, e, com amplos desenvolvimentos, WOLTER, *Mie trechtlicher Bestandsschutz*, cit., p. 109 e ss.; *apud* Magalhães, p. 88.

1.079 de 23 de novembro de 1914<sup>20</sup> foi emitido, estabelecendo medidas de controlo das rendas. O congelamento das rendas foi aplicado não apenas aos novos contratos, mas também aos contratos vigentes na época, nos termos dos arts. 1.<sup>o</sup><sup>21</sup> 2.<sup>o</sup><sup>22</sup>. Além disso, o decreto impôs a obrigatoriedade de os proprietários de imóveis devolutos alugarem esses prédios (art. 3.<sup>o</sup>). No entanto, esse Decreto se tratava de um regime de exceção, destinado a permanecer em vigor apenas enquanto durasse a crise (art. 6.<sup>o</sup>).

Com o intuito de proteger as classes menos abastadas durante a crise económica e financeira, os Estados trouxeram leis que garantissem a manutenção do arrendamento<sup>23</sup>. O Decreto n.º 1.079 foi agravado pela Lei n.º 828, de 28 de setembro de 1917<sup>24</sup>, deixando os contratos de serem livremente denunciáveis pelo senhorio<sup>25</sup>, ficando expressamente proibido a propositura de ação de despejo (art. 2.<sup>o</sup>/5), reafirmando se tratar de uma medida transitória (art. 9.<sup>o</sup>)<sup>26</sup>. Contudo, embora essas medidas tenham iniciado através de um caráter provisório, foram tornando-se uma figura de caráter perpétuo<sup>27</sup>.

Nos anos seguintes, foram promulgados diversos decretos com caráter transitório que impuseram a prorrogação dos contratos de arrendamento<sup>28</sup>. As regras visavam proibir a desvinculação unilateral *ad nutum* e bloquear rendas, constituindo apertados vínculos contratuais em detrimento a autonomia privada e dos direitos dos proprietários<sup>29</sup>. Em vários

---

<sup>20</sup> “Decreto n.º 1.079 de 23 de novembro de 1914”, acesso em 1º de janeiro de 2023, <http://pl.proprietarios.pt/leis/arquivo/historico/G-Decreto1079-23Nov1910.pdf>.

<sup>21</sup> “fica proibido elevarem, sem consentimento dos arrendatários, as respectivas rendas”

<sup>22</sup> Nos contratos posteriores ficando “igualmente proibido aos senhorios o exigir dos novos arrendatários rendas superiores às declaradas nos últimos contratos”

<sup>23</sup> Magalhães, p. 972.

<sup>24</sup> “Lei n.º 828, de 28 de setembro de 1917”, acesso em 2 de março de 2023, <https://files.dre.pt/1s/1917/09/16800/09350935.pdf>.

<sup>25</sup> David Magalhães, “AS RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE DECORRENTES DO VINCULISMO ARRENDATÍCIO: UMA PERSPECTIVA JUSFUNDAMENTAL”, *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, 2005, p. 973.

<sup>26</sup> As aplicações das medidas seriam aplicadas apenas até seis meses depois de assinado o tratado de paz, mas esse prazo foi alargado para um ano, por meio do art. 45.<sup>o</sup>, do Decreto n.º 4499, de 27 de Junho de 1918, que agregou toda a matéria arrendatícia.

<sup>27</sup> JOSÉ CARLOS BRANDÃO PROENÇA, *Um Exemplo do Princípio do Melhor Tratamento do Arrendatário Habitacional: Termo Final do Arrendamento e «Renovação Forçada» (Uma Perspectiva Comparatística)*, in “Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor J. J. Teixeira Ribeiro”, vol. III - Iurídica, *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, Coimbra, 1983, pp. 320-321; *apud* Magalhães, pp. 88-89.

<sup>28</sup> “Decreto n.º 4499, de 27 de junho de 1918, Decreto n.º 5411, de 17 de Abril de 1919 (a ‘Lei do Inquilinato’), Lei n.º 1662, de 4 de Setembro de 1924, Decreto n.º 10774, de 19 de Maio de 1925, Decreto n.º 12617, de 6 de Novembro de 1926, Decreto n.º 14630, de 28 de Novembro de 1927 (que adiará sine die a questão) e Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948.” Magalhães, p. 973.

<sup>29</sup> Magalhães, “AS RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE DECORRENTES DO VINCULISMO ARRENDATÍCIO: UMA PERSPECTIVA JUSFUNDAMENTAL”, p. 972.

países europeus ficou determinado o controlo legal do valor das rendas e a proibição unilateral da cessação do arrendamento, tornando a extinção do contrato uma exceção<sup>30</sup>.

O conjunto de normas específicas aplicadas ao arrendamento de imóvel surgiram primeiramente com o Regime de Arrendamento Urbano (RAU), regulado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro e, posteriormente, foi substituído pelo Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com posteriores alterações.

Atualmente, ainda há contratos que afastam a livre extinção. Quando a Lei 6/2006 foi promulgada, trazendo novamente a disciplina da locação para o Código Civil, todos os contratos celebrados a partir dessa lei eram livremente extinguíveis pelo senhorio por meio da denúncia ou pela oposição à renovação.

Os contratos sem duração limitada celebrados durante e antes da vigência do RAU continuaram não sendo livremente denunciáveis no NRAU (arts. 26.º e 27.º, da Lei 6/2006). Esses contratos passaram a reger-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada, previstas no art. 1099.º e seguintes do Código Civil, mas retirando-lhes a possibilidade de exercer a denúncia nos termos do art. 1101.º/c), do Código Civil (art. 28.º/2/ da Lei 6/2006).

A situação foi agravada pela Lei 13/2019, que estabelece em seu art. 14.º/3, que se o arrendatário residir no imóvel alugado há mais de 20 anos e tiver 65 anos de idade ou mais, ou um grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio só poderá impedir a renovação ou rescindir o contrato com base na alínea b) do art. 1101.º do CC<sup>31</sup>.

Essas restrições ao direito de livre denúncia o contrato de arrendamento, que está em vigor há muito tempo, é justificado principalmente pela proteção do direito à habitação do arrendatário e a função social da propriedade. No entanto, é importante reconhecer que essa limitação também afeta o direito de propriedade do senhorio.

A Constituição consagra, no art. 62.º, o direito fundamental à propriedade privada<sup>32</sup>, estando a nível infraconstitucional exposto no Código Civil a atribuição ao proprietário do

---

<sup>30</sup> Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 88.

<sup>31</sup> Artigo 1101.º, alínea b) Para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado, desde que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento.

<sup>32</sup> Magalhães, “AS RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE DECORRENTES DO VINCULISMO ARRENDATÍCIO: UMA PERSPECTIVA JUSFUNDAMENTAL”, p. 1005.

gozo de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites legais (art. 1305.º)<sup>33</sup>.

Além disso, normas internacionais vinculam o Estado Português ao direito da propriedade (o art. 1.º do Protocolo Adicional n.º 1 à Convenção Europeia dos Direitos do Homem e o art. 17.º da Declaração Universal dos Direitos do Homem)<sup>34</sup>, direito que se vê restringido quando se determina uma prorrogação forçada, ocasionando no impedindo da denúncia *ad nutum*.

A satisfação do direito à habitação é uma responsabilidade primordial do Estado, que deve utilizar as receitas fiscais para atender às necessidades habitacionais da população e não atribuir o ónus aos particulares<sup>35</sup>. Em algumas situações, pode ser necessário recorrer a particulares para fornecer moradia, mas apenas quando isso for necessário para proteger a dignidade humana e garantir que os direitos fundamentais sejam respeitados<sup>36</sup>.

As restrições impostas aos proprietários são justificadas pela função social da propriedade e têm sido consideradas constitucionais pela jurisprudência constitucional portuguesa. No entanto, essa fundamentação não pode ser usada para legitimar restrições excessivas ao direito de propriedade<sup>37</sup>, criando um desequilíbrio entre a tutela do direito à habitação e da propriedade privada. A imposição coativa de ceder o gozo do imóvel por prazo indefinido é preocupante, uma vez que pode resultar em uma privação permanente do uso da propriedade pelos proprietários<sup>38</sup>.

O Tribunal Constitucional tem sustentado que as medidas vinculísticas não são incompatíveis com o direito de propriedade previsto na Constituição (art. 62.º/1)<sup>39</sup>. Segundo suas decisões, as limitações impostas, como prorrogações forçadas e congelamento de rendas, não afetam o núcleo essencial do direito de propriedade<sup>40</sup>. Isso se deve ao facto de

---

<sup>33</sup> Pires de Lima, Antunes Varela, e (Com a colaboração de M. Henrique Mesquita), *Código Civil Anotado*, 2ª (reimpressão), vol. III (Coimbra, 1987), p.92.

<sup>34</sup> Magalhães, pp. 997 e 1005.

<sup>35</sup> Magalhães, p. 1006.

<sup>36</sup> Magalhães, p. 1007.

<sup>37</sup> Magalhães, p. 986.

<sup>38</sup> Magalhães, p. 994.

<sup>39</sup> “*O Arrendamento na Jurisprudência do TEDH*”, por David Magalhães em Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, org., *I Congresso de Direito do Arrendamento*, Obras coletivas (Congresso de Direito do Arrendamento, Coimbra: Almedina, 2019), p.33.

<sup>40</sup> Acórdão n.º 263/2000, de 3 de maio, Magalhães, pp. 994-995.

que o proprietário ainda mantém o direito de transmitir e usufruir do imóvel<sup>41</sup>, sem que afete o gozo económico<sup>42</sup>.

No entanto, o referido acórdão parece distanciar-se da realidade. Embora o proprietário mantenha o direito de receber a renda decorrente do arrendamento, estes valores devem estar, no mínimo, de acordo com a realidade do mercado imobiliário<sup>43</sup>. Infelizmente, muitos contratos de arrendamento são vinculados a rendas muito abaixo do mercado, o que prejudica os proprietários<sup>44</sup>. Além disso, a tendência legislativa atual parece caminhar para a perpetuação desse conceito, o que é preocupante<sup>45</sup>.

O Tribunal Constitucional tem apoiado soluções limitativas do direito de propriedade dos senhorios com base no artigo 65º da Constituição, que legitima o "vinculismo tradicional" da legislação sobre arrendamento<sup>46</sup>.

Durante a vigência do Regime de Arrendamento Urbano, a maioria das questões de inconstitucionalidade apresentadas ao Tribunal Constitucional foram rejeitadas, sob a justificativa de que as soluções adotadas pelo legislador eram compatíveis com a Constituição<sup>47</sup>. A Lei n.º 6/2006 revogou o RAU de 1990 e criou o NRAU, incluindo novas normas sobre arrendamentos, reintroduzindo a disciplina geral do arrendamento no Código Civil sem expressão vinculinística<sup>48</sup>.

A Lei n.º 31/2012, publicada em 14 de agosto, possibilitou a aplicação do NRAU em arrendamentos antigos, liberalizando o controle das rendas antigas e estabelecendo um processo de despejo extrajudicial, em linha com o compromisso assumido pelo governo português perante a TROIKA<sup>49-50</sup>. O Memorando de Entendimento com a TROIKA destacou

---

<sup>41</sup> Acórdão n.º 263/2000, de 3 de maio, Magalhães, pp. 994-995.

<sup>42</sup> Acórdão do TC n.º 148/2005, 16 março 2005 (Vitor Gomes). Magalhães, *Comentário da Convenção Europeia dos Direitos Humanos e dos protocolos adicionais / org. e pref. de Paulo Pinto de Albuquerque.*, III: p.2033.

<sup>43</sup> Magalhães, p. 995.

<sup>44</sup> Magalhães, p. 995.

<sup>45</sup> Rafaela Relvas e Susana Martins, "Contratos de renda antigos ficam congelados de forma definitiva", *PÚBLICO*, 23 de fevereiro de 2023, <https://www.publico.pt/2023/02/23/economia/entrevista/contratos-renda-antigos-ficam-congelados-forma-definitiva-2039876>.

<sup>46</sup> Leitão, *I Congresso de Direito do Arrendamento*, p.30.

<sup>47</sup> Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, org., *I Congresso de Direito do Arrendamento*, Obras coletivas (Congresso de Direito do Arrendamento, Coimbra: Almedina, 2019), p.19.

<sup>48</sup> Leitão, p.22.

<sup>49</sup> Leitão, p.22.

<sup>50</sup> As três instituições internacionais que prestaram assistência financeira à Grécia, Irlanda e Portugal durante a crise econômica europeia em 2011 são conhecidas como Troika. O grupo é composto pelo Fundo Monetário Internacional (FMI), Comissão Europeia (CE) e Banco Central Europeu (BCE), e o nome faz referência ao veículo de três cavalos que puxava uma carruagem na antiga Rússia.

a necessidade de equilibrar os direitos e obrigações de senhorios e inquilinos, considerando os grupos mais vulneráveis<sup>51</sup>.

As decisões da jurisprudência constitucional relacionadas ao NRAU e legislação conexas ainda não podem ser plenamente avaliadas, devido à demora dos processos na primeira instância e à necessidade de interposição de recursos<sup>52</sup>.

O que se observa é que nos imóveis submetidos a contratos vinculativos de arrendamento apresentam uma grande dificuldade em serem transmitidos, pois as normas vinculativas estabelecem um período de cessão que está fora do controle do proprietário, tornando-se assim uma obrigação do senhorio para com o arrendatário<sup>53</sup>. Isso acaba por distorcer significativamente o direito de propriedade<sup>54</sup>, e já se discute a possibilidade de perpetuação dos contratos vinculativos de arrendamento<sup>55</sup>.

A jurisprudência do Tribunal Europeu dos Direitos do Homem diverge do Tribunal Constitucional. O direito de propriedade é reconhecido não apenas pela Constituição portuguesa, mas também pela Convenção Europeia dos Direitos do Homem<sup>56</sup>. Dessa forma, o TEDH entende que, embora as restrições ao direito de propriedade sejam legítimas, a não observância da exigência de proporcionalidade da intervenção configura violação ao art. 1.º do Protocolo Adicional n.º 1 à CEDH<sup>57</sup>.

Segundo o Tribunal, as medidas protetivas adotadas não se caracterizam como expropriação, pois representam uma regulamentação do uso dos bens, o que é permitido pelo art. 1.º do PA n.º 1, e buscam alcançar um objetivo legítimo que o Estado pode considerar

---

<sup>51</sup> Leitão, *I Congresso de Direito do Arrendamento*, p.22.

<sup>52</sup> Leitão, p.22.

<sup>53</sup> Magalhães, “As Restrições ao Direito de Propriedade Decorrentes do Vinculismo Arrendatício: Uma Perspectiva Jusfundamental”, p.995.

<sup>54</sup> Magalhães, p. 1006.

<sup>55</sup> Relvas e Martins, “Contratos de renda antigos ficam congelados de forma definitiva”.

<sup>56</sup> “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 e nas condições previstas pela lei e pelos princípios gerais do direito internacional.” “Convenção Europeia dos Direitos do Homem”, p.19, acesso em 3 de março de 2023, [https://www.echr.coe.int/documents/convention\\_por.pdf](https://www.echr.coe.int/documents/convention_por.pdf).

<sup>57</sup> Magalhães, “As Restrições ao Direito de Propriedade Decorrentes do Vinculismo Arrendatício: Uma Perspectiva Jusfundamental”, p.1006.

necessário ao interesse geral (art. 2º do PA n.º 1)<sup>58-59-60</sup>. Contudo, a questão pauta na proporcionalidade entre as medidas tomadas e os fins pretendidos<sup>61</sup>.

O TEDH analisou diversos julgados europeus, onde, no entender do Tribunal, foi atribuído aos senhorios um ônus excessivo e desproporcional. Em algumas situações, foram autorizadas reduções das rendas por valores tão baixos que correspondiam a uma simples refeição em um restaurante barato, além de impedir a denúncia do contrato<sup>62-63</sup>. Em outro caso, o valor da renda era tamanho desproporcional que não assegurava sequer os gastos com a conservação do prédio<sup>64</sup>.

A efetivação do direito de propriedade deve garantir não apenas custear os gastos de conservação, mas espera-se também que o senhorio venha a auferir ganhos pelo investimento feito<sup>65</sup>. Não é cabível nem esperado que o proprietário dê em arrendamento um imóvel em que os valores recebidos sejam suficientes apenas para custear a manutenção do imóvel.

Ao impedir a obtenção de ganhos, o proprietário estaria apenas satisfazendo os interesses de terceiros, o que não é aceitável em um sistema que busca equilibrar os interesses de ambas as partes<sup>66</sup>. Por isso, é imprescindível a observância dos valores de mercado para fins de determinação do valor da renda, de modo a garantir a justa remuneração do proprietário e a sustentabilidade do mercado imobiliário<sup>67</sup>.

Além das restrições sobre as rendas, também foram analisados arestos onde os senhorios eram impedidos de denunciar os contratos, aplicando-se severas restrições ao

---

<sup>58</sup> Magalhães, *Comentário da Convenção Europeia dos Direitos Humanos e dos protocolos adicionais / org. e pref. de Paulo Pinto de Albuquerque.*, III: p.2034.

<sup>59</sup> “O Arrendamento na Jurisprudência do TEDH”, por David Magalhães em Leitão, *I Congresso de Direito do Arrendamento*, p.35.

<sup>60</sup> “O Arrendamento na Jurisprudência do TEDH”, por David Magalhães em Leitão, p.35.

<sup>61</sup> Magalhães, *Comentário da Convenção Europeia dos Direitos Humanos e dos protocolos adicionais / org. e pref. de Paulo Pinto de Albuquerque.*, III: pp. a2033-2034.

<sup>62</sup> Mellacher e Outros c. Áustria [TP], n.ºs 10522/83, 11011/84 e 11070/84, 19 Dezembro 1989. Magalhães, III: pp.2034-2035.

<sup>63</sup> Com renda inicial de 22 euros e, à data da instauração da ação de despejo (20 de fevereiro de 2002), a renda estava em 34,91 euros mensais. Almeida Ferreira e Melo Ferreira c. Portugal, n.o 41696/07, 21 dezembro 2010. Magalhães, III: pp.2057-2058.

<sup>64</sup> Hutten Czapska c. Polónia [GC], n.º 35014/97, 19 junho 2006. Magalhães, III: p.2036.

<sup>65</sup> Magalhães, III: p.2037.

<sup>66</sup> Magalhães, III: p.2038.

<sup>67</sup> Magalhães, III: pp.2039-2040.

direito de denúncia por meio de legislações que buscam garantir a manutenção do arrendamento, proibindo a retoma do imóvel inclusive quando para habitação própria<sup>68-69</sup>.

O TEDH, por sua vez, entende que as sucessivas medidas de suspensão dos despejos tornam-se desproporcionais quando se estendem por períodos muito longos, onde os despejos podem demorar anos, ou serem possíveis apenas com a morte do arrendatário, violando o direito de propriedade<sup>70</sup>.

Após análise dos julgados, constatou-se que os senhorios não recebiam nenhuma compensação pela dilação da denúncia, levando o TEDH a decidir que restrição à denúncia *ad nutum*, mesmo para medidas temporárias, configura violação da propriedade privada conforme dispõe o CEDH (art. 1º do PA n.º 1)<sup>71</sup>. O Tribunal entende que a livre denúncia é um direito exigido decorrente do direito de propriedade<sup>72</sup>.

Para o TEDH, não é justo que os custos das políticas sociais de habitação sejam atribuídos apenas a um grupo social específico, *in casu* aos proprietários<sup>73</sup>. Isso gera um sacrifício desproporcional, para que seja garantido o devido equilíbrio entre os interesses da comunidade e a proteção do direito de propriedade<sup>74</sup>. Assim, a satisfação dos interesses gerais deve ser distribuídos por toda a sociedade<sup>75</sup>. Ainda que as normas vinculísticas estivessem vigentes no momento de celebração do contrato, não afasta a ilegitimidade da suspensão dos despejos, mesmo que os proprietários estivessem cientes da prorrogação forçada dos arrendamentos<sup>76</sup>.

As Leis n.º 12/2019 e 13/2019, ambas de 12 de fevereiro, trouxeram novas mudanças ao regime de arrendamento urbano. Com essas alterações, observou-se um ressurgimento do

---

<sup>68</sup> O Estado Português decidiu que não caberia a denúncia para habitação, pois entendeu que a necessidade de habitação do proprietário era inferior ao do arrendatário, tendo em vista que a casa dos sogros do proprietário era suficiente para alojar a família deste. Velosa Barreto c. Portugal, n.º 18072/91, 21 novembro 1995. Magalhães, III, pp. 2040-2041.

<sup>69</sup> Os proprietários estavam proibidos de denunciarem o contrato, salvo em caso de necessidade do imóvel para si ou para seus filhos. Contudo, o que já era uma exceção foi contemplado por mais uma, onde os proprietários não puderam denunciar o contrato porque o arrendatário já residia há mais de 20 anos no prédio. Almeida Ferreira e Melo Ferreira c. Portugal, n.º 41696/07, 21 Dezembro 2010, Magalhães, III: p.2057.

<sup>70</sup> Immobiliare Saffi c. Itália, n.º 22774/93, 28 julho 1999. Magalhães, III: pp.2042-2043.

<sup>71</sup> Após diversas condenações por violação da propriedade privada, o legislador italiano cessou a promulgação de suspensões dos despejos desde 2015. Magalhães, III: pp.2043-2045.

<sup>72</sup> Magalhães, III: p.2050.

<sup>73</sup> Magalhães, III: p.2048.

<sup>74</sup> Magalhães, III: p.2048.

<sup>75</sup> Magalhães, III: p.2055.

<sup>76</sup> Magalhães, III: p.2055.

vinculismo, que já estava em declínio desde 1990<sup>77</sup>. Isso significa um afastamento da autonomia privada e uma maior intervenção do Estado<sup>78</sup>. Como resultado, o vínculo entre senhorio e arrendatário se torna mais pesado, com poucos meios para desvinculação. Portanto, o intervencionismo não é mais uma medida transitória, mas sim uma realidade que tende a perdurar<sup>79</sup>.

O vinculismo arrendatício estabelece, principalmente, restrições ao direito de desvinculação do contrato de por banda do senhorio, impondo limites ao valor das rendas<sup>80</sup>. Isso pode tornar o vínculo contratual demasiadamente pesado ao locador, que enfrenta dificuldades para desvincular-se do inquilino<sup>81-82</sup>.

Além disso, no regime jurídico de arrendamento urbano português, observam-se modificações *ad nauseam*<sup>83</sup>, o que pode gerar insegurança jurídica, bem como por conta da derrogação de normas *tempus regit actum*, visto que novas normas aplicadas aos arrendamentos existentes quando a lei entra em vigor, pode ser um fator agravante para essa insegurança<sup>84</sup>.

### 3. Forma do contrato

O art. 1069.º estipula como os contratos de arrendamento devem ser formalizados<sup>85</sup>. Pela redação dada pela Lei n.º 6/2006, o art. 1069.º exigia que somente contratos com duração superior a seis meses fossem celebrados por escrito. Com a alteração trazida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, o n.º 1 do art. 1069.º, passou a demandar que todos os

---

<sup>77</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.563.

<sup>78</sup> Magalhães, p.563.

<sup>79</sup> Transitório conforme era previsto na Lei n.º 6/2006 Magalhães, p.611.

<sup>80</sup> Magalhães, p. 564.

<sup>81</sup> Magalhães, p. 564.

<sup>82</sup> Conforme trata Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições de Direito Civil: volume 3: contratos*, 22º ed (Rio de Janeiro: Editora Forense, 2018), p. 40, no Brasil, acredita-se que, uma vez que as partes tenham escolhido os termos do contrato de acordo com suas preferências, o contrato terá plena eficácia, e as partes não poderão se eximir unilateralmente do que foi acordado. Além disso, o juiz não deve se preocupar com a severidade das cláusulas, já que elas foram aceitas pelas partes.

<sup>83</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.564.

<sup>84</sup> Conforme podemos verificar com o art. 1069.º/2 introduzido pela Lei n.º 13/2019. Magalhães, p.565.

<sup>85</sup> Diferentemente de Portugal, que existe um Decreto-Lei que regula os requisitos obrigatórios para a formação do contrato de arrendamento urbano, no Brasil não existe uma lei que traga requisitos obrigatórios para a sua formação. Trata-se de um contrato não solene, pois a lei não estipula forma a ser seguida, por isso pode ser escrito ou verbal. Contudo, a forma escrita deve ser privilegiada, uma vez que facilita para fins de eventual necessidade de produção de prova.

contratos de arrendamento, inclusive aqueles de curto prazo, fossem celebrados por escrito, sob pena de nulidade (art. 220.º).

A Lei n.º 13/2019 acrescentou o n.º 2 ao art. 1069.º, esvaziando o sentido da exigência da celebração dos contratos por escrito<sup>86</sup>. Isto porque, ao invés do legislador reforçar a importância da celebração do contrato de arrendamento por escrito, acabou por esvaziar a exigência dessa formalidade.

Essa disposição acaba por proteger o arrendatário, já que evita a nulidade formal do arrendamento e garante a manutenção da posse do imóvel, onde o arrendatário possui o direito de provar a existência do arrendamento, desde que demonstre: *i)* que a falta de redução do contrato por escrito não lhe é imputável; *ii)* que utilizava o locado sem oposição do senhorio; *iii)* que pagou a renda por um período de seis meses.

Assim, é permitido utilizar qualquer meio de prova para comprovar a existência do arrendamento, incluindo recibos, transferências bancárias, cheques<sup>87</sup> ou prova testemunhal<sup>88</sup>, desde que demonstre que utilizava o imóvel sem oposição do senhorio e que efetuou o pagamento da renda nos últimos 6 meses<sup>89</sup>. Se ainda assim, o art. 1069.º/2 não salvar o contrato por vício de forma, aplica-se o art. 220.º.

O art. 1069.º/2 não pode ser utilizado pelo senhorio caracterizando uma disposição unilateralidade incompreensível, já que o senhorio não tem meios para comprovar o contrato, o que leva à aplicação direta da nulidade (art. 220.º), mesmo que ele não tenha sido responsável pela falta de forma legal<sup>90</sup>.

Além disso, é importante destacar que a Lei 13/2019 determinou a aplicação desse disposto inclusive aos contratos existentes no momento da entrada em vigor da referida lei, ou seja, sua aplicação é retroativa.

