Lusíada
Repositório das Universidades Lusíada

Universidades Lusíada

Menezes, Jéssica Lahís Silva Bastos de

Falta de pagamento de renda no arrendamento para fins habitacionais : novas medidas governamentais na proteção do direito à habitação

http://hdl.handle.net/11067/8390

Metadados

Data de Publicação 2024

Resumo Diante da crescente problemática da falta de pagamento de renda no arrendamento para fins habitacionais em Portugal, pretende-se analisar as novas medidas governamentais implementadas para proteger o direito à habitação. O estudo justifica-se pela necessidade de garantir a estabilidade habitacional e prevenir despejos injustos, especialmente num contexto de crise económica que afeta diretamente a capacidade dos arrendatários de cumprir com suas obrigações financeiras. Dentro deste contexto, a pe...

Faced with the growing problem of non-payment of rent in Portugal, the aim is to analyse the new government measures implemented to protect the right to housing. The study is justified by the need to guarantee housing stability and prevent unfair evictions, especially in a context of economic crisis that directly affects tenants' ability to fulfil their financial obligations. Within this context, the question we seek to answer is: What are the effective contributions of the new government measur...

Palavras Chave Direito, Direito das obrigações, Contrato de arrendamento, Direito à habitação - Portugal

Tipo masterThesis

Revisão de Pares Não

Coleções [ULP-FD] Dissertações

Esta página foi gerada automaticamente em 2026-11-02T03:39:19Z com informação proveniente do Repositório

http://repositorio.ulusiada.pt

UNIVERSIDADE LUSÍADA DO PORTO

Mestrado em Ciências Jurídico Civilísticas

FALTA DE PAGAMENTO DE RENDA NO ARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS:

Novas medidas governamentais na proteção do direito à habitação

Jéssica Lahís Silva Bastos de Menezes

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre

Porto, 2024

UNIVERSIDADE LUSÍADA DO PORTO

Mestrado em Ciências Jurídico Civilísticas

FALTA DE PAGAMENTO DE RENDA NO ARRENDAMENTO PARA FINS HABITACIONAIS:

Novas medidas governamentais na proteção do direito à habitação

Jéssica Lahís Silva Bastos de Menezes

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre
Orientador: Professor Doutor Fernando de Gravato Morais

Porto, 2024

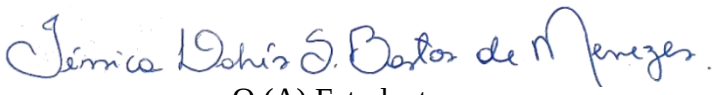
Declaração sob compromisso de honra

(Artigo 6.º, n.º 2 das Normas e orientações para a submissão de trabalhos académicos na plataforma Urkund para deteção de similaridade e plágio)

Eu, abaixo assinado, tenho consciência de que a prática de plágio consiste numa forma de violação da integridade académica, constituindo um crime punível por lei com relevância nos regimes disciplinar, civil e criminal.

Nesse sentido, declaro por minha honra que a dissertação/tese apresentada é original e que todas as fontes, incluindo as da minha autoria, estão devidamente identificadas e referenciadas.

Porto, _____ de _____ de 2024



O (A) Estudante

AVISO LEGAL

O conteúdo desta tese reflete as perspectivas, o trabalho e as interpretações do autor no momento da sua entrega. Esta tese pode conter incorreções, tanto conceptuais como metodológicas, que podem ter sido identificadas em momento posterior ao da sua entrega. Por conseguinte, qualquer utilização dos seus conteúdos deve ser exercida com cautela. Ao entregar esta tese, o/a autor(a) declara que a mesma é resultante do seu próprio trabalho, contém contributos originais e são reconhecidas todas as fontes utilizadas, encontrando-se tais fontes devidamente citadas no corpo do texto e identificadas na secção referências. O autor, declara, ainda, que não divulga na presente tese quaisquer conteúdos cuja reprodução esteja vedada por direitos de autor ou de propriedade industrial.