Apenas na ausência de contrato escrito e quando o arrendatário não provar a existência do arrendamento, o senhorio pode invocar a falta de legitimidade da ocupação do

---

<sup>86</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.564.

<sup>87</sup> Maria Olinda Garcia, “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, março de 2019, p.8, <http://julgar.pt/alteracoes-em-materia-de-arrendamento-urbano-introduzidas-pela-lei-n-o-122019-e-pela-lei-n-o-132019/>.

<sup>88</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.565.

<sup>89</sup> “Arrendamento Urbano Anotado, PITAO, JOSE ANTONIO DE FRANCA, Gustavo França Pitão”, p. 276.

<sup>90</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.565.

imóvel pelo arrendatário ou alegar a nulidade do contrato por vício de forma<sup>91</sup>. Para isso, ele pode propor uma ação de reivindicação (art. 1311.º, do CC)<sup>92</sup>. Se o senhorio não for proprietário do imóvel, ele poderá instaurar uma ação de invalidade e conseqüente restituição do imóvel (art. 285º, do CC)<sup>93</sup>. No entanto, se for constatado abuso de direito na alegação, estaremos diante de uma inalegabilidade formal<sup>94</sup>.

Após seis meses de utilização do locado sem manifestação do senhorio, a nulidade por falta de forma é convertida numa invalidade mista, no qual o senhorio perde o direito de invocá-la<sup>95</sup>.

## 4. Conteúdo do contrato

O Decreto-Lei 160/2006, na redação do Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro, aprovam os elementos do contrato e os requisitos a que obedece a sua celebração.

O art. 2º do Decreto-Lei n.º 160/2006, determina que os contratos escritos contenham as seguintes informações: *a)* Identificação das partes, devendo informar o nome completo, número de identificação civil e fiscal, naturalidade, data de nascimento e estado civil; *b)* Domicílio ou sede do senhorio; *c)* Identificação e localização do arrendado; *d)* O fim habitacional ou não habitacional; *e)* Licença de utilização com número, data e entidade emitente; *f)* valor da renda; *g)* Data da celebração<sup>96</sup>.

No entanto, a falta de algum desses elementos não causa invalidade ou ineficácia do contrato, podendo ser supridas nos termos gerais, desde que os motivos determinantes da forma se mostrem satisfeitos (art. 4º do Decreto-Lei n.º 160/2006).

---

<sup>91</sup> Conforme visto supra, o arrendatário pode fazer prova o arrendamento (art. 1069.º/2).

<sup>92</sup> “Arrendamento Urbano Anotado, PITAÓ, JOSE ANTONIO DE FRANCA, Gustavo França Pitão”, p. 276.

<sup>93</sup> MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *O concurso de títulos de aquisição da prestação. Estudo sobre a dogmática da pretensão e do concurso de pretensões*, Coimbra, Almedina, 1988, p. 261 e ss. LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 71.

<sup>94</sup> Ac. RG 22/2/2011 (ROSA TCHING), processo 2019/06.9TBVCT. Gl. Em geral sobre as inalegabilidades formais, veja-se ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil Português, I- Parte Geral, tomo IV- Exercício Jurídico*, Coimbra, Almedina, 2005, pp. 299, *apud* LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 61.

<sup>95</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 46.

<sup>96</sup> José António de França Pitão e Gustavo França Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, 3ª (Lisboa: Quid Juris, 2019), p. 277.

## 5. Duração dos Contratos

Os contraentes podem celebrar um contrato a termo ou por prazo indeterminado, conforme art. 1094.º, n.º 1<sup>97-98</sup>. Embora a desvinculação do arrendamento por banda do senhorio tenha sido dificultada<sup>99-100</sup>, a princípio, os contratos são exigíveis antecipadamente por meio da revogação, resolução ou denúncia.

Nos contratos de duração determinada, chamados de contratos por prazo certo, as partes podem determinar a duração, respeitando os limites legais de no mínimo de um ano e máximo de trinta anos (art. 1095.º, n.º 2). Além disso, é possível convencionar que após a primeira renovação, o contrato será prorrogado por prazo indeterminado (art. 1094.º, n.º 2).

Quando as partes deixarem de especificar o prazo, considera-se que o contrato foi celebrado pelo prazo certo de cinco anos (art. 1094.º, n.º 3), embora ainda haja debates na doutrina a respeito desse dispositivo. Isso porque, em 2006 o legislador dispôs que quando as partes deixassem de convencionar a duração do contrato, esse contrato seria de duração indeterminada<sup>101</sup>. Em 2012, essa posição foi modificada e ficou definido que na ausência de determinação das partes quanto a duração do contrato, os contratos teriam prazo certo de dois anos<sup>102</sup>. Somente em 2017, a legislação determinou que esses contratos seriam considerados pelo prazo certo de cinco anos<sup>103</sup>.

Algumas doutrinas argumentam que apesar de o legislador ter dado maior liberdade aos contraentes em definirem os prazos do contrato, considerá-lo pelo prazo certo de cinco anos, quando não houver convenção entre as partes, pode abalar a estabilidade dos interesses do arrendatário<sup>104</sup>.

---

<sup>97</sup> Código Civil, art. 1094.º, n.º 1, inserido pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que entrou em vigor em 27 de junho de 2006.

<sup>98</sup> No Brasil, os contratos de arrendamento podem ser celebrados por qualquer prazo (art. 3, Lei do Inquilinato), a lei não estabelece parâmetros mínimos e máximos relativamente a duração, podendo ser celebrados por prazo determinado ou indeterminado. Embora as partes possam convencionar o prazo, quando os contratos forem celebrados por prazo igual ou superior a 10 anos necessita da vênua conjugal, onde o cônjuge do senhorio deverá autorizar a locação (art. 3, Lei do Inquilinato). Nesta circunstância, conforme ensinamentos de Luiz Antonio Scavone Junior, em *Direito Imobiliário Teoria e Prática*, p. 2261, o cônjuge não é obrigado a anuir com o arrendamento, podendo, inclusive, propor ação de despejo questionando o prazo adicional aos 10 anos. Portanto, a falta da vênua conjugal não acarreta nulidade ou anulabilidade do contrato, o cônjuge apenas não estará obrigado a observar o prazo excedente.

<sup>99</sup> Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 88.

<sup>100</sup> No direito romano, por imperar a convenção das partes, o *locator* e *conductor* podiam escolher livremente os prazos de duração dos contratos de locação.

<sup>101</sup> “Lei n.º 6/2006 | DRE”, 27 de fevereiro de 2006, <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/6-2006-693853>.

<sup>102</sup> “Lei n.º 31/2012 | DRE”, 14 de agosto de 2012, <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/31-2012-175305>.

<sup>103</sup> “Lei n.º 43/2017 | DRE”, 14 de junho de 2017, <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/43-2017-107514240>.

<sup>104</sup> Pitão e Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, p.384.

Justificam que, apesar da nova lei ser mais benéfica ao arrendatário em comparação ao regime anterior, que estabelecia um prazo de 2 anos, considerar os contratos como sendo por prazo certo de 5 anos seria prejudicial ao arrendatário, pois ao final do prazo, a sua expectativa de renovação poderia ver-se frustrada, obrigando-o a buscar nova habitação<sup>105</sup>. Argumentam, ainda, que se a vontade das partes fosse a de celebrar um contrato por prazo certo, o teriam feito, portanto, quando não há acordo sobre a duração, o contrato deve ser considerado por prazo indeterminado<sup>106</sup>.

No entanto, a ausência de determinação das partes quanto a duração do contrato não implica necessariamente que elas pretendiam celebrar um contrato por prazo indeterminado, pois caso contrário teriam expressamente previsto isso. Até porque, considerar por prazo indeterminado, um contrato onde o prazo foi omissivo, poderia ser prejudicial ao senhorio, uma vez que este somente poderia requerer o imóvel apresentando uma justificativa legal ou, sem justificativa, desde que comunicasse o arrendatário com cinco anos de antecedência (art. 1101º, do CC). Enquanto, no contrato de prazo certo de 5 anos, pelo menos o senhorio poderia opor-se a renovação do contrato comunicando o arrendatário com 120 dias de antecedência (art. 1097.º/1/a)).

Além disso, em determinados artigos, é possível perceber que o legislador teve a intenção de garantir a continuidade do arrendamento por pelo menos três anos, como se observa na renovação automática (art. 1096.º/1) e na oposição à renovação (art. 1097.º/3). Nesse sentido, considerando que o legislador buscou garantir a continuidade do arrendamento por pelo menos três anos, seria mais coerente que esse fosse o prazo mínimo utilizado nos contratos em que o prazo não foi especificado, já que esta parece ser a intenção do legislador em relação à duração do arrendamento.

## 5.1 Contratos de prazo certo

Antes da Lei 13/2019, os contratos de prazo certo podiam ser celebrados por qualquer prazo, desde que não ultrapassasse o prazo de 30 anos. Com a entrada em vigor de referida lei, os contratos passam a ser celebrados por prazo mínimo de um ano, mantendo-se o parâmetro máximo anteriormente definido (art. 1095º/2). Assim, apenas os contratos de

---

<sup>105</sup> Pitão e Pitão, p.384-385.

<sup>106</sup> Pitão e Pitão, p.384-385.

habitação não permanente podem ser celebrados por menos de um ano (art. 1095.º/3). Trata-se de uma norma imperativa pelo qual esta impedida a convenção em contrário<sup>107</sup>.

A inobservância desses parâmetros não gera nulidade por violação a norma imperativa, tampouco implicará em sanções, diante da inexistência de prejuízo, haverá apenas a conversão dos prazos para os estabelecidos em lei e o restante do contrato será considerado como válido<sup>108-109</sup>.

Dessa forma, embora as partes tenham possibilidade de escolher livremente os prazos do contrato, mas essa liberdade está limitada pelo parâmetro legalmente determinado, assim essa liberdade é limitada<sup>110</sup>.

O contrato de locação possui caráter de “gozo temporário” (art. 1022.º). Como se refere o art. 1025.º “a locação não pode celebrar-se por mais de trinta anos; quando estipulada por tempo superior, ou como contrato perpétuo, considera-se reduzida àquele limite”.

No arrendamento urbano, embora não se encontre exemplos de contratos celebrados por trinta anos, o art. 1096.º/1 determina que os contratos por prazo certo “renova-se automaticamente no seu termo”, sem determinar qualquer limite de tempo ou de renovações,

---

<sup>107</sup> Garcia, “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, p.11.

<sup>108</sup> Pitão e Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 387.

<sup>109</sup> Garcia, “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, p.11.

<sup>110</sup> Diferentemente do Brasil onde as partes efetivamente podem escolher qualquer prazo. No Brasil, o legislador manteve a liberdade das partes, mas trouxe de forma mais atrativa a celebração do contrato por pelo menos trinta meses. Essa opção, se escolhida pelo senhorio, possibilita que ele denuncie o contrato a qualquer tempo (após os trinta meses) sem a necessidade de apresentar justificativas (art. 46, Lei do Inquilinato).

Assim, o legislador sem trazer uma imposição, trouxe uma opção que fica a escolha do senhorio, inclusive, caso opte por essa opção, o senhorio estará desobrigado a enviar notificação ou aviso ao locatário (art. 46, Lei do Inquilinato). Contudo, essa opção dada pelo legislador brasileiro possui certa maleficência, pois caso o senhorio opte por um contrato verbal ou de prazo inferior a 30 meses, o legislador determina barreiras quanto a resolução desses contratos. Isto porque, nos contratos por escrito de prazo inferior a trinta meses e nos contratos verbais (onde não se sabe ao certo qual o real prazo acordado entre as partes), o senhorio estará impedido de reaver o imóvel arrendado (art. 4º, Lei do inquilinato), trata-se de um dever legal que em caso de violação enseja a possibilidade de o locatário pleitear perdas e danos (art. 402 a 404, CC brasileiro). Assim, mesmo que decorra o prazo nesses contratos, ocorrerá a prorrogação automática para prazo indeterminado (art. 47º, Lei do inquilinato), ficando o senhorio impedido de cessar livremente o contrato.

A renovação desses contratos não pode ser afastada por disposição contratual, o senhorio apenas poderá retomar o imóvel por meio da denúncia justificada (art. 47 da Lei do Inquilinato). Portanto, no ordenamento brasileiro, será mais favorável ao senhorio optar por um contrato por prazo igual ou superior a trinta meses. Nesta hipótese, ao final do prazo mesmo que o arrendatário permaneça no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do senhorio, momento em que ocorrerá a prorrogação desse contrato por prazo indeterminado (art. 46, §1º, Lei do Inquilinato), ainda assim, o senhorio poderá reaver o imóvel a qualquer tempo, devendo apenas enviar uma notificação ao arrendatário, concedendo-lhe um prazo de trinta dias para desocupação, (art. 46/§2º, da Lei do Inquilinato).

através do qual os contratos podem perdurar indefinidamente (ultrapassando os trinta anos), como ocorre nos contratos vinculístico, que duram por toda a vida do arrendatário e até além<sup>111</sup>. Assim, o limite legal de trinta anos não possui aplicação prática no arrendamento urbano, ocorrendo sempre no estrito âmbito do arrendamento rural<sup>112</sup>.

Historicamente essa limitação se deu a fim de evitar locações perpétuas<sup>113</sup>. Fundou-se nos ideais da Revolução Francesa, que levavam a colocar fim a todos os resíduos de feudalismo corporizado em contratos de duração perpétua<sup>114</sup>. Disposição aderida pelo legislador de 1966.

Diferentemente do motivo histórico de sua criação, a jurisprudência<sup>115-116</sup> entende que o limite de trinta anos diz respeito apenas a estipulação de um prazo para celebração do arrendamento e não para o prazo total da sua duração, resultante de renovações automáticas do contrato. Inclusive, o Tribunal Constitucional possui o mesmo entendimento, deliberando pela constitucionalidade do art. 1025.º<sup>117</sup>.

Portanto, o contrato, pelo facto de se renovar sucessivamente (art. 1054.º), nunca se extingue, mantendo a sua identidade inicial<sup>118-119</sup>.

---

<sup>111</sup> Pinto Furtado, p. 647.

<sup>112</sup> Pinto Furtado, p. 647.

<sup>113</sup> Jorge Pinto Furtado, *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*, 2ª (Almedina, 2020), p. 647.

<sup>114</sup> Jorge Pinto Furtado, *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*, 2ª (Almedina, 2020), p. 647.

<sup>115</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo: 2201/11.7TBPDL-A.L1-1, Relator: ROSÁRIO GONÇALVES, Data do Acórdão: 19/02/2013, APELAÇÃO”, 19 de fevereiro de 2013, <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/74b9adbf360c18a280257c19005261ec?OpenDocument>.

<sup>116</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, Proc. n.º 941/10.7TBFAF.G1, Relator: ESPINHEIRA BALTAR, Data do Acórdão: 01/03/2011, APELAÇÃO”, 1º de março de 2011, <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/-/171170D37A479D79802578B1004B2B70>.

<sup>117</sup> Acórdão nº 147/05, de 16-3-2005. “Acórdão do Tribunal Constitucional, vol. 61.º, 2005”, p.38, acesso em 7 de abril de 2023, [http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/content/files/ebook/historico/volume\\_61.pdf](http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/content/files/ebook/historico/volume_61.pdf).

<sup>118</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, Proc. n.º 941/10.7TBFAF.G1, Relator: ESPINHEIRA BALTAR, Data do Acórdão: 01/03/2011, APELAÇÃO”.

<sup>119</sup> Em sentido contrário, Pinto Furtado, *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*, p. 647-648, defende a aplicação do art. 1025.º como um limite de duração do arrendamento, sustenta que tal disposição “não passa de uma velharia, mera sobrevivência de ultrapassadas concepções, que se reproduzem, em geral, nas legislações, por mera inconsideração”, entendendo que os contratos de arrendamentos vinculísticos desrespeitam-no, embora não seja esse o entendimento do Tribunal Constitucional.

## 5.2 Renovação automática do contrato

Tanto no RAU (DL n.º 321-B/90), como no NRAU (Lei n.º 6/2006), a renovação automática dos contratos de arrendamento era sempre obrigatória<sup>120</sup>. No entanto, com a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, foi introduzida a possibilidade de as partes estipularem em contrário, afastando a renovação automática. Atualmente, findo o prazo estipulado pelas partes, os contratos de prazo certo renovam-se automaticamente, a menos que tenha sido acordada uma cláusula em sentido contrário (art. 1096.º/1 do CC). Essa alteração foi uma importante mudança na legislação portuguesa de arrendamento, oferecendo maior liberdade e flexibilidade para as partes envolvidas na locação de imóveis.

A Reforma de 2012 estabelecia no art. 1096.º/1, que salvo estipulação em contrário o contrato de arrendamento de prazo certo renovava-se “*no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração*”. A Reforma de 2017 foi silente neste ponto. A Lei 13/2019 estabeleceu que quando as partes nada estipularem “*o contrato celebrado com prazo certo renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior*”.

A possibilidade de as partes convencionarem os prazos de renovação, é uma questão ainda discutida na doutrina. Isto porque, o dispositivo prevê que a renovação ocorrerá *por períodos sucessivos de igual duração ou de três anos se esta for inferior*, de modo que a redação deixa dúvidas quanto à interpretação, se a ressalva de *estipulação em contrário*, presente na primeira parte de referido artigo, refere-se apenas a possibilidade de afastar a renovação automática ou se abrange também a possibilidade de convencionarem um prazo de renovação que poderia ser inferior a três anos.

Existe consenso apenas quanto a primeira parte do dispositivo, onde fica facultado às partes estipularem livremente se desejam que ocorra a renovação ou não<sup>121-122-123-124</sup>. Já em relação a duração que a renovação terá, há quem entenda que estamos diante de uma norma imperativa, na qual a renovação ocorrerá pelo prazo mínimo de três anos, sob a justificativa de que, assim como a lei permite que as partes estabeleçam um prazo de duração

---

<sup>120</sup> “Denúncia e oposição à renovação do Contrato de Arrendamento urbano”, por Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, em Leitão, *I Congresso de Direito do Arrendamento*, p.105.

<sup>121</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p.160.

<sup>122</sup> Garcia, “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, p.11.

<sup>123</sup> Pitão e Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, p.390.

<sup>124</sup> Pinto Furtado, *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*, p.659.

inicial do contrato, respeitando os limites legais (n.º 2 do artigo 1095.º), também podem estabelecer o prazo de renovação, desde que respeitem o mínimo legal de três anos<sup>125-126-127</sup>. Fundamentando que o prazo de três anos é imperativo para assegurar uma maior estabilidade do arrendamento<sup>128-129</sup>.

O Tribunal da Relação de Guimarães<sup>130</sup> tem entendimento similar, entendendo que a ideia do legislado foi garantir que o contrato tivesse, efetivamente, uma vigência mínima de três anos, corroborando com o disposto no art. 1097.º/ 3, que impede que a oposição à renovação por iniciativa do senhorio opere antes de decorrido três anos de duração do contrato<sup>131</sup>.

O Tribunal entendeu que, consoante o disposto no art. 1.º da Lei n.º 13/2019<sup>132</sup>, a finalidade seria proteger a estabilidade do arrendamento, limitando os direitos extintivos do locador e limitando a liberdade das partes na fixação do conteúdo do contrato, estabelecendo, assim, o prazo mínimo de três anos de renovação<sup>133</sup>.

---

<sup>125</sup> Pedro Pais de Vasconcelos e Pedro Leitão Pais de Vasconcelos, *Teoria Geral do Direito Civil*, 9ª (Coimbra: Edições Almedina, 2021), p. 390.

<sup>126</sup> Garcia, “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, p.11.

<sup>127</sup> “Denúncia e oposição à renovação do Contrato de Arrendamento urbano”, por Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, em Leitão, *I Congresso de Direito do Arrendamento*, p.106 Entende que, a renovação automática possui natureza supletiva, enquanto o período mínimo de 3 anos possui natureza imperativa, recuperando a regra do RAU de 1990, reiterada no NRAU em 2006.

<sup>128</sup> Pedro Pais de Vasconcelos e Pedro Leitão Pais de Vasconcelos, *Teoria Geral do Direito Civil*, 9ª (Coimbra: Edições Almedina, 2021), p. 390.

<sup>129</sup> Pinto Furtado, *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*, p. 646, observa a imposição de um mínimo temporal proporciona estabilidade ao arrendatário mas, protelando-se acentuadamente a duração, isso terá um preço, que é a elevação do valor da renda, pois o senhorio para se precaver, subirá o montante que seria mais modesto por um prazo menos longo.

<sup>130</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, Proc. n.º 795/20.5T8VNF.G1, 1.ª SECÇÃO CÍVEL, Relator: ROSÁLIA CUNHA, Data do Acórdão: 08/04/2021, APELAÇÃO”, 8 de abril de 2021, <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0e9a9221e5ec6c84802586bf004c0df7?OpenDocument>.

<sup>131</sup> Garcia, “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, p.12. Corrobora com este entendimento, acrescentando que “Se as partes não convencionarem a exclusão da renovação, o senhorio só poderá impedir que o contrato tenha uma duração inferior a 3 anos na hipótese que agora é criada pelo n.º 4 do artigo 1097.º, ou seja, em casos de necessidade da habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em primeiro grau”.

<sup>132</sup> “Medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade”

<sup>133</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, Proc. n.º 795/20.5T8VNF.G1, 1.ª SECÇÃO CÍVEL, Relator: ROSÁLIA CUNHA, Data do Acórdão: 08/04/2021, APELAÇÃO”.

O Tribunal da Relação de Lisboa<sup>134</sup> tem entendimento díspar, entendendo que, não é possível presumir que o legislador determina uma renovação automática pelo prazo mínimo de três anos, com intuito de dar maior estabilidade ao arrendamento ou para proteger a situação de fragilidade do arrendatário. Isto porque, se assim fosse, o legislador não facultaria às partes a possibilidade de celebrar um contrato com duração inicial de um ano (art. 1095.º/2, CC), ao passo que já deveria existir a imposição de o prazo inicial ser de três anos. Portanto, o legislador trouxe uma imperatividade apenas quanto ao prazo mínimo e máximo de vigência do contrato<sup>135</sup>.

Além disso, a disposição trazida pelo art. 1097.º/3 refere-se a uma duração efetiva do contrato, não reporta os três anos a uma dimensão da renovação<sup>136</sup>. Ainda, não podemos considerar que facultar às partes a possibilidade de convencionar um prazo de renovação automática caracterize uma situação de maior desequilíbrio ao arrendatário, visto que a lei permite que o senhorio simplesmente exclua a renovação, bem como que celebrem um contrato por um prazo inferior a três anos.

Assim, a disciplina da renovação é supletiva<sup>137-138</sup>, onde as partes possuem liberdade para excluir a renovação automática, bem como, regular as condições da renovação, podendo estipular prazos diferentes e menores dos supletivamente trazidos pela lei<sup>139-140</sup>.

Na ausência de convenção, aplica-se a título supletivo, períodos de renovações de três anos (por exemplo, se o contrato foi celebrado pelo prazo de um ano, a renovação será por períodos de três anos). Quando o prazo contratual for superior a três anos, a renovação

---

<sup>134</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, Proc. n.º 8851/21.6T8LRS.L1-6, 6ª Secção Cível, Relator: NUNO LOPES RIBEIRO, Data do Acórdão: 17/03/2022, APELAÇÃO”, 17 de março de 2022, <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/86cc296ef62154a580258817004b59e9?OpenDocument&Highlight=0,liberdade,do,locador>.

<sup>135</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, Proc. n.º 8851/21.6T8LRS.L1-6, 6ª Secção Cível, Relator: NUNO LOPES RIBEIRO, Data do Acórdão: 17/03/2022, APELAÇÃO”.

<sup>136</sup> Inclusive, Pinto Furtado, *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*, p.660 entende que, quando for estabelecido que a duração do contrato será de um ou dois anos (o que é legítimo - arts. 1095.º/2 e 1096.º/1), esses contratos são necessariamente não renováveis. Apenas se o arrendatário permanecer no imóvel, e venha a se verificar uma renovação, será prolatada até o contrato durar três anos.

<sup>137</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.568.

<sup>138</sup> Pinto Furtado, *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*, p.659.

<sup>139</sup> Jessica Rodrigues Ferreira, “Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais”, *Revista Electrónica de Direito* 21, n.º 1 (fevereiro de 2020): p. 82, [https://doi.org/10.24840/2182-9845\\_2020-0001\\_0005](https://doi.org/10.24840/2182-9845_2020-0001_0005).

<sup>140</sup> Pinto Furtado, *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*, p.661.

será por igual período (por exemplo, quando o contrato for celebrado pelo prazo de cinco anos, a renovação será por períodos de cinco anos)<sup>141</sup>. Assim, na aplicação dos prazos supletivos, nunca será renovado por prazo inferior a três anos<sup>142</sup>.

Portanto, no art. 1096.º domina a autonomia contratual, onde será perfeitamente legítimo que as partes estipulem prorrogações no contrato, determinando seus períodos e modos de prorrogações<sup>143</sup>.

### 5.2.1 Oposição à renovação deduzida pelo senhorio

Quando as partes não afastarem a renovação automática, a renovação ocorrerá ao término da duração do contrato (art. 1097.º) estando sujeito a um prazo supletivo (art. 1026.º)<sup>144</sup>. A oposição à renovação é uma forma de extinção do contrato de arrendamento, que impede que o contrato se renove por períodos subsequentes<sup>145</sup>.

O art. 1097.º/3, estabelece que a oposição à primeira renovação só terá efeito se passarem três anos desde a celebração do contrato, e permanecerá em vigor até que esse prazo seja cumprido<sup>146</sup>.

Alguns juristas portugueses entendem que, dessa forma, o contrato terá, no mínimo, um prazo de 4 anos<sup>147</sup>. Por exemplo, se o contrato for celebrado por 1 ano, após 1 ano do contrato, ocorrerá uma renovação automática por mais 3 anos, totalizando efetivamente 4 anos de contrato. Essa solução pode ter efeitos negativos para contratos com duração inicial inferior a três anos, porque terão duração superior a um contrato com termo inicial inferior<sup>148</sup>.

Entretanto, é importante destacar que o art. 1097º/3 estabelece que a oposição produzirá efeitos *decorridos três anos da celebração* do mesmo. Isso significa que, se o locador se opuser à renovação do contrato logo no início, o contrato poderá ter uma duração menor do que quatro anos, pois essa disposição não determina que a renovação seja por três

---

<sup>141</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.567.

<sup>142</sup> Magalhães, p.567.

<sup>143</sup> Pinto Furtado, *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*, p.652.

<sup>144</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 169.

<sup>145</sup> LEITÃO, p. 168.

<sup>146</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.568.

<sup>147</sup> “Denúncia e oposição à renovação do Contrato de Arrendamento urbano”, por Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, em Leitão, *I Congresso de Direito do Arrendamento*, p.106.

<sup>148</sup> “Denúncia e oposição à renovação do Contrato de Arrendamento urbano”, por Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, em Leitão, p.106.

anos, mas sim que o prazo total do contrato, incluindo possíveis renovações, atinja essa marca.

Porém, quando as partes não acordarem sobre o prazo da renovação, o artigo 1096º/1 se aplica supletivamente, onde o contrato será renovado por igual duração ou de três anos se esta for inferior. Assim, se o contrato inicial for de um ano e a renovação automática não tiver prazo estipulado, o contrato terá uma duração de quatro anos, já que a renovação teria que ser de três anos.

Quando o contrato é celebrado o senhorio pode opor-se à renovação imediatamente, muito embora possa fazê-lo até 120 dias antes do termo (art. 1097º/1/b)). Em ambos os casos, a oposição surtirá efeitos apenas após três anos do início do contrato<sup>149</sup>. Isso significa que o arrendatário terá garantido o uso do imóvel por pelo menos três anos, mesmo que o contrato tenha duração definida por um período menor<sup>150</sup>. E, caso o senhorio não se oponha a renovação, o contrato durará, no mínimo, quatro anos (um ano do prazo inicial mais três anos da primeira renovação - art. 1096º/1)<sup>151</sup>.

Dessa forma, é importante destacar que, de acordo com o art. 1097º/3, mesmo que as partes tenham acordado um prazo inferior, o contrato terá uma duração mínima de três anos, sendo prorrogado sucessivamente por renovações de acordo com a vontade das partes, conforme determinado pelo art. 1096º/1<sup>152</sup>.

O n.º 4 do art. 1097.º estabelece uma exceção ao n.º 3, permitindo que o senhorio denuncie o contrato de arrendamento se precisar do imóvel para habitação própria ou de seus descendentes de primeiro grau, ou seja, quando esse for o fundamento para a denúncia. Nesse caso, são aplicadas as disposições do art. 1102.º e dos n.ºs 1, 5 e 9 do artigo 1103.º do CC, que regulam a rescisão do contrato de arrendamento pelo senhorio em contratos de prazo indeterminado<sup>153</sup>. Dessa forma, por esse fundamento, o senhorio pode rescindir o contrato de arrendamento sem observar o prazo de três anos de duração efetiva do contrato.

Em relação ao prazo para oposição à renovação, é necessário que o senhorio respeite os prazos estabelecidos nas alíneas a), b), c) e d), do art. 1097.º/1, para a comunicação do arrendatário. A doutrina em geral entende que esses prazos são imperativos e não podem ser

---

<sup>149</sup> Pitão e Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 393.

<sup>150</sup> Pitão e Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 393.

<sup>151</sup> Pitão e Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 393.

<sup>152</sup> Pinto Furtado, *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*, p.661.

<sup>153</sup> art. 1097.º/4 introduzido pela Lei n.º 13/2019] Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.569.

ajustados pelas partes, uma vez que o art. 1080.º impõe essa restrição<sup>154</sup>. No entanto, há juristas que argumentam que, em virtude da liberdade contratual (art. 405.º/1), seria razoável permitir que as partes definissem esses prazos contratualmente, como acontece nos contratos para fins não habitacionais, onde o art. 1110.º/1 estabelece que as regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação podem ser livremente estipuladas pelas partes<sup>155</sup>.

Em um contrato celebrado por seis anos, por exemplo, a oposição à renovação poderia ser feita com antecedência mínima de 120 dias, em vez dos 240 dias (art. 1097.º/1/a)), sendo um período razoável para que o arrendatário encontrasse nova habitação<sup>156</sup>.

No entanto, de acordo com a jurisprudência, os prazos para comunicação de oposição à renovação são relacionados à forma de extinção por caducidade, o que implica a aplicação do art. 1080.º<sup>157-158-159</sup>.

Apesar de não ser permitida a redução dos prazos de comunicação, os Tribunais<sup>160-</sup><sup>161</sup> admitem que as partes estipulem prazos de antecedência superiores aos previstos no art. 1097.º/1, a justificativa é que esse dispositivo estabelece prazos mínimos de proteção ao arrendatário contra a cessação do contrato, pois “*a imperatividade do art. 1097 do C.C. não abarca o estabelecimento de prazos mais alargados dos aí previstos quanto à antecedência da comunicação, pelo senhorio ao inquilino, da oposição à renovação do contrato*”<sup>162</sup>.

---

<sup>154</sup> Pinto Furtado, *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*, p.666.

<sup>155</sup> Pinto Furtado, p.667.

<sup>156</sup> Exemplo trazido por Pinto Furtado, p.668.

<sup>157</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo: 966/21.7YLPRT.L1-7, 7ª Secção, Relator: MARIA DA CONCEIÇÃO SAAVEDRA, Data do Acórdão: 08/02/2022, APELAÇÃO”, 8 de fevereiro de 2022, <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/87d9d9df0bb6092a802587f3005530f6?OpenDocument>.

<sup>158</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo: 7855/20.0T8LRS.L1-7, 7ª Secção, Relator: MICAELA DA SILVA SOUSA, Data do Acórdão: 24/05/2022, APELAÇÃO”, 24 de maio de 2022, <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/edd1856e02ff6b5a80258861004998fc?OpenDocument>.

<sup>159</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, Proc. n.º 795/20.5T8VNF.G1, 1.ª SECÇÃO CÍVEL, Relator: ROSÁLIA CUNHA, Data do Acórdão: 08/04/2021, APELAÇÃO”.

<sup>160</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo: 7855/20.0T8LRS.L1-7, 7ª Secção, Relator: MICAELA DA SILVA SOUSA, Data do Acórdão: 24/05/2022, APELAÇÃO”.

<sup>161</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, Proc. n.º 103/18.5T8AMR.G1, 2.ª SECÇÃO CÍVEL, Relator: PAULO REIS, Data do Acórdão: 31/01/2019, APELAÇÃO”, 31 de janeiro de 2019, <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/92aeca91ede023e0802583ad003b963f?OpenDocument>.

<sup>162</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo: 966/21.7YLPRT.L1-7, 7ª Secção, Relator: MARIA DA CONCEIÇÃO SAAVEDRA, Data do Acórdão: 08/02/2022, APELAÇÃO”.

Portanto, os prazos relacionados à resolução, caducidade ou denúncia do contrato podem ser modificados pelas partes, desde que o prazo seja aumentado em relação ao mínimo estabelecido no art. 1097.º/1. Caso não haja qualquer estipulação contratual sobre os prazos de comunicação para oposição à renovação do contrato, os prazos estabelecidos no artigo devem ser rigorosamente respeitados (art. 1080.º)<sup>163</sup>.

Assim, quando as partes estabelecem prazos superiores aos previstos em lei, estão exercendo sua autonomia privada prevista no art. 405º. Dessa forma, não se trata mais de uma norma imperativa. No entanto, é importante lembrar que os prazos mínimos estabelecidos pela lei são considerados normas imperativas e devem ser respeitados caso as partes não tenham convencionado prazo superior.

Nos contratos de arrendamento habitacionais de duração limitada previstos no n.º 1 do artigo 26.º do NRAU, a oposição à renovação não poderá ser exercida livremente quando o arrendatário resida no imóvel há mais de 20 anos e tenha 65 anos de idade ou mais, ou um grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, nestes casos o senhorio apenas pode opor-se à renovação ou proceder à denúncia do contrato com o fundamento previsto na alínea *b*) do art. 1101.º do CC (art. 14.º/3, Lei 13/2019). Esse artigo 14.º/3 assume carácter transitório, aplicando-se apenas aos arrendatários que preenchiam essas condições em 13 de fevereiro de 2019<sup>164</sup>.

Para os contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU de 1990 que já transitaram para o NRAU, o art. 36.º, n.º 10, da Lei nº 6/2006 impõe limites a oposição à renovação. Quando o arrendatário residir no imóvel há mais de 15 anos, devidamente comprovado por documento emitido pela junta de freguesia, e tiver idade igual ou superior a 65 anos de idade ou grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio apenas poderá opor-se à renovação do contrato com o fundamento previsto na alínea *b*) do artigo 1101.º do Código Civil<sup>165</sup>.

Assim, mesmo quando o arrendatário tenha aceitado sujeitar o contrato ao NRAU e não tenha invocado idade avançada ou deficiência para se beneficiar de um regime de

---

<sup>163</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, Proc. n.º 795/20.5T8VNF.G1, 1.ª SECÇÃO CÍVEL, Relator: ROSÁLIA CUNHA, Data do Acórdão: 08/04/2021, APELAÇÃO”.

<sup>164</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p. 592.

<sup>165</sup> Magalhães, p. 592.

atualização de renda mais favorável, o poder público limita fortemente a liberdade do senhorio em rescindir o contrato de arrendamento<sup>166</sup>.

O n.º 11 do art. 36.º concedeu ao senhorio, como uma espécie de compensação, a possibilidade de o arrendatário realizar uma atualização extraordinária da renda durante a renovação do contrato, desde que o valor atualizado não exceda os limites estabelecidos nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo 35.º do NRAU<sup>167-168</sup>.

É importante ressaltar que a oposição à renovação é forma de extinção privativa dos contratos de arrendamento celebrados por prazo certo<sup>169</sup>. Neste sentido, se durante a transição para o NRAU as partes convencionarem um contrato de duração indeterminada (art. 1099.º e ss.), esse dispositivo não se aplicará a esses contratos<sup>170</sup>.

Já no que diz respeito a comunicação da oposição à renovação do contrato de arrendamento, deve ser realizada de forma formal ao arrendatário. Essa comunicação deve informar a intenção do senhorio de não renovar o contrato e, conseqüentemente, extinguir o contrato de arrendamento (art. 1079.º)<sup>171</sup>.

A comunicação deve ser realizada pelo senhorio, ou por quem subscreveu o contrato em seu nome, ou ainda por quem o represente ou tenha sucedido nessa qualidade<sup>172</sup>. No caso de haver pluralidade de senhorios, a comunicação deve ser realizada por todos ou por quem represente todos (art. 11.º/1, NRAU)<sup>173</sup>.

Além disso, é importante ressaltar que essa comunicação deve ser feita por escrito, assinada, e remetida por carta registada com aviso de receção, para o local arrendado ou o domicílio convencionado, nos termos do art. 9.º/2 do NRAU. A comunicação também pode ser feita mediante notificação avulsa ou através de contacto pessoa de advogado, solicitador ou agente de execução, tudo nos termos dos arts. 9.º a 12.º, do NRAU.

---

<sup>166</sup> Magalhães, p. 592.

<sup>167</sup> 2 - No período de 10 anos referido no número anterior, a renda pode ser atualizada nos seguintes termos: a) O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado; b) O valor do locado corresponde ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI;

<sup>168</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p. 592.

<sup>169</sup> Magalhães, p. 593.

<sup>170</sup> Magalhães, p. 593.

<sup>171</sup> LEITÃO, p. 141.

<sup>172</sup> Pinto Furtado, *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*, pp. 672 e ss. Contudo, a jurisprudência tem entendido de modo oposto para contratos de prazo certo não superior a seis anos.

<sup>173</sup> Pinto Furtado, *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*, pp. 672 e ss. Contudo, a jurisprudência tem entendido de modo oposto para contratos de prazo certo não superior a seis anos.

### 5.3 Contratos por prazo indeterminado

Os contratos de prazo indeterminado estão regulados pelos arts. 1099.º e ss., do CC. No momento da celebração do contrato, as partes têm a possibilidade de optar pelo prazo indeterminado, desde que essa escolha esteja documentada por escrito no contrato, ou podem determinar que, após a primeira renovação, o arrendamento terá duração indeterminada (art. 1094.º/2)<sup>174</sup>.

O contrato por prazo indeterminado se assemelha bastante ao regime vinculístico, uma vez que permite que o arrendatário denuncie o contrato mediante comunicação prévia de pelo menos 120 dias, ou 60 dias no caso de contratos com duração efetiva de até um ano (art. 1100.º/1)<sup>175</sup>. No entanto, esse tipo de contrato limita consideravelmente a possibilidade de denúncia por parte do senhorio, trazendo algumas restrições.<sup>176</sup>

O art. 1101.º traz as três formas pelas quais o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento: *a)* por necessidade de habitação própria, de seus descendentes em 1.º grau; *b)* em caso de demolição ou de obras profundas que obriguem à desocupação do imóvel; ou ainda; *c)* sem justificação, desde que comunique ao arrendatário com cinco anos de antecedência.

Com a Lei n.º 13/2019, a denúncia *ad nutum* pelo senhorio foi dificultada<sup>177-178</sup>. Antes, a alínea *c)* do art.1101.º da Lei n.º 31/2012 permitia que o senhorio denunciasse o contrato desde que comunicasse ao arrendatário com antecedência de dois anos, mas com a alteração de 2019 retornou à solução estabelecida pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, passando a exigir um pré-aviso de cinco anos<sup>179</sup>.

---

<sup>174</sup> No Brasil, quando os contratos forem celebrados verbalmente ou por escritos de prazo inferior a trinta meses, sempre ocorrerá a prorrogação, de forma automática, por prazo indeterminado, independente da vontade das partes (art. 47.º, Lei do Inquilinato). O senhorio poderá reaver o imóvel apenas através da denúncia justificada, fundamentando em uma das hipóteses de resolução (art. 47, Lei do Inquilinato). Nos contratos de duração igual ou superior a trinta meses, findo o prazo, se o arrendatário permanecer no imóvel arrendado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumisse a prorrogação do contrato para o prazo indeterminado (art. 46.º/§1º, Lei do Inquilinato). No entendo, a resolução ainda poderá ser exercida por denúncia vazia, devendo, apenas, conceder o prazo de trinta dias para que o arrendatário desocupe o imóvel (art. 46/§2º, do mesmo diploma).

<sup>175</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 170.

<sup>176</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 170.

<sup>177</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.571.

<sup>178</sup> No Brasil, o arrendatário poderá denunciar, a qualquer momento, desde que avise o senhorio por escrito, com antecedência mínima de trinta dias, na ausência do aviso o locador poderá exigir quantia correspondente a um mês de renda e encargos (art. 6º, *caput* e parágrafo único).

<sup>179</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.571.

Além disso, a Lei n.º 13/2019 trouxe uma nova exigência em seu art. 13.º, a obrigatoriedade de o senhorio confirmar a denúncia “*sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação*” (art. 1104.º), ripristinando o previsto na Lei n.º 6/2006, posteriormente revogado pela Lei n.º 31/2012<sup>180</sup>. Esta ripristinação visa apenas ressuscitar uma armadilha que poderá acometer o senhorio em caso de um eventual azar ou desatenção<sup>181</sup>. Caso o senhorio não confirme a denúncia no prazo determinado pela lei, isso gera ineficácia da denúncia, ou seja, a denúncia não produzirá os efeitos esperados.

A obrigatoriedade imposta pelo art. 13.º, da Lei n.º 13/2019 parece descabida<sup>182</sup>. Isso porque, com a denúncia realizada nos termos legais, conforme previsto nos arts. 9.º e ss. da Lei n.º 6/2006, o arrendatário já fica ciente da denúncia do contrato<sup>183</sup>. Dessa forma, a obrigatoriedade de confirmação estabelecida pela Lei n.º 13/2019 configura uma duplicação desnecessária.

Seria mais sensato, portanto, que a legislação estabelecesse prazos para a desistência de uma denúncia, em vez de impor uma confirmação da denúncia pelo senhorio. Isso evitaria possíveis armadilhas ou problemas decorrentes de desatenção ou eventualidades, garantindo maior segurança jurídica para ambas as partes envolvidas no contrato de arrendamento.

## 6. Extinção do Contrato

O princípio da irrevogabilidade determina que os contratos devem ser cumpridos, *pacta sunt servanda* (art. 406º/1). A revogação, resolução e denúncia são causas gerais de extinção da relação contratual, caracterizando desvios ao princípio da estabilidade dos contratos<sup>184</sup>. A lei não apresenta um rol taxativo para os fundamentos de cessação contratual, ao passo que o senhorio poderá apresentar outros fundamentos que não os expressos em lei.

Antes da Lei 31/2012, não era toda e qualquer situação de incumprimento contratual que fundamentava a extinção do contrato, a lei exigia que o incumprimento fosse imputável

---

<sup>180</sup> Magalhães, p.571.

<sup>181</sup> Magalhães, p.571.

<sup>182</sup> Magalhães, p.571.

<sup>183</sup> Magalhães, p.571.

<sup>184</sup> A intangibilidade e a irrevogabilidade dão forma ao princípio da estabilidade contratual. Os modos de extinção geram a cessação do vínculo contratual, constituindo desvios ao princípio *pacta sunt servanda* e à estabilidade contratual, na sua vertente de irrevogabilidade. David Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano* (Coimbra: Coimbra Editora, 2009), pp. 35-36.

culposamente, assumindo especial gravidade e consequência, por forma a não ser razoavelmente exigível ao senhorio a manutenção do arrendamento<sup>185</sup>, onde analisava-se as circunstâncias como o comportamento prévio das partes, o tipo, duração, frequência e efeitos do inadimplemento<sup>186</sup>, que provocasse consequências gravosas<sup>187</sup>. Com a entrada em vigor da mencionada atualização, um simples incumprimento pontual poderá ensejar a resolução do contrato<sup>188</sup>.

A comunicação da cessação do contrato deve ser feita por comunicação escrita e assinada pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção, em atenção ao disposto no arts. 9º e ss. do NRAU. Quando a cessação se pautar nos fundamentos da resolução (art. 1083º, nº 2), o art. 9º, nº 7, a) NRAU determina que deverá ser realizada mediante notificação avulsa, ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução.

Os prazos para reaver o imóvel após a cessão podem ser convencionados, na ausência de estipulação, a cessação do contrato torna imediatamente exigível (art. 1081.º/1). Quando se tratar de resolução, o imóvel será exigível passado um mês da resolução (art. 1087.º), neste caso também poderá ser determinado judicialmente prazo diverso (1053.º)<sup>189</sup>.

## 6.1 Revogação

O art. 1082.º do CC, estabelece a possibilidade de revogação do contrato pelas partes envolvidas. Isso significa que, mesmo após a celebração do contrato, as partes podem chegar a um acordo para revogar as suas cláusulas e extinguir o vínculo contratual. Vale ressaltar que a revogação plurilateral, ou seja, com a participação de todas as partes, produz efeitos *ex tunc*, mas apenas entre elas, não afetando terceiros<sup>190</sup>. Já a revogação unilateral pode ser permitida em casos específicos previstos em lei<sup>191</sup>.

---

<sup>185</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, Processo: 380/07.7TJLSB.L1-6; Relator: CARLOS VALVERDE, Data do Acórdão: 29/10/2009, Apelação.”, acesso em 17 de junho de 2022, <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/a8e4c50c270cef148025768f006ad487?OpenDocument>.

<sup>186</sup> WEIDENKAFF, § 543, p. 764, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 143.

<sup>187</sup> Pitão e Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 324.

<sup>188</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp. 146-147.

<sup>189</sup> LEITÃO, 142.

<sup>190</sup> Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, 44–45.

<sup>191</sup> Conforme observado em exemplos não relacionados ao arrendamento (arts. 448º, nº 1 e 1170º, nº 1, CC), com respeito às suas limitações (arts. 970º e ss. e 1170º, nº 2, in fine, CC; art. 245º do Código Comercial) com efeito *ex nunc*, salvo convenção em contrário, Magalhães, 46.

A revogação em si reflete o princípio do *pacta sunt servanda* (art. 406º/1), que determina que os contratos devem ser cumpridos de forma rigorosa e só podem ser encerrados com o acordo mútuo das partes envolvidas.

Dessa forma, a revogação é uma alternativa que permite às partes resolverem de forma amigável e consensual eventuais conflitos ou desacordos. A possibilidade de revogação permite que as partes mantenham sua autonomia de vontade e possam mudar de ideia caso as circunstâncias do contrato se alterem. A revogação evita a necessidade de recorrer a um processo judicial, o que pode ser mais rápido e menos oneroso para as partes, demonstrando-se uma ferramenta valiosa que confere flexibilidade aos contratantes para ajustar os termos do contrato conforme as necessidades e mudanças das circunstâncias.

## 6.2 Denúncia

A denúncia é exercida de forma unilateral, ou seja, uma das partes manifesta a outra o desejo de encerrar o contrato. Esse tipo de ação visa proteger o direito de autodeterminação das partes, sendo exercida em virtude de vontade subjetiva de encerrar um contrato que não esteja mais atendendo às suas expectativas ou necessidades<sup>192</sup>. Todavia, há situações que esse direito de livre denúncia é excluído, por vezes, o legislador exige que a denúncia de um contrato seja justificada, especialmente quando o contrato é protegido por regimes transitórios.

Antes da implementação da Lei 6/2006, existiam contratos de duração determinada, nos quais as partes estabeleciam um prazo de vigência, e contratos sem duração limitada, que eram os contratos vinculísticos em que a renovação era automática. Com a introdução do art. 26.º e ss., da referida lei, foi criado um regime transitório para os contratos celebrados antes e durante a vigência do RAU. No entanto, essa lei teve como objetivo principal salvaguardar que os contratos sem duração limitada continuassem a não ser livremente denunciáveis.

Com a entrada em vigor da Lei 6/2006, os contratos sem duração limitada, celebrados na vigência (art. 26.º da Lei, 6/2006) e os anteriores (art. 27.º da Lei, 6/2006) ao RAU passaram a reger-se pelas regras aplicáveis aos contratos de duração indeterminada (art. 1099.º e ss., do CC). Portanto, o art. 1101.º do CC seria aplicado a estes contratos, contudo o RAU trouxe algumas restrições, conforme previsto nos arts. 26.º e seguintes.

---

<sup>192</sup> PASCHKE, Das Dauerschuldverhältnis der Wohnraummiete, pp. 274-276, *apud* Magalhães, p. 137.

Assim, no que concerne à denúncia, a Lei 6/2006 determinou que para esses contratos sem duração limitada, a alínea *c*) do artigo 1101.º do CC não se aplica caso o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% (art. 26.º/4/*c*). Assim, restam apenas duas opções para que o senhorio possa denunciar o contrato: por necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau e para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do arrendatário (apenas quando não resulte local com características equivalentes às do locado que viabilizem a manutenção do arrendamento), conforme alínea *a*) e *b*) do art. 1101.º, CC.

No entanto, a Lei 13/2019 agravou as restrições à denúncia por banda do senhorio. Agora, segundo o art. 14.º/3 dessa lei, nos contratos de “duração limitada” celebrados na vigência do RAU, quando o arrendatário residir no imóvel alugado há mais de 20 anos e tiver 65 anos de idade ou mais, ou um grau comprovado de deficiência igual ou superior a 60%, a única oportunidade de o senhorio denunciar o contrato é na forma da alínea *b*) do artigo 1101.º.

Isso significa que, mesmo nos contratos anteriores que estavam sujeitos a liberdade contratual do senhorio (contratos de duração limitada), a Lei 13/2019 retirou esse direito. Essa situação é mais grave do que a anterior, em que o RAU proibiu a extinção dos contratos de arrendamento que já eram proibidos, pois com o NRAU, a proibição de extinção se estendeu aos contratos celebrados com liberdade contratual, nos quais o senhorio tinha o direito de extinguir.

Assim, essas atualizações vieram para restringir a livre denúncia do senhorio, inclusive quando este necessitasse do imóvel por necessidade de habitação própria ou de descendente.

## 6.2.1 Denúncia livre

Pelo atual regime, os contratos de duração indeterminada podem ser denunciados livremente<sup>193</sup>. Para o arrendatário a denúncia pode ser feita, sem justificativa, após seis meses da duração efetiva do contrato (art. 1100.º/1, CC), devendo apenas comunicar o senhorio com antecedência de 120 ou 60 dias do termo pretendido, quando se tratar de um arrendamento que esteja vigente por um ano ou mais, e quando vigente por menos de um

---

<sup>193</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 168.

ano, respetivamente. Pelo determinado no art. 1100.º/2, CC o arrendatário poderá denunciar antes dos seis meses sem a obrigatoriedade de apresentar justificativa quando o senhorio tenha exercido seu direito de denúncia injustificada da alínea c) do artigo 1101.º.

Para o senhorio, a hipótese de livre denúncia é mais restrita. Para exercer a denúncia livre o senhorio deve comunicar o arrendatário com cinco anos de antecedência da data que pretende a cessação (art. 1101.º/c), CC), estando obrigado, ainda, a confirmar essa denúncia (art.1104.º, Lei 13/2019).

O prazo de cinco anos demonstra-se demasiado longo para uma denúncia contratual, constituindo uma oneração gravosa ao imóvel<sup>194</sup>. Como se não bastasse a enorme antecedência, o legislador ainda obriga o senhorio a comunicar o arrendatário com antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente a sua data de efetivação (art. 1104.º)<sup>195</sup>.

A reforma de 2012 havia reduzido esse prazo para dois anos o que poderia ter tornado essa modalidade de celebração de contrato mais atrativa, contudo, a Lei 13/2019 regressou a previsão de cinco anos, retirando qualquer interesse prático aos contratos de duração indeterminada<sup>196-197</sup>.

Já para os contratos de prazo certo, o senhorio não pode exercer a denúncia de forma injustificada, uma vez que o prazo já foi estipulado pelas partes. Contudo, a Lei n.º 13/2019 trouxe mudanças sobre a denúncia justificada nesses contratos. Antes da entrada em vigor dessa lei, os contratos eram cumpridos até o final do prazo, a menos que o arrendatário denunciasse o contrato, nos termos do artigo 1098.º, do CC<sup>198</sup>. Nessa situação, o senhorio

---

<sup>194</sup> LEITÃO, p. 178.

<sup>195</sup> LEITÃO, p. 178.

<sup>196</sup> LEITÃO, p. 178.