Agradecimentos

"Que aqueles que semeiam chorando façam a colheita com alegria! Aqueles que saíram chorando, levando a semente para semear, voltarão cantando, cheios de alegria, trazendo nos braços os feixes da colheita". ***Salmos 126:5-6***

Depois de semear e pronta para colher, escrevo em agradecimento ao meu Deus pelas oportunidades concedidas, pela Sua graça e misericórdia, por sempre revestir-me de força, coragem e determinação em toda minha trajetória académica. Minha confiança está sempre nos Seus planos e na Sua vontade para minha vida. **Porque Dele, por Ele, para Ele são todas as coisas!**

Agradeço à Universidade Lusíadas do Norte pela receção, acolhimento, ensinamentos dos docentes e auxílio dos colaboradores que me acompanharam ao longo do curso. Desde que coloquei meus pés na Universidade aproveitei a oportunidade. Foi um grande privilégio. Agradeço ao meu orientador Professor Doutor Fernando de Gravato Morais pela manifestação de apoio e orientação na conclusão da dissertação, no qual abraçou a temática e contribuiu com a sua profunda experiência ao tema. Às minhas amigas de mestrado, Adelisa, Carolina, Cristiane, Dalila, Karina, Nicole e Pilar, obrigada pelo apoio durante o período de estudo, pelo incrível ambiente académico que juntas construímos e já ultrapassaram as paredes da universidade. Vocês foram essenciais nessa trajetória.

Finalizo agradecendo de coração às pessoas do meu lar: meus familiares que me encorajam desde sempre. Ao meu esposo Jaider Menezes, com a sua presença constante encarou o desafio de mudarmos para Portugal com a nossa família para alcançarmos esse objetivo, sempre motivando-me, dando-me a segurança e o apoio que preciso. Por isso, *"A flor que você vê em mim, diz muito a respeito do homem que me cultiva"*[1]. À minha mãe, Professora Doutora Maria Francisca Bastos, por seu apoio incondicional, por ter mudado connosco para Portugal, pelos valores, princípios e exemplos passados que fazem-me lutar pela minha trajetória profissional e académica. Aos meus filhos amados Júlia Lahís e José Luccas por serem a razão de buscar o melhor para nossa família. Mesmo tão novos embarcaram nessa mudança e compreenderam a minha ausência para dedicar-me aos estudos. Vocês são a minha maior concretização.

[1] MARTINELLO, Viviane. Mulheres Improváveis. Editora Vida. 2022.

Índice

Agradecimentos 5
Resumo 8
Palavras-chave 8
Abstract 9
Lista de siglas e abreviaturas 10
Introdução 12
CAPÍTULO I - O DIREITO À HABITAÇÃO E O ARRENDAMENTO: EVOLUÇÃO HISTÓRICA E CONTEXTOS LEGAIS 14
§1. Considerações gerais 14
§2. Habitação como direito universal, consagrado e fundamental 14
§3. O direito à habitação no ordenamento jurídico português: análise da evolução constitucional 16
§4. O direito à habitação ao abrigo da constituição da república portuguesa, das declarações e dos protocolos internacionais 21
1. O direito à habitação ao abrigo da Constituição da República Portuguesa 21
2. O direito à habitação ao abrigo das declarações e protocolos internacionais 24
§5. Evolução histórica e as políticas de arrendamento com a evolução dos planos de governo para a sua promoção 27
1. Breve estudo sobre a origem histórica e evolução legal do arrendamento urbano 28
2. Evolução dos planos do governo para promoção de políticas de arrendamento 33
CAPÍTULO II - DA FALTA DE PAGAMENTO DE RENDA NO ARRENDAMENTO URBANO 37
§1. Considerações gerais 37
§2. A obrigação do pagamento da renda 38
§ 3. Mora do arrendatário 40
1. A mora não superior a oito dias 41
2. A mora superior a oito dias 42
§4. Mora do credor (senhorio) 44
§5. Prescrição da renda 45
§6. Resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento 47
1. Quadro resolutivo 47
2. Características da resolução 49