<sup>197</sup> No Brasil, durante a vigência do prazo de duração do contrato de aluguel, o senhorio não pode denunciá-lo. Após o término do prazo, se o contrato tiver uma duração de 30 meses ou mais, o senhorio pode denunciá-lo de forma injustificada a qualquer momento, sem precisar notificar o arrendatário se fizer isso antes de completar 30 dias após o término do prazo do contrato. No entanto, se o senhorio quiser denunciar após 30 dias, deve enviar uma notificação com prazo de 30 dias para a desocupação.

Nos casos em que o contrato de locação for verbal ou de prazo inferior a 30 meses, o contrato renova-se automaticamente por prazo indeterminado, e o senhorio só pode denunciá-lo após cinco anos ininterruptos de vigência (art. 47º, V, Lei do Inquilinato). Nesses casos, o senhorio deve enviar uma notificação extrajudicial ao arrendatário com prazo de 30 dias para a desocupação do imóvel, conforme confirmado no acórdão do TJ-PR - APL: 0061807-02.2016.8.16.0014, cujo relator foi o Desembargador Fábio Haick Dalla Vecchia, com data de julgamento em 01.12.2017, pela 11ª Câmara Cível.

<sup>198</sup> “Prazo certo SENHORIO PODE DENUNCIAR O CONTRATO”, acesso em 20 de abril de 2023, [https://www.proprietarios.pt/index.php?option=com\\_content&view=article&id=853&Itemid=134](https://www.proprietarios.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=853&Itemid=134).

não tinha outra opção senão esperar pelo final do prazo do contrato e, com a antecedência prevista em lei, comunicar a oposição à sua renovação (art. 1097.º)<sup>199</sup>.

Agora, pela inclusão do n.º 4 ao art. 1097.º, o senhorio pode denunciar o arrendamento de prazo certo, mas somente se precisar do imóvel para si ou para um descendente em 1.º grau. Para isso, ele precisa cumprir os requisitos descritos no artigo 1102.º do CC, bem como seguir as condições estabelecidas nos n.ºs 1, 5 e 9 do art. 1103.º, do CC.

### 6.2.2 Denúncia motivada

Em algumas hipóteses o senhorio poderá denunciar o contrato a qualquer altura<sup>200</sup>, de forma motivada, devendo fundamentar sua pretensão dentro das hipóteses legais. Em princípio, pode ser exercida *ad nutum*<sup>201</sup>, embora ainda se constate fortes limitações<sup>202</sup>.

O legislador estabeleceu critérios específicos para a denúncia justificada de contratos de arrendamento. O primeiro deles é a necessidade do imóvel para habitação própria ou de seus descendentes em 1.º grau (art. 1101.º/a)). Para denunciar o contrato quando o fundamento for a moradia do senhorio, este deverá pagar ao arrendatário um montante equivalente a um ano de renda, ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio a mais de dois anos ou independente do prazo quando tiver sido adquirido por sucessão (art. 1102.º/1/a)). Além disso, não poderá ter outro imóvel, há mais de um ano, “na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País, casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau” (art. 1102.º/1/b)).

De acordo com a legislação em vigor, não é requisito que o senhorio prove sua necessidade de habitação, sendo suficiente a demonstração dos requisitos do art. 1102.º, ficando, desta forma, presumida a necessidade de habitação por parte do senhorio<sup>203</sup>.

Quando o fundamento da denúncia do contrato é a necessidade de moradia para os descendentes do senhorio em primeiro grau, ou seja, seus filhos (não abrangendo os netos ou bisnetos), os requisitos tanto do senhorio quanto dos descendentes devem ser verificados.

---

<sup>199</sup> “Prazo certo SENHORIO PODE DENUNCIAR O CONTRATO”.

<sup>200</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 168.

<sup>201</sup> Magalhães, “AS RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE DECORRENTES DO VINCULISMO ARRENDATÍCIO: UMA PERSPECTIVA JUSFUNDAMENTAL”, p. 969.

<sup>202</sup> Magalhães, p. 970.

<sup>203</sup> PINTO FURTADO, *Manual*, II, p. 946, *apud* LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 174.

Nessa hipótese, deve-se verificar os requisitos da alínea *a*)<sup>204</sup>, relativamente ao senhorio, e da alínea *b*)<sup>205</sup>, relativamente aos descendentes, ambos do n.º 1, do art. 1102.º (art. 1102.º/3)<sup>206</sup>.

Após a denúncia para habitação, a lei estipula que o senhorio ou seu descendente devem iniciar a utilização do imóvel em até três meses e utilizá-lo por um período mínimo de dois anos (art. 1103.º/5). Caso não cumpram essa obrigação, o senhorio deve pagar uma indemnização ao arrendatário correspondente a dez anos de renda (art. 1103.º/9).

O senhorio também poderá denunciar o arrendamento de forma justificada em caso de: *i*) demolição; *ii*) realização de obras de remodelação ou restauro profundos, que obriguem à desocupação do locado (art. 1101.º/*b*). Esse modo de denúncia é objeto de legislação especial (art. 1103.º/11), presente atualmente no RJOPA.

Com a nova redação conferida pela Lei n.º 13/2019, o senhorio apenas poderá realizar esta denúncia “desde que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento” (art. 1101.º/*b*)), imperioso resultar em alteração substancial do prédio, ultrapassando a mera manutenção<sup>207</sup>. Assim, esta denúncia foi dificultada, uma vez que não basta que a realização da obra seja incompatível com a permanência do arrendatário no local, vindo a exigir que, depois da respetiva obra, não seja possível a manutenção do arrendamento<sup>208</sup>.

Isso é, quando se tratar de obras de remodelação ou restauro profundos que resulte local com características equivalentes às do local locado e onde seja possível a manutenção

---

<sup>204</sup> a) Ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de dois anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão;

<sup>205</sup> b) Não ter o senhorio, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País, casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.

<sup>206</sup> No Brasil a retomada do imóvel pode ser para qualquer utilização do imóvel, seja para finalidades habitacionais ou não, podendo ser requerida pelo senhorio, seu cônjuge ou companheiro, conforme ensinamentos de Venosa, em *Direito Civil: Contratos*, v. 3, p. 266, enquanto no caso dos ascendentes ou descendentes o fim é exclusivamente habitacional, não podendo dar outra destinação. Segundo Junior e Peres, em *Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo*, p. 152, se o cônjuge ou companheiro, ascendente ou descendente não possuírem outro imóvel haverá a presunção relativa da sinceridade do pedido para retomada do imóvel, não lhes sendo imputável a apresentação de outras provas, quando possuírem imóveis o pedido ainda pode ser feito, porém a necessidade deverá ser demonstrada.

<sup>207</sup> Essa desocupação poderá ser pelo período de suspensão até a finalização das obras (art. 9.º-B RJOPA) Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.594.

<sup>208</sup> Garcia, “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, p.13.

do arrendamento, permite apenas que o senhorio suspenda a execução do contrato durante a realização das obras (art. 5.º-A/1/ e 10º-A, da RJOPA)<sup>209-210</sup>.

Finalizada as obras, apenas caberá retorno do arrendatário ao imóvel, quando o espaço resultar características equivalentes ao imóvel prévio, devendo existir, de facto, uma comparação entre o imóvel antes das obras e o que resultar das obras<sup>211</sup>. Assim, não importa se o licenciamento do prédio permaneceu o mesmo (habitacional), tendo em vista que um T5 e um T1, por exemplo, podem possuir o mesmo licenciamento, mas não o mesmo espaço, na qual um arrendatário que habitava com sua família em um T5 não poderá habitar em um T1, pois acarretaria sobreocupação (art. 6.º/5 RJOPA)<sup>212-213</sup>. As obras consideradas como de remodelação ou restauro profundos estão previstas no art. 4º, nº 1, RJOPA<sup>214</sup>.

Dada a impossibilidade de manter o arrendamento, o senhorio fica obrigado, em acordo com o arrendatário e, em alternativa, pagar uma indemnização mínima equivalente a dois anos de renda, desde que não seja inferior a 2/15 do valor patrimonial tributário do locado, ou garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a três anos e em condições análogas às que ele detinha, tanto em relação ao local quanto ao valor da renda e encargos (alíneas do art. 1103.º/6 e alíneas do art. 6.º/1 RJOPA)<sup>215</sup>. O arrendatário tem o direito de se opor a essas medidas (art. 6º, n.ºs 3 a 5, RJOPA)<sup>216</sup>.

Na ausência de acordo, existem possíveis soluções trazidas pelo RJOPA e pelo Código Civil. Essas disposições foram introduzidas pela primeira vez em 2016 ao Código Civil (pela Lei n.º 6/2006) e ao RJOPA (pelo Decreto-Lei n.º 157/2006), com a mesma redação, determinando que na falta de acordo o senhorio deveria indemnizar o arrendatário,

---

<sup>209</sup> Essa desocupação poderá ser pelo período de suspensão até a finalização das obras (art. 9.º-B RJOPA) Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, pp.594-595.

<sup>210</sup> Magalhães, *Comentário da Convenção Europeia dos Direitos Humanos e dos protocolos adicionais / org. e pref. de Paulo Pinto de Albuquerque.*, III: p. 2059.

<sup>211</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.597.

<sup>212</sup> Magalhães, p.597.

<sup>213</sup> Divergindo do entendimento de Garcia, “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, pp.13-14.

<sup>214</sup> a) as obras de reconstrução definidas no art.º c) do RJUE; b) as obras de alteração ou ampliação definidas no art. 2º d) e e) do RJUE desde que destas resulte um nível bom ou superior no estado de conservação do locado, de acordo com a tabela referida no art. 6º, nº 3, da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, e o custo da obra a realizar no locado, incluindo imposto sobre o valor acrescentado corresponda, pelo menos, a 25% do valor aplicável ao locado, em função da sua localização e área bruta de construção, de acordo com o valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€), por concelho, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., para o trimestre anterior. LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 79.

<sup>215</sup> LEITÃO, pp. 79, 80 e 175.

<sup>216</sup> Pitão e Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 409.

efetuando o “pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, suportados pelo arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda;” conforme dispunha, respetivamente, em seus arts. 1103.º/4 e 6.º/2.

Em 2012 ambos os diplomas foram alterados<sup>217</sup>, para incluir um prazo de 30 dias para acordo entre as partes. Após esse prazo, sem não houver acordo, o senhorio ficaria obrigado ao pagamento de indemnização equivalente a um ano de renda.

No entanto, em 2017, a Lei n.º 43/2017 trouxe uma discrepância, alterando apenas o RJOPA, para aumentar o prazo para 60 dias, enquanto o prazo de 30 dias foi mantido no Código Civil.

A Lei n.º 13/2019 trouxe novas alterações, manteve o Código Civil novamente inalterado<sup>218</sup>, e o RJOPA passou a prever que em caso de ausência de acordo dentro de 60 dias após a comunicação, o senhorio deve garantir o realojamento do arrendatário (art. 6.º/2).

Por consequência, ficamos diante de duas opções: *i*) aplicar o Código Civil, considerando o prazo de 30 dias e a indemnização na falta de acordo; ou *ii*) aplicar o RJOPA, considerando o prazo de 60 dias e o realojamento na falta de acordo.

Quando uma lei geral e uma lei especial se aplicam, a lei especial prevalece sobre a geral, por uma suposta maior perfeição ao caso concreto, advinda de uma maior aproximação à situação de facto (*lex specialis derogat legi generali*)<sup>219</sup>. Assim, resta analisarmos qual dos diplomas se prevalecerá.

O art 1103.º/11 do CC estabelece que a denúncia prevista na alínea *b*) do artigo 1101.º é objeto de legislação especial. No entanto, com a entrada em vigor da Lei 13/2019, o legislador acrescentou a expressão “*sem prejuízo do disposto nos números anteriores*”. Isso indica que, mesmo que a lei especial deva ter prevalência sobre o Código Civil, o artigo 1103.º do Código Civil terá prevalência sobre a lei especial RJOPA em caso de conflito de

---

<sup>217</sup> Código Civil alterado pela Lei n.º 31/2012 e o RJOPA pela Lei n.º 30/2012.

<sup>218</sup> Desde 2012.

<sup>219</sup> Rui Marques, “A prova do preço efetivo na transmissão de imóveis”, *JusJournal*, abril de 2017, seq. N.º 15, [https://www.jusnet.pt/Content/Document.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAE2OzWrEMAYe38aXQE1\\_2J58yeZSKGXZht4VRySmWtu15DR--6oJhQqM5NHwab4K5jrgJpZwazih80CemwlnEEawtk3MwbMKhuuIYZ6s0MuaARGtk8GnBSgPjp7\\_zv7FQcYVY9ZGV21rZEoQFdk-2B4id9vsHpF-xg6yAfKT5Pth3av5\\_b0aFbMrAb74fW2oFn8vLzqk8PPCNktF5jR6mHJPuAdcNoMhU8V3vf1f2tXRBQ3Sjh2xpH2HgTPQBimvyCQEtvRJA27\\_1Nk5ZWbhngJZ8ixMJJtfwANXcvRNgeAAA==WKE](https://www.jusnet.pt/Content/Document.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAE2OzWrEMAYe38aXQE1_2J58yeZSKGXZht4VRySmWtu15DR--6oJhQqM5NHwab4K5jrgJpZwazih80CemwlnEEawtk3MwbMKhuuIYZ6s0MuaARGtk8GnBSgPjp7_zv7FQcYVY9ZGV21rZEoQFdk-2B4id9vsHpF-xg6yAfKT5Pth3av5_b0aFbMrAb74fW2oFn8vLzqk8PPCNktF5jR6mHJPuAdcNoMhU8V3vf1f2tXRBQ3Sjh2xpH2HgTPQBimvyCQEtvRJA27_1Nk5ZWbhngJZ8ixMJJtfwANXcvRNgeAAA==WKE).

preceitos, caso contrário, o legislador não precisaria ter mencionado o artigo 1103.º/11 do CC no art. 1.º/1/a) da RJOPA<sup>220</sup>.

O artigo 1.º do RJOPA esclarece que o Decreto-Lei se refere à “denúncia do contrato para demolição ou para realização de obra de remodelação ou restauro profundos, *nos termos do n.º 11 do artigo 1103.º do Código Civil*”<sup>221</sup>, ou seja, faz uma referência clara de que se deve observar antes o disposto no Código Civil, sendo o principal diploma a reger a matéria<sup>222</sup>. Portanto, *in casu* o legislador pretendeu deixar inequívoco a intenção de a lei geral prevalecer sobre a lei especial<sup>223</sup>. Com a introdução da Lei n.º 13/2019, o RJOPA apresenta uma solução radicalmente oposta ao CC, não pretendendo sua aplicação imediata, ficando suspensa *sine die*<sup>224</sup>.

Nesse mesmo sentido, o art. 25.º/2 RJOPA, determina que em caso de realojamento (art. 6.º/1/b), RJOPA) considera-se como celebrado um novo contrato de arrendamento de prazo indeterminado, afastando a aplicação do CC. No entanto, essa disposição só é aplicável se as partes concordarem com o realojamento e com as condições do novo contrato. Caso contrário, ou seja, na falta de acordo, aplica-se o Código Civil, conforme verificamos anteriormente<sup>225</sup>.

Portanto, se não houver acordo entre as partes sobre a denúncia do contrato para habitação, no prazo de 30 dias, nos termos da alínea *b*) do artigo 1101.º do Código Civil, o senhorio tem de proceder à indemnização.

O senhorio pode requerer a resolução do contrato de arrendamento para demolição do imóvel (art.1101º *b*)) ou a câmara municipal pode ordená-la (art. 89º, nº 3, do RJUE ou art. 5º, do RJRU). Se a demolição for necessária devido à degradação do prédio, deve ser atestada pelo município, ou resultar de plano de ordenamento do território aplicável, nomeadamente plano de pormenor de reabilitação urbana, nos termos do art. 7º, nº 1, do RJOPA.

Em caso de demolição o senhorio também ficará obrigado a indemnizar ou garantir o realojamento do arrendatário (art. 7º, nº 2, RJOPA). Porém quando se tratar de plano de

---

<sup>220</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.598.

<sup>221</sup> Itálico nosso.

<sup>222</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.598.

<sup>223</sup> Magalhães, p.598.

<sup>224</sup> Magalhães, p.599.

<sup>225</sup> Magalhães, p.599.

ordenamento do território aplicável, nomeadamente de plano de pormenor de reabilitação urbana o senhorio poderá requerer à entidade responsável pela execução do plano o ressarcimento dos custos suportados com o realojamento ou indemnização (art. 7.º, n.º 3, RJOPA).

Para que a denúncia para demolição ou obras seja eficaz, é necessário que a comunicação seja realizada com uma antecedência mínima de seis meses da data pretendida para a desocupação (art. 8.º/1, RJOPA). Além disso, é fundamental que essa denúncia esteja devidamente fundamentada, sob pena de ser ineficaz. Acompanhando a denúncia, o senhorio deve apresentar documentos que comprovem as obras ou demolição que pretende realizar, nos termos do art. 1103.º/2 e art. 8.º/2/RJOPA. Posteriormente, é necessário confirmar a realização das obras ou demolição através de uma comunicação que inclua os documentos previstos no art. 1103.º/3 e art. 8.º/3/RJOPA.

As disposições legais mencionadas anteriormente impõem fortes restrições ao direito do senhorio de denunciar o contrato de arrendamento. É necessário que o senhorio apresente fundamentos justificados para a denúncia e ainda assim terá que oferecer alternativas de indemnização ou realojamento ao arrendatário. Diante desses limites, torna-se evidente que a denúncia do contrato por parte do senhorio é um processo rigorosamente regulamentado.<sup>226</sup>

### 6.3 Resolução

Antes da entrada em vigor do NRAU, o legislador tinha enumerado de forma taxativa, no art. 64.º, n.º 1 do RAU, os fundamentos admissíveis para a resolução do contrato. O NRAU trouxe uma mudança significativa nesse aspeto, incluindo no art. 1083.º uma enumeração exemplificativa<sup>227</sup>.

Essas hipóteses exemplificativas apenas tange a resolução exercida pelo senhorio<sup>228</sup>. Contudo, por não se tratar de *numerus clausus*, a *culpa in contrahendo* também pode ser fundamento de resolução<sup>229</sup>, bem como é válido que as partes estipulem outras

---

<sup>226</sup> Magalhães, “AS RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE DECORRENTES DO VINCULISMO ARRENDATÍCIO: UMA PERSPECTIVA JUSFUNDAMENTAL”, p. 971.

<sup>227</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 151.

<sup>228</sup> Magalhães, pp. 165-166.

<sup>229</sup> Magalhães, pp. 145-146.

cláusulas resolutivas que se revelem graves o suficiente para permitir a extinção do contrato<sup>230</sup>.

As regras gerais de resolução dos contratos estão disciplinadas nos art. 432º a 436º do CC, enquanto a resolução em questão está prevista nos arts. 1083º a 1087º do mesmo Código.

Para a resolução fundamentada no art. 1083.º/3, basta que o senhorio comunique ao arrendatário, por meio de comunicação avulsa, ou por meio de contato pessoal de advogado, solicitador, ou agente de execução (art. 256.º e ss., CPC e art. 9.º/n.7, NRAU), devendo constar o fundamento da resolução (art. 1084.º/2).

Conforme o art. 1086.º, a resolução poderá ser cumulada com a denúncia ou com a oposição à renovação, bem como com indemnização por responsabilidade civil, podendo ser feito por meio de pedidos cumulativos na ação de despejo, e poderá ser por meio de pretensões subsidiárias<sup>231</sup>. Não será necessário exercer a cumulação conjuntamente, sendo irrelevante a ordem dos pedidos<sup>232</sup>.

Mesmo que as obrigações contratuais não estejam expressamente listadas no contrato, elas constituem o contrato (arts. 1031.º e ss.). Assim, para que haja a possibilidade de resolução do contrato por incumprimento, é necessário que as partes não tenham excluído a obrigação<sup>233</sup>, uma vez que, com fundamento na liberdade contratual (art. 405.º), é válido que as partes afastem essas obrigações, nesse caso, não haverá lugar para resolução por incumprimento de uma obrigação que foi afastada pelas partes.

Contudo, as convenções possuem limites, onde as partes não podem afastar obrigações impostas por normas imperativas e pelas exigências de ordem pública. As partes estão impedidas de excluírem obrigações que constituam elementos essenciais do contrato (art.1022.º)<sup>234</sup>.

Caso as partes excluam a obrigatoriedade de o senhorio entregar o imóvel (art.1031.º/a)), de o arrendatário pagar a renda (art.1038.º/a)), ou de devolver o imóvel findo

---

<sup>230</sup> Magalhães, pp. 151-152.

<sup>231</sup> Por exemplo, poderá pedir na ação de despejo a resolução do arrendamento e a condenação do arrendatário ao pagamento de uma indemnização por danos causados ao imóvel, MARIA OLINDA GARCIA, *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano*, p. 27, *apud* Magalhães, p. 103.

<sup>232</sup> FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, *Novo Regime de Arrendamento Comercial*, Livraria Almedina, Coimbra, 2006, pp. 121-122, *apud* Magalhães, p. 104.

<sup>233</sup> PINTO MONTEIRO, *Cláusulas Limitativas e de Exclusão de Responsabilidade Civil*, p. 121, *apud* Magalhães, p. 108.

<sup>234</sup> PINTO MONTEIRO, *Cláusulas Limitativas e de Exclusão de Responsabilidade Civil*, p. 125, *apud* Magalhães, p. 108.

o contrato (art.1038.º/i)), o arrendamento perderia sua essência, restando desconfigurado. Assim, é permitido alterações que não firam valores fundamentais do arrendamento<sup>235</sup>.

A resolução do contrato de arrendamento pode ocorrer de duas formas: extrajudicial ou judicial (art. 1047.º). Quando o fundamento da resolução estiver presente no art. 1083.º/2, o senhorio deverá recorrer a ação de despejo (art. 14.º, NRAU)<sup>236</sup>, devendo ser exercida no prazo de um ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento (art. 1085.º/1 CC) para que, assim, impeça a caducidade (art. 331.º/1).

A resolução extrajudicial acontece em duas situações: quando o arrendatário não paga as rendas, encargos e despesas, ou quando se opõe à realização de obra ordenada por autoridade pública (art. 1083.º/3)<sup>237</sup>. Nesse caso, o senhorio deve comunicar o arrendatário por meio do art. 9.º, n.º 7 do NRAU ou por carta registada com aviso de receção, para os contratos celebrados por escrito onde tenha sido convencionado o domicílio<sup>238</sup>. Essa comunicação deve ser feita no prazo de três meses a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento (art. 1085.º/2), exceto quando se tratar de um facto continuado, onde esse prazo não se completa antes de decorrido um ano da sua cessação (art. 1085.º/3)<sup>239</sup>.

As partes não podem convencionar prazo diferente, uma vez que se trata de norma imperativa (art. 1080.º), onde a caducidade será regida pelas mesmas regras da prescrição, consoante o art. 333.º/2<sup>240</sup>. Além disso, o tribunal não poderá alegar de ofício a caducidade, devendo esta ser invocada pelas partes de acordo com o entendimento do art. 303.<sup>º241</sup>.

Os factos continuados e duradouros acontecem sucessiva e continuamente, ao passo que a contagem do prazo de um ano para a caducidade inicia-se apenas com o término de tal acontecimento (art. 1085.º/3). No caso de resolução fundamentada na falta de pagamento, nos termos do art. 1083.º/3 e 4, esse prazo é reduzido para três meses (art. 1085.º).

Partindo de um cenário onde os senhorios não podiam recorrer a uma extinção contratual *ad libitum*, foi constatada a necessidade de prever situações em que seria

---

<sup>235</sup> Magalhães, p. 109.

<sup>236</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 155.

<sup>237</sup> LEITÃO, p. 155.

<sup>238</sup> LEITÃO, p. 156.

<sup>239</sup> LEITÃO, p. 156.

<sup>240</sup> Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 113.

<sup>241</sup> Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 113.

impossível manter o arrendamento, reconhecendo valores que ultrapassassem o vinculismo português<sup>242</sup>.

#### a) A violação de regras sociais

O arrendatário tem a obrigação de não causar danos ou perigo aos vizinhos, bem como de respeitar regras de higiene, sossego, boa vizinhança e normas constantes no regulamento do condomínio (art.1083.º/2/a)). Tais regras podem estar contidas em leis que regem essas matérias ou no regulamento do condomínio<sup>243</sup>. O regulamento do condomínio deve ser anexado ao contrato (art. 3.º/1/f) do Decreto-Lei n.º 160/2006), pois se contiver disposições que não são meros reflexos das normas legais em vigor, e o arrendatário não as conhecer, sua não observância não será justa causa de resolução do contrato.<sup>244</sup>

O desrespeito aos limites à propriedade imobiliária por parte do arrendatário que cause danos a terceiros também é responsabilidade do senhorio (art. 486º), onde ambos responderão solidariamente pelos danos causados (art. 490º), uma vez que o senhorio pode impedir tais atividades do arrendatário por meio da resolução do contrato<sup>245</sup>.

O senhorio poderá opor-se a determinadas condutas do arrendatário, inserindo cláusula contratual onde proíba a emissão de fumo, fuligem, vapores, cheiros, calor ou ruídos, bem como à produção de trepidações e a outros quaisquer factos semelhantes, provenientes de prédio vizinho, sempre que tais factos importem um prejuízo substancial para o uso do imóvel (art. 1346.º).

#### b) Imóvel usado de forma ilegal ou imoral

O contrato não se limita apenas às obrigações entre as partes, mas também a deveres acessórios de conduta, que contribuem não para o cumprimento dos deveres principais do contrato, mas para a plena satisfação dos interesses globais<sup>246</sup>. Dessa forma, é proibido que o arrendatário utilize o imóvel de forma contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública (art. 1083.º/2/b)). O arrendatário deve fazer uma utilização prudente do imóvel (art. 1038.º/d)), pois este possui a custódia da *res*, mesmo durante seus períodos de ausência, ou

---

<sup>242</sup> Magalhães, p. 95.

<sup>243</sup> Magalhães, p. 227.

<sup>244</sup> MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 87, nota 90, *apud* Magalhães, p. 232 nota (867).

<sup>245</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 105.

<sup>246</sup> RUI DE ALARCÃO, *Direito das Obrigações*, p. 56, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 233.

seja, deve garantir que o imóvel seja mantido em boas condições mesmo quando ele próprio não está presente<sup>247</sup>. Para cumprir essa obrigação, o arrendatário pode contratar terceiros para atuar em seu nome e realizar as atividades necessárias para a conservação do imóvel. No entanto, é importante ressaltar que o arrendatário é o responsável por qualquer dano que possa ser causado por esses terceiros durante a realização das atividades de conservação do imóvel. Em outras palavras, o arrendatário é responsável pela atuação dos terceiros contratados para atuar em seu nome<sup>248</sup>.

Os bons costumes são analisados de acordo com o momento histórico em que ocorrem, assim, deve ser levado em conta a ética da generalidade das pessoas naquele período, para definir os comportamentos considerados corretos<sup>249</sup>. Dessa forma, comportamentos que são considerados aceitáveis para o proprietário podem ser considerados abusivos quando praticados pelo arrendatário, caracterizando abuso de bens jurídicos de terceiros, já que este está utilizando o que não é de sua propriedade<sup>250</sup>.

Os bons costumes e a ordem pública são conceitos distintos (art. 280.º/2). Os bons costumes dizem respeito ao âmbito sexual, familiar e da deontologia profissional<sup>251</sup> e devem atender aos costumes morais predominantes ao homem médio, em consonância com um “mínimo ético”, e não a um ideal moral ou moral religiosa<sup>252</sup>.

A violação dos deveres acessórios de conduta pode levar à resolução do contrato pelo senhorio. Isso se aplica mesmo que esses comportamentos não sejam públicos, pois o arrendatário pode utilizar o imóvel como um esconderijo para que o arrendatário possa praticá-los na penumbra, tendo em vista que o imóvel não é de sua titularidade<sup>253</sup>. São exemplos de comportamentos imorais que justificam a resolução do contrato: “a

---

<sup>247</sup> Magalhães, p. 333.

<sup>248</sup> Magalhães, p. 333.

<sup>249</sup> Magalhães, pp. 238-239.

<sup>250</sup> SANDRA PASSINHAS, A Assembleia de Condóminos, p. 130, *apud* Magalhães, p. 239.

<sup>251</sup> SANDRA PASSINHAS, A Assembleia de Condóminos, p. 130, nota 237 Magalhães, p. 239.

<sup>252</sup> MANUEL DE ANDRADE, Teoria geral, p. 341, nota 1, *apud* Magalhães, p. 239.

<sup>253</sup> Magalhães, p. 240.

prostituição<sup>254-255</sup>, permutas de casais, espetáculos de *strip-tease*, exibição de pornografia e prática de exibicionismo<sup>256</sup> e “cedência do espaço para fins exclusivamente sexuais<sup>257</sup>”.

### c) Uso inadequado de prédio

O 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, pode resultar na resolução do contrato (art. 1083.º/2/c)).

O imóvel no arrendamento urbanos habitacional destina-se a moradia do arrendatário e sua família, não sendo permitido que o arrendatário dar ao imóvel fim diverso daqueles a que ele se destina (art. 1038.º/c)). O contrato deverá conter expressamente a finalidade do imóvel arrendado, sob pena do arrendatário poder dar qualquer fim, desde que lícito<sup>258</sup> tal como resulte da licença de utilização (art. 1067º, nº 2). Portanto, somente quando não houver estipulação entre as partes é que aplicar-se a licença de utilização.

Se não houver licença de utilização, a destinação do imóvel será aquela que lhe era dada antes da celebração do contrato vigente, ou, quando inexistir fim anterior, o imóvel será considerado habitacional se o local for habitável ou não habitacional se não for (art. 1067.º).

Caso o arrendatário dê uma utilização diversa do estipulado, mesmo quando dado uma finalidade lícita, isso viola os termos contratuais e pode resultar na resolução do contrato, independentemente de causar danos ao imóvel<sup>259</sup>, pois o que está em causa é a violação dos termos contratuais e a não lesão ao imóvel<sup>260</sup>.

No entanto, existem exceções à regra. A lei permite que o arrendatário tenha uma indústria doméstica ou até três hóspedes no imóvel. A indústria doméstica é uma atividade de pequena dimensão que não prejudica a finalidade habitacional do imóvel, estando

---

<sup>254</sup> Acórdão da Relação do Porto de 22 de outubro de 1985, in “Colectânia de Jurisprudência”, X, 4, p. 249, *apud* Magalhães, p. 241.

<sup>255</sup> “I – Na nossa sociedade, a prática da prostituição repugna à consciência moral do cidadão comum e por isso, é contrária aos bons costumes. Daí que, a prática de prostituição num locado constitua utilização contrária aos bons costumes.” “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, Proc. n.º 1446/07.9YXLSB-1, 1ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa, Relator: Anabela Calafate, Data do Acórdão: 17/03/2009, APELAÇÃO”, acesso em 1º de fevereiro de 2023, <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/0/270575796a3f784280257599004ea8fa>.

<sup>256</sup> Acórdão da Relação do Porto de 09 de abril de 1987, (in “Colectânia de Jurisprudência”, XII, 2, p. 234) p. 241, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*.

<sup>257</sup> Acórdão da Relação de Évora de 21 de fevereiro de 1991 (in “Colectânia de Jurisprudência”, XII, 2, p. 234), *apud* Magalhães, p. 241.

<sup>258</sup> Código Civil, Art. 1027.º.

<sup>259</sup> Pitão e Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 325.

<sup>260</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 147.

incluídos apenas os pequenos artífices, que normalmente já trabalham em suas residências<sup>261</sup>. Na indústria doméstica poderá possuir até três auxiliares assalariados, desde que não seja proibido contratualmente pelo senhorio, visto que o senhorio pode proibir tais finalidades (art. 1092.º).

Portanto, se o contrato de arrendamento tiver cláusulas que restrinjam o tipo de atividade que pode ser realizada na propriedade locada, o arrendatário não poderá exercer uma indústria doméstica que vá além do que foi acordado. No entanto, caso as partes tenham convencionado uma atividade específica, não deve ser feita uma interpretação estritamente literal no contrato<sup>262</sup>, pois é possível que o arrendatário desenvolva outras atividades que não afastam – ou que não se afastam grandemente – da cláusula contratual<sup>263</sup>. Em outras palavras, desde que as atividades realizadas pelo arrendatário estejam dentro do ramo de negócio estipulado no contrato, observando a boa-fé, e sejam consideradas convenientes ou indispensáveis para a execução da atividade, o senhorio não pode se opor a essas práticas, mesmo que não estejam expressamente mencionadas no contrato, pois o senhorio podia e devia contar com a prática desses atos pelo arrendatário<sup>264</sup>.

O senhorio deverá contar com atividades que à luz dos usos e comuns acompanham o ramo de atividades<sup>265</sup>, conforme decidido no Acórdão da Relação do Porto de 19 de maio de 1983<sup>266</sup>. Atos praticados isoladamente ou esporádicos não justificam a resolução do contrato<sup>267</sup>.

As atividades realizadas pelo arrendatário em razão do seu trabalho em sua residência, como, por exemplo, no caso do advogado que redige peças processuais em casa

---

<sup>261</sup> “carpinteiros, cozinheiras, estufadores, latoeiros, etc.”, não estão inclusos os “professores particulares, dactilógrafos, esteticistas, cabeleireiras ou amas”, visto que não podem ser considerados artífices. Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, pp. 247-248.

<sup>262</sup> PINTO FURTADO, Manual, p. 779., *apud* Magalhães, p. 250.

<sup>263</sup> JANUÁRIO GOMES, Arrendamentos Comerciais, pp. 227-228, *apud* Magalhães, p. 251.

<sup>264</sup> VASCO XAVIER, Contrato de Arrendamento, pp. 159-160, *apud* Magalhães, p. 251.

<sup>265</sup> VASCO XAVIER, Contrato de Arrendamento, p. 160, *apud* Magalhães, p. 253.

<sup>266</sup> “Colectânea de Jurisprudência”, VIII, 3, p. 235., *apud* Magalhães, p. 253, “decidiu que a venda de ‘artigos de mercearia, de limpeza, perfumes e cremes’ num prédio arrendando em Gondomar para adega e pomar não constituía mudança de ramo de negócio” tendo em vista que com fundamento nos usos comuns “no Porto e seus concelhos limítrofes, todos os pomares vendem esses artigos”.

<sup>267</sup> Acórdão da Relação de Coimbra de 28 de abril de 1983, in “Boletim do Ministério da Justiça”, 322.º, p. 376 (“Não integra o fundamento de resolução do contrato a circunstância de o locatário vender na sua habitação, raramente e em pequenas quantidades, bolos secos e pastéis de fabrico caseiro”), *apud* Magalhães, pp. 254-255.

ou o professor que corrige provas, não dá direito ao senhorio rescindir o contrato, desde que não recebam clientes ou alunos, o que extrapolaria os direitos de habitação<sup>268</sup>.

O art. 1093.º/1/b) também prevê a possibilidade de o arrendatário receber até três hóspedes, desde que não seja considerado subarrendamento e que não haja o fornecimento habitual de serviços relacionados com a habitação ou fornecimento de alimentos, mediante retribuição (n.º 3 do mesmo preceito).

Dada a supletividade dessa norma, a hospedagem poderá ser proibida, bem como poderá ser reduzido a quantidade de hóspedes permitidos<sup>269</sup>. Neste contexto, o senhorio poderá resolver o arrendamento sempre que o arrendatário descumprir os limites determinados contratualmente acerca da hospedagem, nos termos das alíneas c) e e) do n.º 2 art. 1083.º<sup>270</sup>. Não há uma idade mínima estabelecida para que alguém seja considerado hóspede, podendo até mesmo ser um bebê, por exemplo<sup>271</sup>.

Em resumo, o senhorio não pode resolver o contrato quando o arrendatário desenvolve uma indústria doméstica ou recebe hóspedes, desde que não haja violação contratual.

#### d) Não utilização do imóvel por mais de um ano

O não uso do imóvel pelo arrendatário por mais de um ano, conforme estabelecido no artigo 1072.º/1, concede ao senhorio o direito de resolver o contrato de arrendamento (art. 1083.º/2/d)).

Embora o uso do imóvel não seja uma obrigação do arrendatário, é possível haver um acordo entre o arrendatário e o senhorio, no qual o uso do imóvel seja convencionado como um dever acessório<sup>272</sup>, não havendo interesse por parte do senhorio em mover uma ação de cumprimento<sup>273</sup>. A não utilização do imóvel pelo arrendatário demonstra que o arrendatário não necessita do imóvel, assim, a extinção do contrato é considerada a opção mais coerente em vez de forçar uma utilização desnecessária<sup>274</sup>.

---

<sup>268</sup> Magalhães, p. 248.

<sup>269</sup> Magalhães, p. 340.

<sup>270</sup> MENEZES LEITÃO, Arrendamento Urbano, cit., p. 93, e ROMANO MARTINEZ, Da Cessação do Contrato, cit., p. 349., *apud* Magalhães, p. 340.

<sup>271</sup> Magalhães, p. 342.

<sup>272</sup> Para essa qualificação, vd., v. g., EMMERICH, § 535, cit., p. 46, e WEIDEN KAFF, § 535, cit., p. 740., *apud* Magalhães, p. 262.

<sup>273</sup> MARIA OLINDA GARCIA, A Nova Disciplina, p. 19, *apud* Magalhães, p. 262.

<sup>274</sup> Magalhães, pp. 263-264.

Percebe-se, que a justa causa pela não utilização do imóvel enquadra-se em um contexto vinculístico<sup>275</sup>. Portanto, em um contrato de arrendamento sujeito à liberdade contratual, a resolução só será admitida se a utilização do imóvel tiver sido expressamente prevista pelos contratantes<sup>276</sup> ou quando se tratar de um contrato de longa duração (podendo ir até trinta anos – art. 1095.º/2), no qual a falta de utilização pode causar a deterioração do imóvel<sup>277</sup>, ou desvalorização do mesmo<sup>278</sup>. Isso porque, como já mencionado, o uso do imóvel pelo arrendatário não é uma obrigação legal, mas sim uma faculdade.

A ausência do arrendatário pode ser justificada pelas razões apresentadas nas alíneas do art. 1072.º/2, CC, quais sejam: *a)* Em caso de força maior ou de doença; *b)* Se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto; *c)* Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano; *d)* Se a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo a familiares.

A força maior, embora seja previsível, possui caráter irresistível, onde o incumprimento se deu por uma força superior<sup>279</sup>. Por muito deteriorado que o imóvel esteja só estará diante de “força maior” quando for impossível utilizar o imóvel, não ficando caracterizado apenas quando o uso se demonstrar muito incómodo, oneroso ou difícil<sup>280</sup>. Isso porque, quando se tratar de uma falta de manutenção do imóvel imputável ao senhorio, o arrendatário deve exigir o cumprimento do contrato em vez de abandonar o imóvel<sup>281</sup>.

A alínea *a)* do n.º 2 do art. 1072.º também justifica o abandono do imóvel por motivo de doença. Contudo, não se trata de qualquer doença, considera-se apenas quando a ausência

---

<sup>275</sup> Magalhães, p. 264.

<sup>276</sup> WOLF, in *Geschäftsraummiete*, cit., p. 454; EMMERICH, § 535, cit., p. 47; WEIDENKAFF, § 535, cit., p. 740; EISENHARDT, Ob., cit., p. 445; BLANK, § 543, in BLANK/BÖRSTINGHAUS, *Miete*, cit., p. 341., *apud* Magalhães, 264.

<sup>277</sup> Magalhães, p. 264.

<sup>278</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp. 105 e 148.

<sup>279</sup> ANTUNES VARELA, Anotação ao Acórdão de 6 de janeiro de 1983, cit. p. 274, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 274.

<sup>280</sup> PINTO FURTADO, *Manual*, pp. 855-858, *apud* Magalhães, p. 276.

<sup>281</sup> Magalhães, p. 277.

seja indispensável<sup>282</sup> e quando a necessidade de tratamento médico seja meramente temporária<sup>283</sup>. Doenças crônicas, por exemplo, não se enquadra nessa alínea<sup>284</sup>.

Considerando que o arrendatário quem será atingido por eventual resolução do contrato, ele é quem deve ser o afetado pela doença que justifica a ausência do uso do imóvel, pois é a ele que incumbe cumprir o dever de uso<sup>285</sup>. Isso significa que, se ele estiver cuidando de outro familiar doente, por exemplo, isso não justifica a falta de uso do imóvel, já que "já que o dever jurídico de assistência ou de prestação de alimentos não impõe a deslocação do arrendatário para outro local<sup>286</sup>.

Está questão foi motivo de grande disparidade entre autores, conforme demonstrado por DAVID MAGALHÃES<sup>287</sup>. Contudo, se o legislador quisesse permitir que a alínea *a*) se aplicasse aos familiares do arrendatário, ele teria feito isso de forma explícita, assim como fez na alínea *d*). Por isso, não é possível justificar a ausência do arrendatário com base na doença de um familiar.

Portanto, o arrendatário poderá ausentar-se para acompanhar familiares doentes, porém a sua ausência prolongada por mais de um ano para esse fim pode justificar a resolução do contrato de arrendamento.

A alínea *b*) do n° 2 do art. 1072.º estabelece a possibilidade de o arrendatário não utilizar o imóvel se estiver ausente em cumprimento de deveres militares ou profissionais, seja do próprio arrendatário, do cônjuge ou da pessoa que viva com o arrendatário em união de facto, desde que não perdure há mais de dois anos, sob pena de rescisão contratual pelo senhorio. Note-se que a ausência por motivos profissionais não inclui a procura de emprego<sup>288</sup>.

O art. 1072.º/2/c) estabelece que é permitido não utilizar o imóvel caso outra pessoa o mantenha, desde que essa pessoa tenha o direito de usar o imóvel (art. 1093.º), há mais de um ano. No entanto, os hóspedes não estão incluídos (art. 1093.º/b)), pois não justifica o arrendatário ausentar-se por mais de um ano deixando os hóspedes em sua habitação, pois

---

<sup>282</sup> PINTO FURTADO, *Manual*, p. 862; ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano*, p. 459, e PAIS DE SOUSA, *Anotações*, p. 220, *apud* Magalhães, p. 278.

<sup>283</sup> In "Boletim do Ministério da Justiça", 428.º, p. 660. Semelhantemente, Acórdão da Relação de Evora de 21 de janeiro de 1993, in "Boletim do Ministério da Justiça", 423.º, p. 623, *apud* Magalhães, p. 279.

<sup>284</sup> Acórdão da Relação do Porto de 2 de dezembro de 1992, in "Boletim do Ministério da Justiça", 462.º, p. 485, *apud* Magalhães, p. 279.

<sup>285</sup> Magalhães, p. 280.

<sup>286</sup> PINTO FURTADO, *Manual*, pp. 862-863, *apud* Magalhães, p. 279.

<sup>287</sup> Vide Magalhães, p. 280.

<sup>288</sup> Magalhães, p. 281.

isso caracterizaria o imóvel como destinado a fins de albergaria<sup>289</sup>. Isso ocorre porque, quando se trata de um imóvel para habitação, o uso efetivo do imóvel pelos hóspedes depende da efetiva utilização pelo arrendatário<sup>290</sup>. O intuito desse dispositivo é proteger o núcleo familiar do arrendatário, considerando como economia comum aqueles que conviveram com o arrendatário por pelo menos um ano antes de se ausentar<sup>291</sup>. Ao cessar a economia comum durante a ausência, o direito de permanecer no imóvel também cessa, e a falta de utilização do imóvel pelo arrendatário passa a ser motivo para o despejo<sup>292</sup>.

Por último, o art. 2.º da Lei n.º 31/2012 trouxe a alínea *d*), estabelecendo a licitude da ausência do arrendatário em casos de prestação de apoio continuado a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo a familiares.

#### e) A cessão do gozo do imóvel

A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio, constitui direito a resolução do contrato de arrendamento (arts. 1083.º/2/*e*) e 1038.º/*f*) e *g*)).

O arrendatário tem o dever de “Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, exceto se a lei o permitir ou o locador o autorizar”, na qual a violação pode configurar justa causa de resolução do contrato, conforme alínea *e*) do art. 1083.º/2<sup>293</sup>.

O contrato de arrendamento trata-se de um contrato *intuitu personae*, por isso o senhorio obriga-se a assegurar o gozo da coisa apenas ao arrendatário (art. 1031.º/*b*)), assim apenas poderá habitar com o arrendatário as pessoas que vivam em economia comum e um máximo de três hóspedes, salvo cláusula em contrário (art. 1093º)<sup>294</sup>. É importante ressaltar que, caso o arrendatário permita que outras pessoas estranhas à relação de confiança estabelecida com o senhorio utilizem o imóvel, ele estará violando a confiança depositada nele pelo senhorio<sup>295</sup>.

---

<sup>289</sup> Magalhães, p. 281-282.

<sup>290</sup> Magalhães, p. 282.

<sup>291</sup> ANTUNES VARELA, Anotação ao Acórdão de 6 de janeiro de 1983, p. 273, nota 1., *apud* Magalhães, pp. 282-283.

<sup>292</sup> Magalhães, p. 283.

<sup>293</sup> Magalhães, p. 284.

<sup>294</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 110.

<sup>295</sup> MANUEL HENRIQUE MESQUITA, Cessão da Posição de Arrendatário, in “Colectânea de Jurisprudência”, XI, 1986, 1, p. 15, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 284.

O n.º 2 do art. 1093.º determina o conjunto de pessoas que são consideradas como vivendo em economia comum: *i)* a pessoa que com ele viva em união de facto; *ii)* os seus parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição; *iii)* as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos.

Outras pessoas fora desse rol podem ser consideradas como fazendo parte da economia comum<sup>296</sup>, devendo provar essa comunhão de vida, demonstrando a convivência de um lar familiar e moral<sup>297</sup>.

A cedência do imóvel abrange não apenas a cessão da posição contratual de arrendatário, mas também o subarrendamento e o comodato, sempre que seja ilícito, inválido ou ineficaz perante o senhorio<sup>298</sup>.

Por se tratar de um arrendamento como qualquer outro, será aplicado ao subarrendamento o regime geral da locação e o regime especial do arrendamento<sup>299</sup>. A sublocação está regulada pelo art. 1060.º e ss., e o subarrendamento está previsto nos arts. 1088º e ss<sup>300</sup>. O subarrendamento configura uma vicissitude do contrato quando realizado sem o consentimento por escrito do senhorio (arts. 1038.ºf) e 1088º/1).

O subarrendamento é um subcontrato<sup>301</sup>, onde o arrendatário, que possui um contrato de arrendamento em vigor, arrenda esse imóvel à outra pessoa que se torna o subarrendatário. Assim, o arrendatário assume o papel de locador e locatário ao mesmo tempo, existindo dois contratos de locação, um entre o locador e locatário, e outro com locatário e sublocatário<sup>302</sup>, estando este contrato subordinado àquele<sup>303</sup>.

Percebe-se, portanto, que se o contrato de subarrendamento depende da manutenção do contrato de arrendamento. Neste sentido, caso ocorra a extinção do primeiro contrato, independente do motivo, o contrato de subarrendamento considera-se caducado. Quando o motivo da resolução for imputável ao sublocador, ele poderá ser responsabilizado civilmente perante o sublocatário (art. 1089.º).

---

<sup>296</sup> PEREIRA COELHO, Arrendamento, pp. 197-198, JANUÁRIO GOMES, Arrendamentos para Habitação, p. 22, e ARAGÃO SEIA, Arrendamento Urbano, p. 524., *apud* Magalhães, p. 286.

<sup>297</sup> ARAGÃO SEIA, Arrendamento Urbano, p. 522 Magalhães, p. 286.

<sup>298</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 149.

<sup>299</sup> LEITÃO, p. 130.

<sup>300</sup> LEITÃO, p. 129.

<sup>301</sup> LEITÃO, p. 130.

<sup>302</sup> PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, Código Cível Anotado, II, p. 404, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 287.

<sup>303</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 130.

O contrato de subarrendamento pode ser total, abrangendo todo o imóvel, ou parcial, quando abranger apenas parte do imóvel, como o subarrendamento de um quarto<sup>304</sup>, por exemplo. Para que o subarrendamento seja válido, é necessário que o arrendatário obtenha previamente a autorização do senhorio, quando sublocar o imóvel sem este consentimento, o senhorio poderá rescindir o contrato. Entretanto, se o senhorio reconhecer o subarrendatário como tal (art. 1088.º/b)) ou se for comunicado sobre a existência do subarrendamento (art. 1049.º), considera-se que o subarrendamento foi ratificado pelo senhorio.

Ainda que seja autorizado pelo senhorio, o arrendatário deve expedir comunicação formal ao senhorio. Esta comunicação também poderá ser realizada pelo subarrendatário<sup>305</sup>, dentro de 15 dias, informando a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada (art. 1038.º/g)). É fundamental que o arrendatário cumpra essa obrigação, pois a ausência da comunicação formal pode tornar a cedência do imóvel ineficaz em relação ao senhorio, permitindo, assim, intentar ação de despejo para resolver o contrato, conforme art. 1083, n.º 2, e)<sup>306</sup>.

O art. 1062.º determina que o arrendatário não poderá exigir do subarrendatário renda superior ou proporcionalmente superior àquela que é devida pelo contrato de arrendamento, acrescida de um adicional de vinte por cento, a menos que essa possibilidade tenha sido previamente acordada com o senhorio. Essa disposição tem uma finalidade histórica específica de evitar negócios especulativos, em que o arrendatário busca obter um lucro adicional indevido<sup>307</sup>.

Estes 20% seria um máximo, a partir do qual o valor recebido pelo arrendatário torna-se abusivo por exceder exageradamente aquilo que o senhorio recebe, assim, deve ser considerada justa causa para resolver o contrato (art. 1083.º)<sup>308</sup>. Além disso, o senhorio terá o direito de exigir o excesso das rendas que foram recebidas pelo arrendatário, com fundamento no enriquecimento sem causa (art. 473.º)<sup>309</sup>.

---

<sup>304</sup> ROMANO MARTINEZ, Subarrendamento, p. 239, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 287.

<sup>305</sup> Magalhães, p. 288.

<sup>306</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp. 111 e 150.

<sup>307</sup> António Menezes Cordeiro, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas* (Coimbra: Almedina, 2014), P.135 sub art. 1062.º, n.º 7.

<sup>308</sup> MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 94., *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, pp. 343-344.

<sup>309</sup> Cordeiro, *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, p.135 sub art. 1062.º, n.º 11, STJ 22 -mai.-2001 (Silva Salazar), CJ/Supremo IX (2001) 2, 95-96 (96/I e II).

Quando o arrendatário estiver em mora, o senhorio tem o direito de exigir o pagamento da renda diretamente do subarrendatário, mesmo que o subarrendatário também esteja em mora quanto às prestações (art. 1063.º)<sup>310</sup>. Isso porque, considera-se que o sublocatário está colaborando com a violação do contrato principal, onde a interligação entre o contrato base e o subcontrato fundamenta a existência de relações diretas entre o locador e o sublocatário, contudo, não é admitido o mesmo direito ao sublocatário em demandar o locador<sup>311</sup>.

Ademais, o subarrendamento também poderá ser rescindido por invalidade, devendo cumprir com a validade formal, pois se trata de um arrendamento e deve seguir as mesmas regras legais do contrato de arrendamento<sup>312</sup>. Assim, mesmo que autorizado pelo senhorio, o subarrendamento pode ser considerado inválido<sup>313</sup>.

Outra forma de ceder o imóvel arrendado é por meio da cessão da posição contratual (arts. 1059.º e 424. e ss.). Essa modalidade consiste no negócio mediante o qual o cedente transfere para o cessionário sua posição jurídica ativa e passiva que lhe estava imposto pelo contrato<sup>314</sup>. Assim o arrendatário cede sua posição ficando excluído da relação contratual<sup>315</sup>. Ou seja, o arrendatário transfere para outra pessoa (cessionário) sua posição jurídica no contrato de arrendamento, deixando de ser parte da relação contratual.

Para fazer essa cessão, o arrendatário precisa da autorização do senhorio, que pode ser concedida antes ou depois da celebração do contrato de arrendamento (arts. 424.º/1 e 1038.º/f)). Se for dada antes, apenas surtirá efeito após notificação ou reconhecimento pelo senhorio (art. 424.º/2).