3. Regime Geral 50
3.1 Resolução Extrajudicial 51
a) Fundamentação legal 51
b) Procedimento Especial de Despejo (PED) 53
3.2 Resolução Judicial: A ação de despejo e os seus procedimentos 59
§7. Motivações para a reforma do novo regime de arrendamento urbano e as principais mudanças 62
CAPÍTULO III - ANÁLISE E AVALIAÇÃO DAS MEDIDAS GOVERNAMENTAIS PARA O DIREITO À HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO URBANO 65
§1. Considerações gerais 65
§2. Das novas medidas adotadas pelo governo português com programa construir Portugal na promoção do acesso ao arrendamento urbano e para prevenção da falta de pagamento de renda 66
1. Crise da habitação: Pontos considerados de urgência nacional 67
2. Incentivo a oferta de imóveis públicos para habitação e redução de custos 69
3. Análise das estratégias governamentais para devolução da flexibilidade e da confiança no setor de arrendamento 71
4. Regulamentação do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS) para a falta de pagamento no arrendamento urbano 73
5. Da comunicação do contrato de arrendamento ao fisco pelo inquilino e da redução de 28% para 25% da taxa especial de IRS sobre as rendas 77
6. Adequação aos custos controlados e renda acessível para uma construção habitacional acessível ao momento e ao local 79
7. Revogação do arrendamento forçado de casas devolutas 81
8. Outras medidas relevantes no âmbito do arrendamento urbano 84
§2. O Visto Gold e os impactos das medidas no mercado imobiliário e na proteção dos direitos das partes envolvidas 87
§3. Da real efetividade das medidas habitacionais a serem implementadas 89
§4. Implicações legais, sociais, críticas levantadas e recomendações para assegurar o acesso à habitação 92
Conclusões 94
Referências 96

Resumo

Diante da crescente problemática da falta de pagamento de renda no arrendamento para fins habitacionais em Portugal, pretende-se analisar as novas medidas governamentais implementadas para proteger o direito à habitação. O estudo justifica-se pela necessidade de garantir a estabilidade habitacional e prevenir despejos injustos, especialmente num contexto de crise económica que afeta diretamente a capacidade dos arrendatários de cumprir com suas obrigações financeiras. Dentro deste contexto, a pergunta que busca responder é: Quais são as efetivas contribuições das novas medidas governamentais para a proteção do direito à habitação no contexto da falta de pagamento de renda no arrendamento habitacional? Para tanto, adota-se uma abordagem metodológica de pesquisa documental e análise crítica das políticas públicas. Foram analisadas as principais normativas legais e regulamentares, como o Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei n.º 6/2006), o Código Civil e a Constituição da República Portuguesa, declarações e protocolos internacionais relevantes. Além disso, foram considerados posicionamento de autores consolidados na área do direito habitacional e políticas públicas, e matérias jornalísticas de veículos de comunicação para obter uma visão aprofundada sobre a eficácia das medidas atualmente. Os resultados obtidos revelam que embora as novas medidas do XXIV Governo Constitucional com o programa "Construir Portugal: Novas Estratégias para a Habitação" apresentem avanços significativos, a implementação enfrenta desafios na aprovação legislativa das medidas. A relação de abertura do governo para incluir propostas da oposição é um passo positivo, mas a resistência de partidos como o Partido Socialista (PS) e o Bloco de Esquerda às mudanças nas regras de arrendamento e a regulação do alojamento local indica a necessidade de maior negociação e ajuste das medidas propostas. Portanto, as novas medidas governamentais têm o potencial de melhorar a proteção do direito à habitação em Portugal, mas sua efetividade depende de um processo legislativo bem-sucedido e da capacidade do governo em conciliar diferentes interesses políticos. A continuidade do diálogo entre governo e oposição será crucial para adaptar as políticas às necessidades reais da população, para o acesso a uma habitação digna e estável.

Palavras-chave

Direito à habitação, arrendamento habitacional, falta de pagamento de renda, políticas públicas, Novo Regime de Arrendamento Urbano, programa habitacional.