Conforme enfatizado pelo art.1038.º/f), a cessão poderá ocorrer sem a autorização do senhorio, quando a lei permitir. No arrendamento urbano ocorrerá no caso de divórcio ou de separação judicial (art. 1105.º), em que os cônjuges podem decidir quem ficará com o imóvel

---

<sup>310</sup> , Pedro Romano, O subcontrato, pp. 170 e ss., LEITÃO, p. 131.

<sup>311</sup> Pedro Romano Martinez, *O subcontrato* (Coimbra: Livraria Almedina, 1989), p. 170 e ss. Todavia, em caso de sublocação lícita, o sublocatário possui direito pessoal de gozo, oponível ao próprio locador, sendo-lhes facultadas as ações possessórias (mesmo contra o locador).

<sup>312</sup> MARIA OLINDA GARCIA, Arrendamentos Para Comércio, p. 214, e MENEZES LEITÃO, Arrendamento Urbano, p. 90, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 288.

<sup>313</sup> MENEZES LEITÃO, Arrendamento Urbano, p. 90, *apud* Magalhães, p. 288.

<sup>314</sup> MOTA PINTO, Cessão da Posição Contratual, p. 71 e ss., *apud* “Proposta de Lei n.º 34 - Exposição de Motivos”, p. 289.

<sup>315</sup> MOTA PINTO, Cessão da Posição Contratual, p. 479-480., *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 289.

arrendado, ou, na falta de acordo, caberá ao tribunal decidir, independentemente da autorização do senhorio<sup>316</sup>.

Outra forma de ceder o imóvel é por meio do comodato (art. 1129.º). Assim, caso o arrendatário ceda o imóvel em comodato, seja parcial ou total, sem autorização do senhorio, configura um subcontrato ilícito<sup>317</sup>, podendo resultar na resolução do contrato por falta de autorização do senhorio (art. 1038.º/f)), ou, quando autorizada, seja ineficaz pela não comunicação no prazo de 15 dias, conforme exigido pela lei (art. 1038.º/g))<sup>318</sup>. Além disso, aplica-se a exceção do art. 1049.<sup>o319</sup>.

#### f) Pagar a renda

A renda é uma das principais obrigações do arrendatário presentes em um contrato de arrendamento, configurando contraprestação essencial ao uso do imóvel (art.1038º, a)). De acordo com a Lei 160/2006, o valor da renda será estipulado por acordo entre as partes, devendo estar expressamente previsto no contrato (artigo 2.º, alínea e)). Isso significa que o valor da renda precisa estar claramente descrito no contrato para que possa ser exigido e verificado posteriormente pelas partes.

Desde o Decreto de 12 de novembro de 1910, já estava previsto que as partes poderiam convencionar o valor do arrendamento (art. 9.º), contudo impedia que o senhorio aumentasse a renda durante um ano a contar da publicação do Decreto. Além disso, o pagamento deveria ser sempre em dinheiro e em moeda portuguesa (art. 6.º)<sup>320</sup>. No entanto, o regime atual é diferente e permite que as partes estipulem cláusulas para o pagamento da renda em moeda específica (arts. 552º e ss.), ou até em moeda estrangeira (art. 558º)<sup>321-322</sup>.

O pagamento da renda deve ser realizado no domicílio do arrendatário (art. 1039.º). No entanto, as partes podem acordar o local de pagamento, permitindo que o senhorio

---

<sup>316</sup> Magalhães, p. 290.

<sup>317</sup> ALMEIDA COSTA, Direito das Obrigações, p. 836, nota 1, *apud* Magalhães, p. 318.

<sup>318</sup> Magalhães, p. 318.

<sup>319</sup> Magalhães, p. 318.

<sup>320</sup> “Decreto de 12 de novembro de 1910”, p. 3.

<sup>321</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 94.

<sup>322</sup> No Brasil, é permitido às partes convencionarem livremente o valor da renda, desde que seja em moeda nacional e sem vinculação à variação cambial ou salário mínimo (art. 17º, Lei do Inquilinato). Conforme o artigo 18º da mesma lei, as partes podem acordar em modificar o valor da renda ou incluir cláusula de reajuste. Caso não haja consenso para a alteração e a renda não esteja condizente com os valores do mercado, o senhorio tem o direito de ingressar com ação revisional após três anos de vigência do contrato, para que a renda seja reajustada para o valor de mercado (art. 19º, Lei do Inquilinato).

determine que o pagamento seja feito em sua residência ou de seu representante, contudo, é cada vez mais comum que o pagamento seja realizado por transferência bancária<sup>323</sup>.

A obrigação de pagamento da renda surge antes do uso do imóvel (art. 1075º/2), de modo que a primeira renda deve paga no momento da celebração do contrato e as demais no primeiro dia útil do mês anterior ao qual se referem, assim, por exemplo, a renda de julho deve ser paga no mês de junho<sup>324-325</sup>.

As partes podem convencionar livremente o modo de pagamento da renda, fixando, por exemplo, que esta deve ser paga no primeiro dia útil do mês ao qual se refere. No caso de as rendas não corresponderem aos meses do calendário, e inexistindo estipulação contratual, aplica-se o disposto no art. 1039.<sup>326</sup>

O senhorio pode requerer a antecipação das rendas<sup>327</sup>, desde que as partes celebrarem um acordo escrito, e que não seja superior a dois meses (art. 1076º, nº 1)<sup>328</sup>. Nesse caso, no momento de celebração do contrato o senhorio pode convencionar o pagamento simultâneo de três rendas (duas antecipadas mais a do mês em curso).

Por se tratar de uma norma de natureza imperativa o senhorio não poderá requerer antecipação de rendas que ultrapassem esses limites legais<sup>329</sup>. Caso haja convenção nesse sentido, a antecipação deverá ser reduzida aos limites legais<sup>330</sup>.

As partes podem estipular livremente a responsabilidade quanto ao pagamento dos encargos e despesas, em virtude da norma de natureza supletiva do art. 1078º/1. Essas despesas e encargos devem ser contratados em nome daquele que é responsável pelo pagamento (art. 1078º/4). O senhorio quando for responsável pelo pagamento, jamais poderá contratar no nome do arrendatário, contudo, o contrário é possível, quando o pagamento for de responsabilidade do arrendatário, este poderá contratá-las em nome do senhorio (art.

---

<sup>323</sup> p.208 Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*.

<sup>324</sup> “Vencimento da renda”, Diário da República Eletrónico, <https://dre.pt/dre/lexionario/termo/vencimento-renda>.

<sup>325</sup> No Brasil, na ausência de estipulação contratual, a lei supletivamente determina que o imóvel deve ser utilizado primeiro para, posteriormente, efetuar o pagamento da renda, vedando ao senhorio a exigência de pagamento antecipado (art. 20, Lei 8.245/91).

<sup>326</sup> PEREIRA COELHO, Arrendamento, p. 180, nota 1, e SEQUEIRA RIBEIRO, Renda e Encargos no Contrato de Arrendamento Urbano, p. 112, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 209.

<sup>327</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 95.

<sup>328</sup> Alteração trazida pelo artigo 274.º da Lei n.º 24-D/2022, passando de três para dois meses.

<sup>329</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 95.

<sup>330</sup> PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, II, p. 525, e SIQUEIRA RIBEIRO, Renda e Encargos no Contrato de Arrendamento Urbano, p. 114, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 209.

1078º/5), devendo, no entanto, realizar o reembolso quando o senhorio apresentar os comprovantes de pagamento no prazo de um mês, sob pena de mora do credor com aplicação dos arts. 813º e ss.<sup>331</sup>.

No que concerne a atualização das rendas as partes possuem liberdade para estipular o respetivo regime (art.1077º, nº1). Assim, poderão convencionar prazo para ocorrer as atualizações, que poderá ser inferior a um ano, bem como determinar o coeficiente dessa atualização<sup>332</sup>.

Na ausência de convenção entre as partes, aplica-se supletivamente o disposto no art.1077º, nº 2, *a*). Assim, a renda será atualizada anualmente de acordo com os coeficientes de atualização resultante da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existam valores disponíveis à data de 31 de agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística (art. 24, nº1, do NRAU). Para que as atualizações sejam realizadas, o senhorio deve comunicar o arrendatário com pelo menos 30 dias de antecedência, na forma do art. 9 e ss. do NRAU (art.1077º, nº 2, *c*)).

O arrendamento poderá ser garantido por meio de caução, fiador ou seguro. A caução prevista no art. 624.º, n.1 do CC, poderá ser qualquer garantia, real ou pessoal. Contudo, a fiança com renúncia do fiador ao benefício da excussão é a forma mais comum de garantia de pagamento da renda<sup>333</sup>. A legislação não traz impedimentos quanto a solicitação de mais de uma forma de garantia.

Quando for prestada fiança, essa se aplica a todo o período de vigência do arrendamento, inclusive as suas renovações, salvo convenção em contrário<sup>334</sup>.

O pagamento da renda, e das despesas e encargos (quando fiquem à cargo do arrendatário) (arts. 1038.º e 1083.º/3/4), é um dever do arrendatário, e o não pagamento da renda é um dos principais motivos que levam ao despejo. Isso porque, o pagamento da renda é contraprestação fundamental ao arrendamento, ou seja, é o que justifica a entrega do imóvel pelo senhorio ao arrendatário.

---

<sup>331</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 103.

<sup>332</sup> No Brasil, a lei determina que os contratos prevejam ajustes anuais com base em qualquer índice de inflação (art. 28.º, Lei nº 9.069/1995), sendo nula a cláusula que prevê ajuste com periodicidade inferior a um ano (art. 28.º/§1º, Lei nº 9.069/1995). O IGP-M é o índice de correção mais comum no Brasil, conforme aponta Luiz Scavone Junior, *Direito Imobiliário - Teoria e Prática*, p.2283.

<sup>333</sup> Pitão e Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 311.

<sup>334</sup> SÁ, FERNANDO AUGUSTO CUNHA DE/ COUTINHO, LEONOR, *Arrendamento urbano 2006*, Coimbra, Almedina, p. 14, *apud* LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 102.

Além disso, quando o arrendatário deixa de efetuar o pagamento da renda, também pode acarretar em problemas financeiros para o senhorio, uma vez que pode contar com o dinheiro para fazer frente aos seus próprios compromissos. Portanto, a falta de pagamento da renda é considerada uma violação grave que põe em causa o equilíbrio contratual<sup>335</sup>, bem como o interesse creditório nuclear do senhorio<sup>336</sup>.

Em situações em que o arrendatário esteja diante de um incumprimento contratual que afaste completamente o gozo da coisa, ele pode justificar a não realização do pagamento da renda<sup>337</sup>. No entanto, se o incumprimento for parcial, o arrendatário pode apenas suspender parte da renda<sup>338</sup>.

É permitido que o arrendatário reduza o pagamento da renda proporcionalmente quando, por exemplo, o senhorio deixar de realizar obras de conservação que estiver incumbido de realizar<sup>339</sup>. O arrendatário também não estará obrigado a efetuar o pagamento da renda até que o senhorio realize a entrega do imóvel<sup>340</sup>. No caso de privação do imóvel por culpa de terceiros, apenas justifica a redução da renda quando exceder um sexto da duração do contrato (art.1040.º/2).

Quando o arrendatário deixar de pagar a renda, sem justificativa, a mora inicia-se no dia seguinte ao evento<sup>341</sup>, e o senhorio passa a ter direito de exigir uma indemnização igual a 20% do valor devido (art. 1041.º/1), percentagem atenuada na última alteração legislativa<sup>342</sup>. No entanto, se o arrendatário cessar a mora e pagar a renda no prazo de oito dias, não será aplicada nenhuma consequência ao arrendatário, onde o senhorio não terá direito ao recebimento da indemnização, conforme preceitua o art. 1041.º, n.º 2 do CC. Essa

---

<sup>335</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 144.

<sup>336</sup> “Proposta de Lei n.º 34 - Exposição de Motivos”, p. 221.

<sup>337</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo: 3707/18.2T8LSB.L1-7, 7ª secção, Relator: MICAELA SOUSA, Data do Acórdão: 02/07/2019, APELAÇÃO”, 2 de julho de 2019, <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/437c55e7ae92b55c80258446003a4841?OpenDocument&Highlight=0,comunica%C3%A7%C3%A3o,resolu%C3%A7%C3%A3o,1084,cc>.

<sup>338</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo: 3707/18.2T8LSB.L1-7, 7ª secção, Relator: MICAELA SOUSA, Data do Acórdão: 02/07/2019, APELAÇÃO”, 2 de julho de 2019, <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/437c55e7ae92b55c80258446003a4841?OpenDocument&Highlight=0,comunica%C3%A7%C3%A3o,resolu%C3%A7%C3%A3o,1084,cc>.

<sup>339</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo: 3707/18.2T8LSB.L1-7, 7ª secção, Relator: MICAELA SOUSA, Data do Acórdão: 02/07/2019, APELAÇÃO”.

<sup>340</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo: 3707/18.2T8LSB.L1-7, 7ª secção, Relator: MICAELA SOUSA, Data do Acórdão: 02/07/2019, APELAÇÃO”.

<sup>341</sup> O dia do evento não é contado para fins de mora, assim se o vencimento for no dia 1, a mora começa no dia 2, onde o prazo de 8 dias deve-se contar 7 dias após o início da mora, neste exemplo, a contagem iniciaria no dia 3, findando no dia 9, se o prazo terminar em domingo ou feriado, o prazo transfere-se para o primeiro dia útil. PEREIRA COELHO, *Arrendamento*, p. 182, *apud* Magalhães, p. 210.

<sup>342</sup> Antes da Lei n.º 13/2019 a indemnização era igual a 50% do que for devido.

medida buscou possibilitar ao arrendatário a purgar da mora sem quaisquer consequências, dando ao arrendatário benefício de corrigir sua falha sem sofrer penalidades, desde que efetuado no prazo de oito dias após seu início (art.1042º, nº 2)<sup>343</sup>.

Caso o senhorio opte em resolver o contrato com fundamento na falta de pagamento, também não terá direito a receber a indemnização de 20%, neste caso, receberá apenas as rendas em dívida <sup>344</sup>. Na resolução também não será cabível juros de mora, uma vez que a lei considera a resolução sanção suficiente<sup>345</sup>. Contudo, a lei traz a liberalidade de o senhorio determinar contratualmente uma cláusula penal moratória, onde poderá estabelecer o direito à indemnização<sup>346</sup>.

A resolução por falta de pagamento pode ser realizada de forma extrajudicial<sup>347</sup>. Para isso, o senhorio deverá comunicar o arrendatário, por carta registada ou notificação (art. 9.º/7, NRAU), fundamentando o motivo da rescisão, devendo especificar os meses que estão em mora, e indicando o montante da renda e indemnização (art. 1084.º/1)<sup>348</sup>. Caso o arrendatário esteja em mora e não a cesse no prazo de oito dias a contar do seu começo, o senhorio deverá notificar o fiador acerca da mora e das quantias em dívida nos 90 dias seguintes, somente após essa notificação poderá exigir do fiador a satisfação dos seus direitos de crédito (art.1041º, nºs 2, 5 e 6).

De acordo com o artigo 1083.º/4, não é exigível ao senhorio manter o contrato de arrendamento quando o arrendatário estiver em mora por mais de oito dias no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, em um período de 12 meses. Assim, a resolução extrajudicial poderá ser efetivada quando o arrendatário estiver em mora pela quinta vez no mesmo período de 12 meses<sup>349</sup>. Esse direito deve ser exercido dentro de três meses a partir do conhecimento do facto, respeitando o prazo de caducidade (art. 1085.º/2, CC), caso contrário, o senhorio perderá o direito de resolver o contrato por esse fundamento<sup>350</sup>.

---

<sup>343</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 100.

<sup>344</sup> PEREIRA COELHO, *Arrendamento*, p. 182, *apud* Magalhães, p. 210.

<sup>345</sup> Neste sentido, vide Ac. RC 27/6/2002 (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 possível exigir a indemnização legal de 50%. LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 100.

<sup>346</sup> “Nada impede, porém, as partes de estipular uma cláusula penal moratória para cobrir o atraso no pagamento das rendas, mesmo em caso de resolução do contrato.” Neste sentido, vide Ac. RC 27/6/2002 (URBANO DIAS), em CJ 27 (2002), 3, pp. 117-119 *apud* LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 100.

<sup>347</sup> LEITÃO, p.135.

<sup>348</sup> Pitão e Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 326-327.

<sup>349</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp. 156-157.

<sup>350</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp. 156-157.

Quando o arrendatário efetua o pagamento da renda em atraso e não puder mais se beneficiar do previsto no art. 1084.º, n.º 4, a falta de pagamento deixa de ser um facto continuado, iniciando-se então o prazo de três meses para que o senhorio possa requerer a resolução do contrato, sob pena de caducidade<sup>351</sup>. No entanto, quando o arrendatário não efetua o pagamento, a falta de pagamento é um facto continuado e, nesse caso, o direito do senhorio não será atingido pela caducidade enquanto a falta de pagamento não for cessada (art. 1085.º/3)<sup>352</sup>.

O senhorio poderá propor ação de despejo em duas ocasiões: *i*) quando o arrendatário permaneça em mora por prazo superior a oito dias, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato (art. 1083º, nº 4º); ou, *ii*) quando estiver em mora por período igual ou superior a três meses (art.1083º, nº 3).

No primeiro caso, trata-se de uma sanção que se constitui devido aos atrasos sucessíveis (art. 1041º, nº 2). O n.º 4 do art. 1083.º foi implementado pela reforma de 2012, a fim de permitir que o senhorio tivesse outra opção para cessar o contrato, visto que o n.º 3 permite a justa causa apenas quando houver mora igual ou superior a três meses<sup>353</sup>. Nesta situação, não será cabível a purgação da mora pelo arrendatário ao abrigo dos n.ºs 3 e 4 do art. 1084.<sup>o354</sup>.

Contudo, a Lei 13/2019 trouxe o n.º 6 do art. 1083.º, enfraquecendo a possibilidade de resolução trazida pelo n.º 4<sup>355</sup>, pois obriga que o senhorio comunique o arrendatário para efetivação da resolução, assim após o terceiro atraso no pagamento da renda é necessário que o senhorio comunique o arrendatário que tem a intenção de pôr fim ao arrendamento, por carta registada com aviso de receção (art. 1083.º/6), nos termos dos arts. 9.º a 11.º da Lei n.º 6/2006, e de forma fundamentada (art. 1084.º/2). Sem essa comunicação o senhorio não poderá resolver o contrato, o que acaba por beneficiar o arrendatário pelos contínuos atrasos

---

<sup>351</sup> LEITÃO, p. 156.

<sup>352</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 42, traz outro sentido, entendo que passado três meses após a falta de pagamento de qualquer renda, o senhorio perde o direito de resolver o contrato, podendo apenas instaurar ação executiva para pagamento de rendas em dívidas (art. 14.º-A NRAU), *apud* LEITÃO, pp. 156-157.

<sup>353</sup> Neste caso o arrendatário não cessou a mora nos termos do art. 1041.º/2 CC Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, pp.587-588.

<sup>354</sup> Neste caso o arrendatário não cessou a mora nos termos do art. 1041.º/2 CC Magalhães, pp.587-588.

<sup>355</sup> Magalhães, pp.587-588.

no pagamento da renda<sup>356</sup>, saindo ileso dos seus incumprimentos, onde apenas o senhorio sairá prejudicado<sup>357</sup>.

O senhorio também poderá resolver o contrato quando o arrendatário estiver em mora superior a três meses. Além disso, quando a mora no pagamento da renda é superior a três meses, o senhorio não precisa provar que a resolução do contrato é justa. Essa determinação é legalmente vinculada, o que significa que o tribunal deve aceitá-la como justa causa para a resolução do contrato<sup>358</sup>.

Enquanto o arrendatário não efetue os pagamentos em atraso, o senhorio tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, sendo consideradas em dívida e incidindo juros (art. 1041.º/1). Mesmo que o senhorio aceite as rendas ulteriores, não lhe tira o direito de resolver o contrato ou, alternativamente, requerer indemnização em decorrência do atraso (art. 1041.º/4).

As comunicações para a resolução do contrato devem proceder nos termos do art. 9.º/7, da Lei n.º 6/2006<sup>359</sup>. A partir da resolução, o arrendatário ainda terá um mês para pôr fim a mora, tornando a resolução sem efeito (art. 1084.º/3), contudo poderá utilizar-se desse meio apenas uma vez com referência a cada contrato (art. 1084.º/4), não podendo se valer dessa via quando estiver diante de atraso por mais de quatro vezes num ano (art. 1083.º/4). Quando o arrendatário se utilizar desse meio para pôr fim a resolução, deverá efetuar o pagamento das rendas em atraso, bem como a respetiva indemnização moratória de 20% (art. 1042.º/1)<sup>360</sup>.

Os pagamentos realizados pelo arrendatário, quando houver rendas em dívidas, serão considerados primeiro como sendo pagamento da multa moratória de 20% e a regularização das situações mais antigas, e não da renda do mês vigente<sup>361</sup>.

---

<sup>356</sup> Magalhães, pp.587-588.

<sup>357</sup> No Brasil, não há regras que estabeleçam prazos mínimos que o senhorio deve esperar para ingressar com uma ação de despejo. De acordo com a Lei do Inquilinato, o senhorio tem o direito de ingressar com a ação de despejo no primeiro dia de atraso do pagamento (art. 9º, III).

<sup>358</sup> Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 220.

<sup>359</sup> A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 1 do artigo 1084.º do Código Civil, é efectuada mediante notificação avulsa, ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução, sendo neste caso feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original. “Lei n.º 6/2006 | DRE”.

<sup>360</sup> Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 211.

<sup>361</sup> “Assim, imagine-se que o arrendatário, adstrito ao pagamento de uma renda mensal de 400 €, está em mora relativamente à renda de Janeiro. Para pôr fim à mora, nos termos do art. 1042.9/1, terá de pagar a renda em dívida e a indemnização de 50%, num total de 600 €. Se se limitar a pagar o valor de uma renda singela como

Quando o arrendatário não por fim a mora no prazo de um mês (art. 1084.º/3), o senhorio terá direito a recorrer a ação executiva para entrega do imóvel arrendado, baseada no contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1084.º, CC, que servirão como título executivo, conforme previsto no art. 15.º, n.º 2, e), da Lei n.º 6/2006<sup>362</sup>.

Na resolução judicial, por meio de ação de despejo (art. 14.º da Lei n.º 6/2006), o arrendatário ainda terá mais uma oportunidade de fazer caducar a resolução, podendo efetuar o pagamento, depósito ou consignação das rendas em atraso, juntamente com uma indemnização de 20%, até ao termo do prazo para a contestação da ação declarativa ou para a oposição à execução (art.1048.º, nº 1).

Em resumo, o arrendatário pode cessar o despejo efetuando o pagamento em até oito dias (art.1042º, nº 2) ou, quando se tratar de resolução judicial, efetuando o pagamento em até um mês (art. 1084.º/3)<sup>363</sup>.

#### **g) Dever de aviso ao locador**

É dever do arrendatário informar imediatamente o senhorio sobre quaisquer vícios na coisa arrendada ou sobre possíveis ameaças ou reivindicações de terceiros em relação a ela, desde que o locador não tenha conhecimento desses factos (art. 1038.º/h)).

Essa obrigação é imposta ao arrendatário, uma vez que este tem a posse da coisa locada, implicando no dever acessório de custódia do bem. Em caso de descumprimento dessa obrigação, além do direito de rescindir o contrato, o senhorio deixa de responder pelos

---

se fosse a de Fevereiro (400 €), tal quantia será imputada à indemnização moratória correspondente à renda de Janeiro (200 €), sendo o remanescente (os outros 200 €) imputado à própria renda de Janeiro, ficando por pagar o restante desta renda (200 €) e a renda de Fevereiro, relativamente à qual também se gerará a necessidade de pagamento da indemnização se se quiser obstar ao despejo, pois ficou em mora", (a multa moratória passou a ser de 20%), Magalhães, p. 213.

<sup>362</sup> GRAVATO MORAIS, Novo Regime, cit., p. 105. V., igualmente, MARIA OLINDA GARCIA, A Nova Disciplina, cit., p. 100, e A Acção Executiva, cit., pp. 48-49 (alertando que "Se a comunicação do senhorio não observou as formalidades que resultam dos arts. 9.º, 10.º 11.º e 12.º da Lei n.º 6/2006, ela não será elemento idóneo para a formação do título executivo"), *apud* Magalhães, p. 214.

<sup>363</sup> No Brasil, o arrendatário pode efetuar o pagamento da renda a qualquer momento, porém, se não o fizer e o senhorio ingressar com a ação de despejo, poderá purgar a mora e evitar a desocupação do imóvel. Para isso, deverá pagar, no prazo de 15 dias contados da citação, o débito atualizado, juntamente com as multas ou penalidades contratuais, os juros de mora, as custas e os honorários do advogado do locador, fixados em 10% sobre o montante devido, se do contrato não constar disposição diversa (art. 62.º/II, Lei do Inquilinato).

vícios da coisa locada, em oposição ao disposto no art. 1032º do CC<sup>364</sup>. Esse dever também se aplica quando o imóvel for entregue ao arrendatário antes da celebração do contrato<sup>365</sup>.

Embora a jurista MARIA OLINDA GARCIA discorde dessa hipótese de resolução<sup>366</sup>, haverá fundamento para a resolução, pelo menos, quando o arrendatário for reincidente neste incumprimento, e causar prejuízos consideráveis<sup>367</sup>.

#### h) Restituir a coisa locada findo o contrato

Conforme preceitua o art. 1038.º/i), do CC, com a cessação do contrato, seja por denúncia pelo senhorio, por acordo entre as partes ou por término do prazo estipulado, é imediatamente exigível a desocupação do imóvel por parte do arrendatário, salvo se for outro momento legalmente fixado ou acordado entre as partes. Além disso, é importante ressaltar que o arrendatário deve entregar o imóvel com as reparações que lhe incumbam, ou seja, aquelas que foram acordadas no contrato de arrendamento ou aquelas decorrentes do desgaste natural do imóvel durante o período da locação (art. 1081º/1)<sup>368</sup>.

Embora a lei preveja essa exigibilidade imediata, para os casos de resolução o art. 1087.º determina que o imóvel só será exigível após o decurso de um mês a contar da resolução, se outro prazo não for judicialmente fixado ou acordado pelas partes<sup>369</sup>. É importante ressaltar que, se o arrendatário quiser, ele pode renunciar a esse benefício e se comprometer a desocupar o imóvel em prazo menor<sup>370</sup>.

Esse prazo é importante para que o arrendatário tenha tempo suficiente para organizar a sua mudança e realizar as reparações que incumbem a ele antes de entregar o imóvel. Esse prazo também é uma garantia para que o arrendatário, pois permite que ele tenha tempo hábil para buscar um novo local para morar. Enquanto, nos casos de denúncia ou término do prazo do contrato, o prazo de um mês pode não ser necessário, pois o

---

<sup>364</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 112.

<sup>365</sup> STELLMANN, in *Geschäftsraummiete*, p. 99, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 146.

<sup>366</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamentos Para Comércio*, p. 56, manifesta-se contra a resolução fundamentada da alínea h) do art. 1038.º do CC, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 141.

<sup>367</sup> HUMBERT BLANK, § 536 c BGB, in HUBERT BLANK/ULF P. BORSTINGHAUS, *Miete. BGB - Mietrecht*, 2.ª edição, Verlag C.H. Beck, Munique, 2004, p. 212, *apud* Magalhães, p. 141.

<sup>368</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 112.

<sup>369</sup> O artigo 3.º da Lei n.º 6/2006, tinha o mesmo entendimento, contudo previa que o prazo para exigibilidade seria de três meses. Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 124.

<sup>370</sup> "De acordo com o art. 779.º, o prazo do art. 1087.º é estabelecido a favor do devedor" MARIA OLINDA GARCIA, *A Acção Executiva*, p. 58, *apud* Magalhães, p. 130.

arrendatário já sabe com antecedência que o contrato vai se encerrar, ao contrário do que acontece nos casos de resolução unilateral do senhorio, onde o arrendatário é pego de surpresa.

O prazo de um mês para desocupação do imóvel após a cessação do contrato é uma garantia legal concedida ao arrendatário, porém, por se tratar de uma norma supletiva, é possível que as partes estipulem um prazo diferente em contrato, seja para estabelecer um prazo maior ou menor, ou mesmo para retirá-lo completamente, ainda poderá estipular que o prazo beneficiará apenas o credor ou ambas as partes<sup>371</sup>. Assim, o senhorio estará livre para afastar o prazo.

Assim, se as partes não estipularem nada em relação ao prazo para desocupação do imóvel, o arrendatário terá direito ao prazo de um mês para desocupação. Durante esse período, ele poderá fazer uso da tutela possessória para se manter no imóvel (art. 1037.º), devendo continuar pagando a renda (art. 1045.º/1).

Nesse intervalo de tempo, o arrendatário mantém a posse do imóvel e o senhorio não pode privá-lo do acesso ao local e às áreas comuns, mantendo o fornecimento das despesas que se comprometeu no início do contrato. O arrendatário permanecerá tendo o dever de não perturbar a vizinhança, tolerar reparos urgentes e custódia e cuidado do imóvel, mantendo dever de comunicar o senhorio sobre qualquer problema ou dano no imóvel durante o período de ocupação (art.1038.º/h)<sup>372</sup>.

Ultrapassado o prazo do art. 1087.º, sem que o arrendatário devolva o imóvel, o arrendatário ficará em mora<sup>373</sup>, assumindo as correspondentes consequências<sup>374</sup>.

---

<sup>371</sup> Magalhães, p. 131.

<sup>372</sup> Magalhães, p. 125.

<sup>373</sup> Defende que em consonância com os arts. 777.º/1 e 805.º/1, o arrendatário apenas entra em mora quanto à restituição após a interpelação à outra parte, LEITÃO, p. 112. Em sentido contrário, entende que por se tratar de uma obrigação a prazo (aquela "cujo cumprimento não pode ser exigido ou imposto antes do prazo à outra antes de decorrido certo período ou chegada certa data" - ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em Geral*, II, p. 42) fica dispensado a interpelação, nos termos da alínea *a*) do art. 805.º/2, ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, pp. 945-946, *apud* Magalhães, p. 126.

Se a restituição for impedida por facto relativo ao senhorio, verifica-se uma situação de mora do credor (art. 813º), surgindo a possibilidade de o arrendatário requerer a consignação em depósito (art. 841º, nº 1, *b*)). Neste caso o senhorio não terá direito a requerer o pagamento de nenhuma renda ou indemnização. Antes pelo contrário, o senhorio deverá indemnizar o arrendatário pelas despesas que tenha tido por não ter conseguido restituir o imóvel na data prevista (art. 816º) LEITÃO, p. 113.

<sup>374</sup> O arrendatário fica obrigado a efetuar os pagamentos da renda à título de indenização (art. 1045.º/1), sendo devido o pagamento em dobro após a constituição em mora (art. 1045.º/2). O arrendatário também responderá por prejuízos que o credor tiver em decorrência da perda ou deterioração do imóvel, mesmo que estes factos lhe não sejam imputáveis, salvo se provar que o senhorio teria sofrido igualmente os danos caso tivesse restituído em tempo (art. 807.º).

O arrendatário tem o dever de manter e restituir o imóvel locado nas condições que recebeu, ressalvada as deteriorações inerentes a uma prudente utilização (art. 1043.º/1). Assim, o arrendatário deve manter o imóvel no mesmo estado que foi recebido<sup>375</sup>.

Embora a lei determine que é obrigação do senhorio assegurar o gozo do imóvel arrendado para os fins que se destina (art.1031.º/b)), pois trata-se de um contrato de execução duradoura de prestação contínua<sup>376</sup>, isso não significa que o senhorio esteja obrigado a estar continuamente reparando o imóvel ou a fazer melhorias que ultrapassem os limites do que foi convencionado no contrato de arrendamento.

Alguns autores defendem a natureza real do direito do arrendatário, contestando a ideia de que o gozo da propriedade resulte de uma obrigação do senhorio<sup>377</sup>. Por outro lado, a posição clássica defende a natureza pessoal, entendendo que o arrendatário é meramente titular de um direito pessoal de gozo<sup>378</sup>, onde o senhorio apenas teria de tolerar o gozo da coisa pelo arrendatário (prestação de *pati*) ou não perturbar o gozo deste (*non facere*)<sup>379</sup>.

Defensores da tese realista afirmam principalmente que, o art. 1037.º, nº 2, atribui ao arrendatário o direito de valer-se das ações possessórias mesmo contra o senhorio e, considerando que a posse é um dos elementos essenciais para a configuração dos direitos reais, e o arrendatário tem o direito de possuir o imóvel enquanto durar o contrato de locação

---

<sup>375</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 107.

<sup>376</sup> “... constitui uma prestação contínua, uma vez que não sofre qualquer interrupção, mas antes se exerce por forma constante.” LEITÃO, p. 50.

<sup>377</sup> Posição de OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil. Reais*, 5ª ed., Coimbra Editora 1993, pp. 536 e ss. Partilhava de mesmo entendimento a doutrina de MENEZES CORDEIRO, *Da natureza do direito do locatário*, Lisboa, Separata da ROA, 1980, *passim, maxime*, pp. 138 e ss., em relação a locação geral, mas o autor veio rever a sua posição, em *A posse: Perspectivas dogmáticas actuais*, 3ª ed., Coimbra, Almedina, 2000, p. 72-73 defendendo que sendo o arrendamento estrutura real, mantém-se, porém, como um direito obrigacional uma vez que historicamente deriva de uma situação jurídica que no Direito Romano era defendida por *actiones in personam*. *apud* LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp. 41-42.

<sup>378</sup> Posição defendida por GALVÃO TELLES, *Arrendamento*, p. 305 e ss., PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, *op. Cit.*, II, sub art. 1022º, nº 2, p. 342 e sub art. 1º RAU, nº2, p. 480, ROMANO MARTINEZ, *obrigações*, p. 160 e ss. e JANUÁRIO GOMES, *Constituição*, p. 122 e ss., MENEZES CORDEIRO, *A posse: Perspectivas dogmáticas actuais*, 3ª ed., Coimbra, Almedina, 2000, p. 72-73, onde o autor reviu seu posicionamento passando a defender a natureza pessoal de gozo do direito no arrendatário, no qual mantém atualmente esta posição em ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Leis do arrendamento Anotadas*, sub art. 1022º, nºs 22 e ss., p. 27 e em *Tratado*, XI, p. 694 e ss., *apud* LEITÃO, p. 47.

<sup>379</sup> A configuração da prestação do senhorio como uma prestação de *pati* foi defendida por CARNELUTTI e NATOLI. Já a sua configuração como uma prestação de *non facere* foi sustentada por MESSINEO, GUARINO, DALMARTELLO e HENRI, LEON e JEAN MAZEAUD (referidos por MENEZES CORDEIRO, *Da natureza*, p. 57 e ss. e PINTO FURTADO, *Manual*, I, p. 32). Entre nós, manifesta alguma adesão a esta posição PINTO FURTADO, *Manual*, I, p. 33, já que embora admita uma adstrição do senhorio a comportamentos positivos (como na obrigação de reparações ou outras despesas urgentes: art. 1036º) defende que, no essencial, a sua obrigação tem conteúdo negativo: não perturbar o uso da coisa pelo arrendatário. LEITÃO, p. 42.

(art. 1251º), a locação se qualificaria como um direito real<sup>380</sup>. No entanto, há um argumento contrário a essa tese, que a locação não se prejudica em caso de alienação do imóvel, ou seja, mesmo que o bem locado seja adquirido por terceiro, o contrato de locação permanece válido (art. 1057.º), o que nos direitos reais já corresponderia à sequela, ou seja, o direito de perseguir a coisa em poder de terceiros<sup>381</sup>.

A tese personalista torna-se mais coerente se analisarmos o caso de uma transmissão da posição do locador. Quando o locador transmite sua posição o adquirente sucede também todos os direitos e obrigações do locador, ou seja, uma sub-rogação legal, onde o novo proprietário do imóvel adquire todos os direitos e obrigações do locador em relação ao contrato de locação e o arrendatário continua tendo os mesmos direitos e obrigações em relação ao novo proprietário, não constituindo uma hipótese de sequela como aconteceria nos direitos reais<sup>382</sup>. Portanto, a atribuição do carácter pessoal do direito do arrendatário mostra-se mais harmoniosa com o regime legal<sup>383</sup>.

Além disso, se o legislador quisesse atribuir natureza real a locação, este conteúdo legal estaria presente no livro III do Código Civil, onde consta os direitos reais. Porém o legislador qualificou o direito do arrendatário como correspondendo a um direito pessoal de gozo, conforme se extrai do art. 1682º-A, nº1º a) e nº 2)<sup>384</sup>. O facto de o arrendatário poder fazer jus às ações possessórias não significa que a natureza do arrendamento seja real, isso porque em outras situações a lei atribui essa possibilidade<sup>385</sup>.

Compreendemos, portanto, que, com a entrega do imóvel a obrigação do senhorio é, primordialmente, de carácter negativo, bastando a abstenção em praticar atos que possam impedir ou perturbar o gozo do arrendado<sup>386</sup>.

Com isso, após a entrega do imóvel, torna-se desnecessária qualquer intervenção do senhorio, salvo para efetuar reparações ou outras despesas essenciais ao gozo da coisa

---

<sup>380</sup> LEITÃO, p. 47.

<sup>381</sup> LEITÃO, p. 47.

<sup>382</sup> CARLOS MOTA PINTO, *Cessão da posição contratual* (reimp.), Coimbra, Almedina, 1982, p. 84 e ss. e PINTO FURTADO, *Manual*, I, p. 63, *apud* LEITÃO, p. 48.

<sup>383</sup> LEITÃO, p. 49.

<sup>384</sup> LEITÃO, p. 47.

<sup>385</sup> “Como em relação ao parceiro pensador (art.1125º, nº 2) ao comodatário (art. 1133º, nº 2) e ao depositário (art. 1188º, nº 2)” LEITÃO, p. 48.

<sup>386</sup> DAVID MAGALHÃES, A Resolução, p. 176 LEITÃO, p. 75.

locada (art.1036.º)<sup>387</sup>, inexistindo dever de entregar imóvel remodelado ou restaurado<sup>388</sup>, tampouco qualquer obrigação contínua de proporcionar ao arrendatário o gozo da coisa<sup>389</sup>.

Desse modo, arrendatário é responsável por conservar o imóvel e não causar danos ao mesmo durante o período da locação. Podemos observar que a lei prevê duas categorias de deteriorações no imóvel arrendado, as deteriorações lícitas e as inerentes a uma prudente utilização. As deteriorações lícitas (art. 1073.º/1), são pequenas deteriorações a fim de assegurar maior conforto e comodidade durante o arrendamento, essas deteriorações devem ser reparadas pelo arrendatário antes da restituição do imóvel (art. 1073.º/2)<sup>390</sup>. Já as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, não precisam ser reparadas (art. 1043.º/1), pois estas derivam da normal utilização do imóvel (art. 1038.º/d)).

A exemplo de deteriorações lícitas, seria a “introdução, nas paredes, de canos para o aquecimento, a colocação de postes ou antenas para serviço dos aparelhos de rádio ou de televisão; a introdução de pequenos suportes para a colocação de espelhos, retratos, gravuras, armários, etc.”<sup>391</sup>.

As deteriorações causadas por desgaste do tempo<sup>392</sup> ou força maior não serão imputáveis ao arrendatário<sup>393</sup>. O senhorio também tem direito em receber o imóvel limpo, estando livre de parasitas ou de sujidades<sup>394</sup>.

As deteriorações ilícitas visam estragar o imóvel “tornar pior, danificar, estragar, arruinar, degradar”<sup>395</sup>. A deterioração do prédio e a não realização das obras é uma grave violação do contrato<sup>396</sup>. Quando as deteriorações ultrapassem a utilização normal,

---

<sup>387</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, Proc. n.º 1191/14.9TVLSB.E2, 1.ª Secção, Relator: MARIA ADELAIDE DOMINGOS, Data do Acórdão: 13/01/2022, APELAÇÃO”, 13 de janeiro de 2022, <http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/f50cf1b76ea4a02b802587d50037ad1e?OpenDocument>.

<sup>388</sup> Magalhães, “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”, p.594.

<sup>389</sup> Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 179.

<sup>390</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp.108-109.

<sup>391</sup> PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, II, cit., p. 485, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p.335.

<sup>392</sup> PIRES DE LIMA/ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, II, p.380, e PINTO FURTADO, *Manual*, I, p. 552, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p.131.

<sup>393</sup> FRANÇOIS COLLART DUTILLEUL/PHILIPPE DELEBECQUE, *Contrats Civils et Commerciaux*, 6.ª edição, Éditions Dalloz, Paris, 2002, p. 409, *apud* Magalhães, p.131.

<sup>394</sup> Gather, § 546, p.830, *apud* Magalhães, p.131.

<sup>395</sup> Acórdão da Relação do Porto de 27 de março de 1995 (“Boletim do Ministério da Justiça”, 445., p. 610). Magalhães, p.335.

<sup>396</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p.151.

caracterizará incumprimento do contrato, por violação da sua obrigação de fazer da coisa locada uma utilização prudente, sendo fundamento para a resolução do contrato<sup>397</sup>.

Fazer obras sem a devida autorização do proprietário configura uma violação aos direitos patrimoniais deste, sendo uma violação ainda mais gravosa do que o dever de não fazer uma utilização imprudente ou danosa da coisa tomada em locação (art. 1038.º/d)<sup>398</sup>. A autorização do senhorio só será dispensável quando se tratar de obras exigidas por lei (art. 1111.º/2)<sup>399</sup>.

Os arts. 1074.º/1 e 1111.º estabelecem que as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, são cabíveis ao senhorio, a menos que haja uma estipulação em contrário no contrato de locação, onde as partes podem livremente estabelecer de forma contrária. Em outras palavras, esses dispositivos são supletivos, admitindo que as partes estipulem de outro modo, onde o arrendatário pode, por exemplo, assumir a responsabilidade pelas obras<sup>400</sup>.

Então, o senhorio poderá ser exonerado da obrigação de realizar obras, onde as partes podem estipular contratualmente que a responsabilidade pela realização das obras fique a cargo do arrendatário<sup>401</sup>.

Independente do que dispunha outras leis<sup>402</sup>, o arrendatário que aceita os termos do contrato, desobrigando o senhorio na realização de obras ou aceita a atribuição de tal obrigação, deixa de ser interessado em requerer tais obras, uma vez que ele perde o direito de requerer essas mesmas obras ao senhorio, sob pena de contradição normativa<sup>403</sup>. Tampouco poderá o arrendatário dar início ao procedimento administrativo, uma vez que ele mesmo assumiu essa responsabilidade<sup>404</sup>.

---

<sup>397</sup> Pitão e Pitão, *Arrendamento Urbano Anotado*, p.292.

<sup>398</sup> PINTO FURTADO, *Manual*, cit., pp. 802-803, OLIVEIRA ASCENSÃO/MENEZES LEITÃO, *Resolução do Arrendamento*, cit., pp. 429 e 431, MENEZES CORDEIRO, *Acção de Despejo*, cit., p. 233, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p.326.

<sup>399</sup> Magalhães, p.332.

<sup>400</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 78.

<sup>401</sup> Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 182.

<sup>402</sup> O regime jurídico das Obras em Prédios Arrendados (Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto) em seu artigo 2.º traz que cabe ao senhorio a realização das obras. Contudo, diante da liberdade de fixação do conteúdo do contrato, poderá, por exemplo, o senhorio estabelecer que ficará a cargo do arrendatário a execução das obras, diante da supletividade que a lei traz, desonerando-se o senhorio do dever positivo de manutenção do prédio, ao passo que o arrendatário não poderá requerer intervenção do município neste sentido. Magalhães, pp. 182-183.

<sup>403</sup> Magalhães, p. 183.

<sup>404</sup> O art. 68.º/1 do Código do Procedimento Administrativo determina que tem legitimidade para iniciar o procedimento administrativo e nele intervir os " titulares de direitos, interesses legalmente protegidos, deveres,

O art. 1074.º/5 determina que o arrendatário tem direito a uma compensação pelas obras que tenha realizado no imóvel alugado ao final do contrato. Contudo, trata-se de uma norma supletiva, uma vez que aceita disposição em contrário. Assim, é possível que, por meio de cláusula contratual expressa, seja afastado o direito do arrendatário em ser compensado pelas obras licitamente feitas ao final do contrato<sup>405</sup>.

Ainda que o contrato diga expressamente que cabe ao arrendatário a realização das obras, ele ainda precisa da autorização do senhorio para realizar qualquer obra que altere a estrutura ou a aparência do imóvel, exceto as obras exigidas por lei ou requeridas pelo fim do contrato (art. 1111.º/2). Isso porque o senhorio continua sendo o proprietário do imóvel e tem o direito de controlar as modificações feitas nele, para garantir sua preservação e manutenção adequada. O arrendatário não pode livremente fazer obras no imóvel, possuindo poderes limitados para transformar o imóvel, pois esse ato está reservado ao proprietário do imóvel, caso realize obras sem autorização do senhorio (art. 1074.º/2) ou quando o contrato não permita, constitui infração contratual, não sendo exigido a manutenção do arrendamento pelo senhorio<sup>406-407</sup>.

---

encargos, ónus ou sujeições no âmbito das decisões que nele forem ou possam ser tomadas" (Decreto-Lei n.º 4/2015) Magalhães, p. 183.

<sup>405</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano*, p. 20, *apud* Magalhães, p. 133.

<sup>406</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 152.

<sup>407</sup> De acordo com Luiz Antonio Scavone Junior e Tatiana Bonatti Peres em seu livro *Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo*, 2ª edição (Rio de Janeiro: Grupo Gen - Editora Forense, 2017), a legislação brasileira estabelece como dever do senhorio entregar o imóvel em condições adequadas para o fim a que se destina. Caso o imóvel não esteja em condições, o arrendatário tem o direito de solicitar rescisão do contrato ou redução do valor do aluguel, e ainda pode ter direito a indenização por danos causados pela entrega de um imóvel em condições inadequadas. É por esse motivo que é importante que o arrendatário esteja ciente das reais condições do imóvel, devendo constar essa informação expressamente no contrato. No processo de despejo intitulado "TJ-SP - Ap. Cível: AC 1002935-11.2019.8.26.0008 SP 1002935-11.2019.8.26.0008, Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 24/01/2020, 35a Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/01/2020", disponível no Jusbrasil em 24 de janeiro de 2020, o réu alegou que o locador não entregou o imóvel em condições habitáveis, solicitando a rescisão do contrato sem pagamento de multa. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão, entendeu que as provas apresentadas indicavam que o arrendatário visitou o imóvel antes de firmar o contrato, atestando que o imóvel não estava em boas condições de conservação e que havia infestação de cupins. Portanto, não seria cabível a alegação de erro por parte do arrendatário, uma vez que este tinha conhecimento do estado do imóvel. Consequentemente, é possível inferir que o locador pode incluir explicitamente no contrato as condições do imóvel e a necessidade de obras que não foram realizadas, comunicando ao arrendatário para que este concorde em receber o imóvel no estado em que se encontra, desde que esteja apto para habitação, ou que as obras serão de responsabilidade do arrendatário, eximindo-se assim de realizar as obras sem ser responsabilizado e condenado a indenizar por perdas e danos. Além disso, se houver uma cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção, de acordo com a súmula n.º 335 do Supremo Tribunal de Justiça e o art. 35 da Lei do Inquilinato, o arrendatário não terá direito a indenização ou retenção. Dessa forma, tanto no Brasil quanto em Portugal, o locador é obrigado a entregar o imóvel em condições de uso adequado para o fim que se destina, sob pena de dar ao arrendatário o direito de rescindir o contrato e exigir indenização do locador. Em ambos os países, a realização de obras não é uma norma imperativa, portanto, é possível informar ao arrendatário o real estado de conservação do imóvel, inclusive estipulando que as obras ficarão sob responsabilidade do arrendatário.

A resolução também se justifica pelas consequências causadas no imóvel, ou seja, independentemente se as deteriorações tenham sido causadas por uma utilização prudente ou imprudente, o facto de o imóvel ter sofrido danos justifica a resolução do contrato, não importando a atuação que lhes deu origem<sup>408</sup>.

Nas deteriorações ilícitas, além de o dever de reposição imediata da situação anterior do imóvel, ou seja, a reparação dos danos causados pelo arrendatário, além disso, o senhorio tem direito de ser indemnizado pelos danos sofridos, visto que o arrendatário tinha o dever de manter o imóvel conforme recebido (art. 1043.º/1), a indemnização também pode ser cumulada com a resolução (art. 1086.º/2)<sup>409</sup>.

A responsabilidade do arrendatário independe de culpa, ou seja, mesmo que o arrendatário não tenha agido com culpa, ele é obrigado a reparar as deteriorações ilícitas ocorridas no imóvel, ao passo que, para se escusar da responsabilidade objetiva deverá demonstrar qualquer circunstância externa que justifique a ocorrência do dano, como um caso fortuito ou força maior, ou, ainda, pode demonstrar que o dano foi causado por conduta do senhorio, ou por terceiro no qual não consentiu, ou que o dano ocorreu pelo mero desgaste normal do imóvel<sup>410</sup>.

As partes podem estipular um documento informando as condições em que o imóvel se encontra no momento do arrendamento, devendo ser anexado ao contrato e devidamente assinado pelas partes (art. 3.º/2 do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto). Caso não haja esse documento, presume-se que o imóvel tenha sido entregue em bom estado de conservação e funcionamento (art.1043.º/2). Isso significa que, caso ocorram problemas ou danos durante a locação, a responsabilidade será do arrendatário, a menos que este possa provar que os problemas não foram causados por sua conduta ou que se tratava de uma questão de desgaste natural do imóvel.

---

<sup>408</sup> Magalhães, p.334 Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15 de janeiro de 2002, “no caso, a arrendatária instalara na fachada do prédio um enfeite de Natal (ação totalmente conforme ao contrato); a queda do enfeite acarretou, todavia, as destruições da cornija, do beiral e de telhas e estas deteriorações, indubitavelmente, não eram justificadas dentro de um uso prudente nem eram necessárias para conforto da locatária.”

<sup>409</sup> JANUÁRIO GOMES, Resolução do Contrato, cit., p. 455, *apud* Magalhães, p.336.

<sup>410</sup> “Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, Proc. n.º 2627/04.2TJCBR.C1, 1ª Secção Cível, Relator: Freitas Neto, Data do Acórdão: 20/03/2007, APELAÇÃO”, acessado 8 de abril de 2022, <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/000cf48ab1d50c21802572a7003ecb82?OpenDocument>.

No que concerne aos defeitos do imóvel, em regra, é responsabilidade do senhorio responder por eles. Defeito significa uma falha, uma discrepância entre aquilo que é, e o que deveria ser<sup>411</sup>, ou seja, são características que desvalorizam a *res*, apresentando imperfeições que impeçam a habitação ou a utilização para o fim estipulado pelas partes ou o resultante das normas supletivas<sup>412</sup>. Entretanto, é necessário analisar se o defeito já existia antes ou no momento da celebração do contrato ou se surgiu posteriormente à entrega do imóvel.

Quando o imóvel apresenta um defeito existente antes ou no momento de celebração do contrato, estaremos diante de um incumprimento culposo do contrato, onde a responsabilidade do senhorio é presumida, salvo se ele provar que não tinha conhecimento do defeito e que não teve culpa pela sua existência (arts. 799.º e 1032º/a)).

Quando o vício for posterior a entrega do imóvel, o senhorio só será responsável pelo defeito se houver comprovação de sua culpa (art. 1032.º/b)), neste caso cabe ao arrendatário demonstrar que o senhorio teve culpa<sup>413</sup>. Caso contrário, o senhorio não terá a obrigação de arcar com as despesas necessárias para reparação do vício.

Havendo culpa do senhorio, este responderá, diante do incumprimento do contrato em virtude da falta da correta prestação<sup>414</sup>, incorrendo em responsabilidade contratual, ensejando à resolução (art. 1083.º/5) e indemnização em favor do arrendatário (art. 562.º). A ausência de culpa exime o senhorio no pagamento da indemnização, pois não preenche um dos requisitos da indemnização fundamentada na responsabilidade negocial, que a culpa (art. 798.º), não sendo admitido uma responsabilidade objetiva do senhorio<sup>415</sup>.