Abstract

Faced with the growing problem of non-payment of rent in Portugal, the aim is to analyse the new government measures implemented to protect the right to housing. The study is justified by the need to guarantee housing stability and prevent unfair evictions, especially in a context of economic crisis that directly affects tenants' ability to fulfil their financial obligations. Within this context, the question we seek to answer is: What are the effective contributions of the new government measures to the protection of the right to housing in the context of non-payment of rent in rental housing? To this end, a methodological approach of documentary research and critical analysis of public policies was adopted. The main legal and regulatory norms were analysed, such as the New Urban Lease Regime (Law 6/2006), the Civil Code and the Constitution of the Portuguese Republic, as well as relevant international declarations and protocols. In addition, the positions of consolidated authors in the field of housing law and public policy were considered, as well as journalistic articles from media outlets, in order to obtain an in-depth view of the effectiveness of current measures. The results show that although the new measures of the XXIV Constitutional Government with the programme 'Construct Portugal: New Strategies for Housing' show significant progress, implementation faces challenges in the legislative approval of the measures. The government's openness to including opposition proposals is a positive step, but the resistance of parties such as the Socialist Party (PS) and the Left Bloc to changes in rental rules and the regulation of local accommodation indicates the need for further negotiation and adjustment of the proposed measures. The new government measures therefore have the potential to improve the protection of the right to housing in Portugal, but their effectiveness depends on a successful legislative process and the government's ability to reconcile different political interests. Continued dialogue between government and opposition will be crucial to adapting policies to the real needs of the population, for access to decent and stable housing.

Keywords

Right to housing, housing lease, non-payment of rent, public policies, New Urban Lease Regime, housing programme.

Lista de siglas e abreviaturas

AL	Alojamento Local
Art.º	Artigo
AT	Autoridade Tributária
APPI	Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários
ARI	Autorização de Residência para Investimento
BAS	Balcão do Arrendatário e do Senhorio
BE	Bloco Esquerda
BNA	Balcão Nacional do Arrendamento
BNAUT	Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário
CC	Código Civil
CDFUE	Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia
CEAL	Contribuição Extraordinária sobre o Alojamento Local
CERD	Convenção Internacional sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Racial
CIS	Código do Imposto de Selo
CPC	Código de Processo Civil
CRP	Constituição da República Portuguesa
D.	Dom
DGAJ	Direção-Geral da Administração da Justiça
DGSU	Direção-Geral dos Serviços de Urbanização
IBAN	Número de Conta Bancária Internacional
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
INE	Instituto Nacional de Estatística
DUDH	Declaração Universal dos Direitos Humanos
HCC	Habitação a Custos Controlados
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IRS	Imposto sobre Rendimentos de Pessoas Singular
IRC	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
MFA	Movimento das Forças Armadas
MOPC	Ministério das Obras Públicas e Comunicações
MSA	Mercado Social do Arrendamento

n.º	Número
NIF	Número de Identificação Fiscal
NPGH	Nova Geração de Políticas de Habitação
NRAU	Novo Regime de Arrendamento Urbano
OIGP	Operação Integrada de Gestão de Paisagem
PAA	Programa de Arrendamento Acessível
PAN	Partido-Animais-Natureza
PED	Procedimento Especial de Despejo
PCE	Protocolo da Convenção Europeia
PCP	Partido Comunista Português
PER	Programa Especial de Realojamento
PIDCP	Pacto Internacional dos Direitos Civis e Políticos
PIEDESC	Pacto Internacional sobre Direitos Económicos, Sociais e Culturais
PNRC	Programa Nacional de Renda Convencionada
PRR	Plano de Recuperação e Resiliência
PS	Partido Socialista
RAU	Regime de Arrendamento Urbano
RAFOIGP	Arrendamento forçado de prédios rústicos que sejam objeto de operação integrada de gestão da paisagem
REPSAE	Regime de Entrada, Permanência, Saída e Afastamento de Estrangeiros
RIFA	Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo
RpA-HÁ	Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

Introdução

A questão da habitação é um tema fundamental nas políticas públicas e do ordenamento jurídico de Portugal. A proteção do direito à habitação é garantida pela Constituição da República Portuguesa, que, juntamente com o Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei n.º 6/2009) e outras legislações como o Código Civil e diversos diplomas regulamentares, buscam assegurar um acesso justo e equilibrado à moradia.