Desse modo, o senhorio deixa de responder pelos defeitos diante das seguintes situações: *a)* quando o arrendatário já conhecia o defeito no momento da celebração do contrato ou de recebimento da *res* (nesse caso, o arrendatário não pode alegar que foi enganado ou que não sabia do defeito, pois já tinha ciência da situação do imóvel); *b)* quando o defeito existia no momento de celebração do contrato e era perceptível, ou seja, facilmente

---

<sup>411</sup> ROX/ELSING, *Die Mängelhaftung*, cit., p. 1, bem como WALTER FAL-LAK, *Beschränkung von Gewährleistungsrechten*, in “Deutscher Mietgerichtstag”, 2006, p. 1 ([www.mietgerichtstag.de/downloads/fallak.pdf](http://www.mietgerichtstag.de/downloads/fallak.pdf)). Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 188.

<sup>412</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 135.

<sup>413</sup> LEITÃO, p. 136.

<sup>414</sup> GALVÃO TELLES, *Contratos Cívicos. Exposição de Motivos*, cit., p. 180, e JOÃO BAPTISTA MACHADO, *Acordo Negocial e Erro na Venda de Coisas Defeituosas*, in “Obra Dispersa”, vol. I, SCIENTIA IVRIDICA, Braga, 1991, p. 122, nota 134 da p. anterior., *apud* Magalhães, p. 192.

<sup>415</sup> Embora não seja cabível indemnização, aplica-se as consequências por incumprimento que independa de culpa, designadamente o cumprimento da obrigação para eliminação do vício (art. 817.º), bem como a redução da contraprestação (art. 1040.º/2) e de resolução do contrato. Magalhães, p. 193.

notável, e o senhorio não agiu de má-fé para ocultá-lo (nesse caso, o arrendatário também não pode alegar que desconhecia o defeito); c) quando o defeito for de responsabilidade do arrendatário (por exemplo, se o arrendatário danificou o imóvel ou fez modificações sem autorização do senhorio, não pode responsabilizar o senhorio pelos defeitos resultantes dessas ações); d) se o arrendatário deixou de avisar o senhorio acerca do defeito, conforme lhe cumpria (isso porque o arrendatário tem o dever de aviso ao locador deve comunicar ao senhorio sobre quaisquer defeitos ou problemas no imóvel)<sup>416</sup>.

O senhorio não responderá pelos defeitos perceptíveis, pois cabe ao arrendatário verificar o estado do imóvel antes de aceitá-lo. Se o arrendatário aceitar o imóvel nessas condições, ele entende que o imóvel foi alugado no estado em que se encontra e que o senhorio não é responsável pelos defeitos perceptíveis, exceto quando o senhorio tenha garantido a inexistência do defeito ou tenha ocultado dolosamente (art. 1033º, a) e b))<sup>417</sup>, podendo resolver o contrato (art.1050.º/b))<sup>418</sup>.

O arrendatário tem o dever de informar o senhorio sempre que tenha conhecimento de vícios ou perigo ao imóvel (art. 1038.º/h)), portanto, quando faltar com esse dever e o senhorio não tiver conhecimento por outra via, cessa sua responsabilidade por estes defeitos.

Tendo em vista que o arrendatário tem direito de utilizar-se das ações possessórias para proteger sua posse do imóvel alugado contra terceiros (art. 1037º, n.º 2), não configura um dever de o senhorio assegurar o imóvel contra atos de terceiro, podendo o próprio arrendatário defender o imóvel (art. 1037º, n.º 1, *in fine*)<sup>419</sup>.

É comum que as partes convençionem o arrendamento no “estado em que se encontra”, o que significa que o imóvel não está em condições ideais para servir para o fim que se destina, implicando que o arrendatário fique responsável, à sua conta, por realizar as obras que forem necessárias para atingir o fim que é destinado, afastando a responsabilidade do senhorio diante da aceitação do arrendatário em celebrar o contrato nessas condições<sup>420</sup>.

---

<sup>416</sup> LEITÃO, p. 136.

<sup>417</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 137.

<sup>418</sup> MARIA OLINDA GARCIA, A Importância da Saúde do Arrendatário, p. 596, nota 2, *apud* Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p. 203.

<sup>419</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 42.

<sup>420</sup> CUNHA GONÇALVES, *Contratos*, p. 321, *apud* LEITÃO, p. 136.

Caso o arrendatário aceite o imóvel no estado em que se encontra, e lhe seja imputado à realizadas das obras, o senhorio ficará desobrigado a indemnizar<sup>421</sup>.

#### i) Tolerância a reparações urgentes e obras ordenadas

O arrendatário tem obrigação de tolerar as reparações urgentes e obras ordenadas pela autorização pública (art. 1038.º/e)). Caso contrário, o senhorio pode rescindir o contrato por justa causa (art. 1083.º/3).

Quando as obras são ordenadas pela autoridade pública, o Município irá notificar o arrendatário por meio do decreto de despejo administrativo. Se o arrendatário se recusar a sair do imóvel, prejudicando a execução das obras, o senhorio poderá rescindir o contrato por justa causa<sup>422</sup>.

A autoridade pública poderá determinar a realização das obras para evitar a deterioração do imóvel, e o arrendatário deverá tolerar as perturbações durante o processo para evitar maiores danos<sup>423</sup>. A resolução do contrato por este fundamento fica sem efeito se o arrendatário parar de se opor às obras em até 60 dias (art. 1084º, nº 5)<sup>424</sup>.

---

<sup>421</sup> “Assim, e no caso, acordaram as partes (Autor e Ré) que a realização as obras exteriores e interiores, todos os trabalhos de reparação e conservação e consolidação das obras que se tornem necessárias, ficavam a cargo e a expensas do arrendatário. Deste modo, ficou excluída por vontade das partes a realização pela senhoria das reparações decorrentes da derrocada do teto do rés-do-chão, já que, em última análise, a sua reposição implica a realização de obras de reparação e conservação da coisa locada que, por via do convenicionado, são da responsabilidade do Autor, arrendatário do imóvel.” “Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, Proc. n.º 1191/14.9TVLSB.E2, 1.ª Secção, Relator: MARIA ADELAIDE DOMINGOS, Data do Acórdão: 13/01/2022, APELAÇÃO”.

<sup>422</sup> Cfr., na jurisprudência, o Ac. STJ 17/6/2010 (Alberto Sobrinho), na CJ-ASTJ18 (2010), 2, pp. 103-105 LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p.146.

<sup>423</sup> LEITÃO, p.109.

<sup>424</sup> No Brasil, o arrendatário tem a obrigação de consentir e comunicar o senhorio sobre reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, conforme explica Sílvio Venosa em seu livro *Direito Civil: Contratos* (3ª ed., p. 266). Essa obrigação se dá porque a demora na realização das reparações pode colocar em risco o próprio arrendatário. Caso o senhorio não realize as reparações, o arrendatário tem direito a pleitear perdas e danos por não ter recebido o imóvel em condições de uso, conforme previsto no art. 22, I da Lei do Inquilinato. Contudo, essa obrigação não se aplica se o arrendatário consentir por escrito, conforme previsto nos arts. 113 e 422 do Código Civil. É importante ressaltar que essas reparações só podem ser realizadas após a desocupação do imóvel, o que significa que se o arrendatário se recusar a desocupar, o senhorio poderá solicitar liminar para desocupação em quinze dias, conforme explicado por Luiz Scavone Junior em seu livro *Direito Imobiliário - Teoria e Prática* (p. 2595).

## j) Facultar ao locador o exame da coisa locada

A lei prevê que o locador tem o direito de examinar o estado do imóvel locado, no entanto, essa inspeção deve ser realizada de forma moderada, a fim de não perturbar o gozo do arrendatário e não configurar abuso de direito (art. 334º)<sup>425</sup>.

Assim, o arrendatário não poderá impedir que o senhorio examine o estado do imóvel, pois a não averiguação pode acarretar prejuízos para ambas as partes, impedido que o senhorio tenha conhecimento das reparações necessárias, ou quando o intuito do arrendatário seja de encobrir situações que estejam a ocorrer no imóvel e que sejam fundamento de resolução<sup>426</sup>.

---

<sup>425</sup> LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p.104.

<sup>426</sup> Magalhães, *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, p.142, exemplifica que seria o caso de existir indícios de que o arrendatário estaria executando obras dentro o imóvel e o arrendatário recusa-lhe o acesso do senhorio para inspecionar a ocorrência. Também, seria o caso quando o arrendatário sublocar o imóvel, indevidamente, e negar acesso do senhorio ao imóvel a fim de mascarar tal facto.

## 7. Conclusão

O estudo demonstrou que, além da ampla proteção garantida aos arrendatários nos contratos vinculistas ainda em vigor, onde o senhorio não pode rescindir o contrato a qualquer momento devido às leis transitórias que tem se tornado regra, a legislação atual ainda mantém resquícios de um grande protecionismo ao arrendatário.

Essa proteção fica evidente nos contratos vinculistas, inclusive pelo posicionamento do Tribunal Constitucional, que coloca a proteção do direito à habitação e da função social da propriedade acima do direito de propriedade.

Nos novos contratos, pode-se observar que, a legislação protetiva que surgiu em resposta às necessidades sociais durante o período de guerra e instabilidade econômica-social, começou a ser flexibilizada a partir de 1990 e perdurou até 2012. No entanto, as leis posteriores adotaram uma tendência mais favorável à proteção do arrendatário. Quando há dúvidas ou ambiguidades na lei, a interpretação tem sido a favor do arrendatário.

É possível observar essa tendência na legislação quando se trata da celebração do contrato de arrendamento. Embora as partes possuam a liberdade de definir os prazos, no caso de omissão, esse contrato considera-se como celebrado pelo prazo de 5 anos. Ou seja, na hipótese de o senhorio esquecer de estabelecer um prazo ou se o contrato for celebrado verbalmente e o arrendatário provar sua existência pelo disposto no art. 1069.º/2, o senhorio ficará vinculado a esse contrato por pelo menos 5 anos, mesmo que sua intenção fosse celebrar um contrato de prazo menor. Nesse caso, o senhorio poderá opor-se à renovação com 120 dias de antecedência (art. 1097.º/1/a)). A lei anterior, Lei n.º 31/2012, era mais favorável prevendo um prazo certo de 2 anos, vindo a ser majorado pela Lei n.º 43/2017. Uma solução imparcial seria o legislador estabelecer o prazo certo de 3 anos em caso de omissão, tendo em vista que em outros dispositivos o legislador faz menção a este prazo de duração (renovação automática (art. 1096.º/1) e na oposição à renovação (art. 1097.º/3)).

Também podemos perceber a proteção ao arrendatário em outras situações. Por exemplo, quando o senhorio exerce a denúncia livre nos contratos de prazo indeterminado (art. 1101/c)), o art. 13.º, da Lei n.º 13/2019, determina que o senhorio, ainda, deverá confirmar a denúncia do contrato com antecedência máxima de 15 meses e mínima de um ano relativamente à data da sua efetivação. Ou seja, em vez de estabelecer um prazo para o senhorio desistir da denúncia, a lei determina que ele confirme a denúncia, sob pena de ineficácia.

Além disso, no que diz respeito ao prazo para o senhorio denunciar o contrato (art. 1097.º/1), a doutrina argumenta que, por se tratar de um modo de cessação do contrato, esses prazos são pertinentes à caducidade, e, portanto, são prazos imperativos por força do art. 1080.º. Desse modo, as partes não podem estabelecer outros prazos. No entanto, a jurisprudência aceita que as partes estipulem prazo diverso para majorar, como forma de favorecer o arrendatário.

Outro exemplo semelhante é quanto a aplicação do art. 1069.º. Com a Lei n.º 13/2019, foi acrescentado o n.º 2 ao Código Civil, que permite ao arrendatário provar a existência do contrato de arrendamento, mesmo na ausência de um contrato escrito. Ocorre que, o art. 14.º/2 da mesma lei determinou que o arrendatário pode comprovar a existência do arrendamento mesmo nos casos em que o contrato foi celebrado antes da entrada em vigor da lei, quando deveria se aplicar apenas a contratos posteriores à sua vigência.

No que tange ao prazo da renovação automática, embora haja controvérsias na doutrina e jurisprudência, é possível concluir que as partes podem convencionar o prazo (1096.º/1). Isso se justifica pelo facto de que não seria coerente o legislador determinar uma renovação de três anos, com o objetivo de proporcionar maior estabilidade ao arrendamento, e permitir que as partes celebrem um contrato de apenas um ano ou que excluam totalmente a renovação.

Por fim, em relação aos modos de cessação do contrato de arrendamento, as opções são limitadas e contêm diversas restrições que podem gerar problemas no mercado imobiliário. O senhorio pode denunciar o contrato para habitação, desde que seja proprietário, coproprietário ou usufrutuário do prédio a mais de dois anos e não pode ter outro imóvel na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no mesmo concelho do imóvel arrendado, que satisfaça as necessidades de habitação. Contudo, se a necessidade do imóvel for para utilização do próprio senhorio, ele deverá pagar ao arrendatário um montante equivalente a um ano de renda.

Quando o fundamento da denúncia for a necessidade de realização de obras de remodelação ou restauro profundo, as obras não podem resultar características equivalentes ao do imóvel antes das obras. Caso resulte em características equivalentes, o senhorio não poderá exercer a denúncia, podendo apenas suspender o contrato temporariamente enquanto perdurarem as obras.

Na denúncia para demolição ou quando não for possível a manutenção do arrendamento após as obras, o senhorio terá que pagar uma indemnização mínima equivalente a dois anos de renda, desde que não seja inferior a 2/15 do valor patrimonial tributário do locado, ou garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a três anos e em condições análogas às que ele detinha, tanto em relação ao local quanto ao valor da renda e encargos.

Quanto a resolução do contrato, o legislador prevê algumas situações em que o senhorio pode rescindir o contrato antecipadamente, devido à conduta inadequada do arrendatário. Por exemplo, se o arrendatário estiver utilizando o imóvel para atividades ilegais, ou se estiver causando danos à propriedade, ou mesmo se estiver violando regras do condomínio ou cláusulas contratuais, o senhorio poderá rescindir o contrato antecipadamente.

A resolução poderá ser exercida judicial ou extrajudicial. A resolução judicial será cabível quando o fundamento estiver presente no art. 1083.º/2. Nesse caso, o senhorio deve recorrer a uma ação de despejo no prazo de um ano.

A resolução extrajudicial ocorre quando o fundamento for a falta de pagamento das rendas ou quando o arrendatário se opõe à realização de obra ordenada pela autoridade pública. A caducidade será regida pelas mesmas regras da prescrição. No caso de resolução por falta de pagamento, o prazo é reduzido para três meses.

A complexidade dos meios de desvinculação dos contratos de arrendamento tem tornado os senhorios mais exigentes e cautelosos na escolha dos arrendatários, bem como levado ao aumento das rendas. Isso ocorre em parte devido à preocupação dos senhorios com a possibilidade de congelamento de rendas, uma vez que as leis tendem a ser muito protetivas aos arrendatários e são frequentemente alteradas. Além disso, há o risco de aplicação retroativa de novas leis, o que também pode gerar incertezas e receios por parte dos senhorios.

## Bibliografia

- “Arrendamento Urbano Anotado - José António de França Pitão, PITAO, JOSE ANTONIO DE FRANCA, Gustavo França Pitão - Compra Livros na Fnac.pt”. Acesso em 15 de fevereiro de 2022. <https://www.fnac.pt/Arrendamento-Urbano-Anotado-Jose-Antonio-de-Franca-Pitao/a7264655>.
- Código Civil, Pub. L. No. DL n.º 47344/66 (25 de Novembro). [https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?artigo\\_id=775A1101&nid=775&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&so\\_miolo=&nversao=#artigo](https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?artigo_id=775A1101&nid=775&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&so_miolo=&nversao=#artigo).
- “Código de Seabra - Código Civil Portugues de 1867”. Acesso em 7 de janeiro de 2022. <https://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/Codigo-Civil-Portugues-de-1867.pdf>.
- “Convenção Europeia dos Direitos do Homem”. Acesso em 3 de março de 2023. [https://www.echr.coe.int/documents/convention\\_por.pdf](https://www.echr.coe.int/documents/convention_por.pdf).
- Cordeiro, António Menezes. *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*. Coimbra: Almedina, 2014.
- “Decreto de 11 de novembro de 1910”. Acesso em 29 de dezembro de 2022. <http://pl.proprietarios.pt/leis/arquivo/historico/G-Decreto-14Nov1910.pdf>.
- “Decreto n.º 1.079 de 23 de novembro de 1914”. Acesso em 1º de janeiro de 2023. <http://pl.proprietarios.pt/leis/arquivo/historico/G-Decreto1079-23Nov1910.pdf>.
- Diário da República Eletrónico. “Vencimento da renda”, [s.d.]. <https://dre.pt/dre/lexionario/termo/vencimento-renda>.
- Garcia, Maria Olinda. “Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019”, março de 2019. <http://julgar.pt/alteracoes-em-materia-de-arrendamento-urbano-introduzidas-pela-lei-n-o-122019-e-pela-lei-n-o-132019/>.
- . “Importância e complexidade do arrendamento urbano: a incerteza de uma casa portuguesa?” *Revista Electrónica De Direito*, setembro de 2017, 4.
- Junior, Luiz Antonio Scavone. *Direito Imobiliário - Teoria e Prática*. 15. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2020.
- “Lei n.º 6/2006 | DRE”, 27 de fevereiro de 2006. <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/6-2006-693853>.
- “Lei n.º 31/2012 | DRE”, 14 de agosto de 2012. <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/31-2012-175305>.
- “Lei n.º 43/2017 | DRE”, 14 de junho de 2017. <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/43-2017-107514240>.
- “Lei n.º 828, de 28 de Setembro de 1917”. Acesso em 2 de março de 2023. <https://files.dre.pt/1s/1917/09/16800/09350935.pdf>.
- Leitão, Luís Manuel Teles de Menezes, org. *I Congresso de Direito do Arrendamento*. Obras coletivas. Coimbra: Almedina, 2019.
- LEITÃO, Luís Menezes. *Arrendamento Urbano*. 10ª. Coimbra: Almedina, 2020.
- Lima, Pires de, Antunes Varela, e (Com a colaboração de M. Henrique Mesquita). *Código Civil Anotado*. 2ª (reimpressão). Vol. III. Coimbra, 1987.
- Magalhães, David. *A resolução do contrato de arrendamento urbano*. Coimbra: Coimbra Editora, 2009.
- . “Algumas Alterações do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (Leis N.º 12/2019 e 13/2019, de 12 de Fevereiro) O Recrudescer do Vinculismo”. *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, 2019.

- . “As Restrições ao Direito de Propriedade Decorrentes do Vinculismo Arrendatício: Uma Perspectiva Jusfundamental”. *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, 2005, 967–1007.
- . *Comentário da Convenção Europeia dos Direitos Humanos e dos protocolos adicionais / org. e pref. de Paulo Pinto de Albuquerque*. Vol. III. Lisboa: Universidade Católica Editora, 2020.
- Marques, Rui. “A prova do preço efetivo na transmissão de imóveis”. *JusJournal*, abril de 2017, seq. N.º 15. [https://www.jusnet.pt/Content/Document.aspx?params=H4sIAAAAEAE2OzWrEMAYE38aXQE1\\_2J58yeZSKGXZht4VRySmWtu15DR--6oJhQqM5NHwab4K5jrgJpZwazih80CemwlznEEawtk3MwbMKhuuIYZ6s0MuaARGtk8GnBSgPjp7\\_zv7FQcYVY9ZGV21rZEoQFdk-2B4id9vsHpF-xg6yAfKT5Pth3av5\\_b0aFbMrAb74fW2oFn8vLzqk8PPCNktF5jR6mHJPuAdcNoMhU8V3vf1f2tXRBQ3Sjh2xpH2HgTPQBimvyCQEtvRJA27\\_1Nk5ZWbhngJZ8ixMJJtfwANXcvRNgeAAA==WKE](https://www.jusnet.pt/Content/Document.aspx?params=H4sIAAAAEAE2OzWrEMAYE38aXQE1_2J58yeZSKGXZht4VRySmWtu15DR--6oJhQqM5NHwab4K5jrgJpZwazih80CemwlznEEawtk3MwbMKhuuIYZ6s0MuaARGtk8GnBSgPjp7_zv7FQcYVY9ZGV21rZEoQFdk-2B4id9vsHpF-xg6yAfKT5Pth3av5_b0aFbMrAb74fW2oFn8vLzqk8PPCNktF5jR6mHJPuAdcNoMhU8V3vf1f2tXRBQ3Sjh2xpH2HgTPQBimvyCQEtvRJA27_1Nk5ZWbhngJZ8ixMJJtfwANXcvRNgeAAA==WKE).
- Martinez, Pedro Romano. *O subcontrato*. Coimbra: Livraria Almedina, 1989.
- Pereira, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil: volume 3: contratos*. 22º ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2018.
- Pinto Furtado, Jorge. *Comentário ao regime do arrendamento urbano (Legislação anotada)*. 2ª. Almedina, 2020.
- Pitão, José António de França, e Gustavo França Pitão. *Arrendamento Urbano Anotado*. 3ª. Lisboa: Quid Juris, 2019.
- “Prazo certo SENHORIO PODE DENUNCIAR O CONTRATO”. Acesso em 20 de abril de 2023. [https://www.proprietarios.pt/index.php?option=com\\_content&view=article&id=853&Itemid=134](https://www.proprietarios.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=853&Itemid=134).
- “Proposta de Lei n.º 34 - Exposição de Motivos”, [s.d.]. <http://www.oa.pt/Uploads/%7BD356A66B-F7A6-485D-BDAF-1A4E8BE43408%7D.pdf>.
- Relvas, Rafaela, e Susana Martins. “Contratos de renda antigos ficam congelados de forma definitiva”. *PÚBLICO*, 23 de fevereiro de 2023. <https://www.publico.pt/2023/02/23/economia/entrevista/contratos-renda-antigos-ficam-congelados-forma-definitiva-2039876>.
- Rodrigues Ferreira, Jessica. “Análise das principais alterações introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, aos regimes da denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais”. *Revista Electrónica de Direito* 21, nº 1 (fevereiro de 2020): 76–98. [https://doi.org/10.24840/2182-9845\\_2020-0001\\_0005](https://doi.org/10.24840/2182-9845_2020-0001_0005).
- Vasconcelos, Pedro Pais de, e Pedro Leitão Pais de Vasconcelos. *Teoria Geral do Direito Civil*. 9ª. Coimbra: Edições Almedina, 2021.

## Jurisprudência

- “Acórdão do Tribunal Constitucional, vol. 61.º, 2005”. Acesso em 7 de abril de 2023. [http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/content/files/ebook/historico/volume\\_61.pdf](http://www.tribunalconstitucional.pt/tc/content/files/ebook/historico/volume_61.pdf).
- “Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, Proc. n.º 2627/04.2TJCBR.C1, 1.ª Secção Cível, Relator: Freitas Neto, Data do Acórdão: 20/03/2007, APELAÇÃO”. Acesso em 8 de abril de 2022. <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/000cf48ab1d50c21802572a7003ecb82?OpenDocument>.
- “Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, Proc. n.º 1191/14.9TVLSB.E2, 1.ª Secção, Relator: MARIA ADELAIDE DOMINGOS, Data do Acórdão: 13/01/2022, APELAÇÃO”, 13 de janeiro de 2022. <http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/f50cf1b76ea4a02b802587d50037ad1e?OpenDocument>.
- “Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, Proc. n.º 103/18.5T8AMR.G1, 2.ª SECCÃO CÍVEL, Relator: PAULO REIS, Data do Acórdão: 31/01/2019, APELAÇÃO”, 31 de janeiro de 2019. <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/92aeca91ede023e0802583ad003b963f?OpenDocument>.
- “Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, Proc. n.º 795/20.5T8VNF.G1, 1.ª SECCÃO CÍVEL, Relator: ROSÁLIA CUNHA, Data do Acórdão: 08/04/2021, APELAÇÃO”, 8 de abril de 2021. <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0e9a9221e5ec6c84802586bf004c0df7?OpenDocument>.
- “Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, Proc. n.º 941/10.7TBFAF.G1, Relator: ESPINHEIRA BALTAR, Data do Acórdão: 01/03/2011, APELAÇÃO”, 1º de março de 2011. <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/-/171170D37A479D79802578B1004B2B70>.
- “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo: 966/21.7YLPRT.L1-7, 7ª Secção, Relator: MARIA DA CONCEIÇÃO SAAVEDRA, Data do Acórdão: 08/02/2022, APELAÇÃO”, 8 de fevereiro de 2022. <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/87d9d9df0bb6092a802587f3005530f6?OpenDocument>.
- “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo: 7855/20.0T8LRS.L1-7, 7ª Secção, Relator: MICAELA DA SILVA SOUSA, Data do Acórdão: 24/05/2022, APELAÇÃO”, 24 de maio de 2022. <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/edd1856e02ff6b5a80258861004998fc?OpenDocument>.
- “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo: 2201/11.7TBPDL-A.L1-1, Relator: ROSÁRIO GONÇALVES, Data do Acórdão: 19/02/2013, APELAÇÃO”, 19 de fevereiro de 2013. <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/74b9adbf360c18a280257c19005261ec?OpenDocument>.
- “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa - Processo: 3707/18.2T8LSB.L1-7, 7ª secção, Relator: MICAELA SOUSA, Data do Acórdão: 02/07/2019, APELAÇÃO”, 2 de julho de 2019. <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/437c55e7ae92b5>

5c80258446003a4841?OpenDocument&Highlight=0,comunica%C3%A7%C3%A3o,resolu%C3%A7%C3%A3o,1084,cc.

- “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, Proc. n.º 1446/07.9YXLSB-1, 1ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa, Relator: Anabela Calafate, Data do Acórdão: 17/03/2009, APELAÇÃO”. Acesso em 1º de fevereiro de 2023. <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/0/270575796a3f784280257599004ea8fa>.
- “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, Proc. n.º 8851/21.6T8LRS.L1-6, 6ª Secção Cível, Relator: NUNO LOPES RIBEIRO, Data do Acórdão: 17/03/2022, APELAÇÃO”, 17 de março de 2022. <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/86cc296ef62154a580258817004b59e9?OpenDocument&Highlight=0,liberdade,do,locador>.
- “Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, Processo: 380/07.7TJLSB.L1-6; Relator: CARLOS VALVERDE, Data do Acórdão: 29/10/2009, Apelação.” Acesso em 17 de junho de 2022. <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/a8e4c50c270cef148025768f006ad487?OpenDocument>.