A resposta governamental através de políticas públicas é crucial para garantir a estabilidade habitacional e a proteção dos direitos de toda as partes envolvidas. No âmbito do arrendamento urbano está a falta de pagamento da renda, que se tornou um problema desafiador por envolver muito mais que a falta de cumprimento contratual. A análise jurídica, à vista disso, se torna fundamental para compreender as implicações dessas medidas no reforço da proteção dos direitos dos arrendatários e senhorios, garantindo que as mudanças promovam um ambiente de segurança jurídica e estabilidade nas relações de arrendamento.

O presente estudo versará na análise não exaustiva das novas medidas habitacionais implementadas para proteger o direito à habitação, associado assim a falta de pagamento das rendas. As políticas adotadas pelo programa "Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação", lançado em 10 de maio de 2024 pelo atual Executivo de Luís Montenegro, serão estudadas na sua eficácia, impacto legal e social, e críticas levantadas pela oposição. A estrutura da dissertação encontra-se divida em três capítulos.

No Capítulo I, intitulado "O Direito à Habitação e o Arrendamento: Evolução Histórica e Contextos Legais", será feita uma abordagem histórica e legal ao direito à habitação em Portugal, explorando o seu caráter de direito universal e fundamental, analisando a evolução constitucional. Além disso, propõe-se em examinar as políticas habitacionais desenvolvidas durante a transição democrática em 1974 e o impacto das declarações e protocolos internacionais. A evolução das políticas de arrendamento e as iniciativas governamentais para promover o arrendamento urbano ao longo do tempo também serão analisadas.

De seguida, no Capítulo II será tratada a questão "Da Falta de Pagamento de Renda no Arrendamento Urbano: O incumprimento e a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento da renda (Ação de Despejo e Procedimento Especial de Despejo)", com a análise das implicações jurídicas da falta de pagamento de renda.

Aborda-se ainda as obrigações de pagamento e recebimento da renda, a mora do

arrendatário e do senhorio e a prescrição do direito de exigir rendas em atraso. Além dos mecanismos de resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento, incluindo a o Procedimento Especial de Despejo (PED) e a Ação de Despejo, com uma avaliação das motivações e mudanças trazidas pelo Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU).

Posteriormente, no Capítulo III intitulado "Análise e Avaliação das Medidas Governamentais para o Direito à Habitação e Arrendamento Urbano" serão analisadas as medidas do programa "Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação", do XXIV Governo Constitucional. Neste capítulo, serão examinadas as iniciativas vinculadas ao arrendamento urbano, incluindo as consideradas urgentes para enfrentar a crise de habitação, a disponibilização de imóveis públicos com renda acessível, bem como a proposta de alteração da lei dos solos. Serão analisadas também às estratégias propostas para desenvolver a flexibilidade e confiança no setor de arrendamento, à regulação do Balção do Arrendatário e do Senhorio (BAS), e à redução da taxa especial de IRS sobre as rendas. Além disso, serão brevemente discutidas as implicações do fim do arrendamento forçado de casas devolutas e outras medidas relevantes.

Em vista da implementação do programa pelo Governo, críticas foram levantadas pela oposição que expressam dúvidas e preocupações quanto a real efetividade das medidas do "Construir Portugal". Alguns partidos políticos, expressam que algumas medidas poderiam levar à desregulação do mercado e à desproteção dos arrendatários. Atualmente, o plano segue a sua execução, e a efetividade dependerá dos cuidados, colaboração e de contínua avaliação.

Ao final, apresentam-se recomendações para o acesso à habitação em Portugal, com base no presente estudo, nas políticas públicas propostas e nas críticas opositoras. A revisão e adaptação contínua das medidas governamentais são fundamentais para atender às necessidades habitacionais da população, promover a justiça social e garantir um sistema de arrendamento urbano que beneficie todos os envolvidos.

O estudo possui como base referências bibliográficas, legislações, regulamentos, produções académicas e doutrinárias inerentes a temática do direito à habitação e o arrendamento urbano, além de matérias jornalísticas e comunicados de páginas oficiais do Governo de Portugal sobre a implementação das medidas. Contemplam-se ensinamentos de autores como Santos Justo (2021), José Canotilho (2018), Jorge Miranda (2006), Jorge Henrique Pinto Furtado (2009), Luís Menezes Leitão (2022), Gravato Morais (2010 e 2024), dentre outros.

CAPÍTULO I - O DIREITO À HABITAÇÃO E O ARRENDAMENTO: EVOLUÇÃO HISTÓRICA E CONTEXTOS LEGAIS

§1. Considerações gerais

Para traçar uma linha de estudo na perspetiva de mestrado em Direito Civil, iniciaremos com uma breve referência histórica dos institutos do direito à habitação e o arrendamento, assim como destacaremos a evolução normativa para perceber a sua aplicação e conceito legal.

De pronto, menciona-se que o direito à habitação, temporalmente, emerge como um elemento intrínseco à dignidade humana e à estruturação das sociedades, pois em tempos de ascensão do direito romano se declinavam a conceitos rudimentares associados ao uso e fruição de propriedades, com o passar do tempo refletia as bases iniciais ao reconhecimento ao direito à habitação.

No contexto do arrendamento urbano, o direito à habitação é um componente essencial na estrutura do ordenamento jurídico, devendo respeitar os fundamentos constitucionais de habitação e propriedade privada.[2] O que veremos ao longo do estudo, com a interação entre o direito à habitação e o arrendamento urbano tem sido moldada por fatores históricos, sociais e legislativos.

Desde as Ordenações até as legislações atuais, a evolução do arrendamento urbano reflete nas transformações sociais e económicas, e na busca de equilíbrio contratual entre as partes, senhorios e inquilinos.

Esta conexão entre o direito à habitação e o arrendamento urbano é o que nos leva a pesquisar as mudanças nas políticas habitacionais, na evolução legislativa e nos desafios enfrentados ao longo dos anos para o acesso à moradias dignas.

Desta sorte, tratemos sobre a ligação do direito à habitação ao arrendamento urbano, relativamente sobre a evolução histórica no direito, os seus contextos legais e as medidas políticas adotadas pelo Estado ao longo dos anos no sistema de habitação, de modo a analisar a dinâmica que permeia como direito fundamental.

§2. A Habitação como direito universal consagrado e fundamental

O direito à habitação, como direito universal, tem aplicação a todos os seres humanos, independentemente de nacionalidade, etnia, género, orientação sexual, religião ou

[2] No texto constitucional da CRP de 1976, no art. 65.º já prevê a habitação digna para o cidadão e a sua família. O arrendamento ao enquadrar nas questões habitacionais, torna-se parte da estrutura desse direito fundamental.

qualquer outra característica distintiva. Este conceito é enraizado em princípios jurídicos, éticos e morais, reconhecendo a dignidade de cada indivíduo.

Os direitos universais são inalienáveis e irrevogáveis, formando a base de uma sociedade justa e equitativa. A influência do direito romano é notável na construção de vários ordenamentos jurídicos, incluindo o português, devido à sua transcendência universal ao longo dos anos de domínio[3].

O direito romano, desde a sua fundação, reconhecia a propriedade e o desenvolvimento de contratos envolvendo a habitação, como *"locatio condutio"*[4] que abrangia acordos de locação. Inicialmente, a propriedade era distribuída pelo Estado em várias categorias, como terrenos provinciais e de peregrinos.

Inicialmente, a propriedade era distribuída pelo Estado em várias categorias, como as propriedades em quitaria, pretoriana, terrenos de provinciais, de peregrinos, dentre outros. O período Justiniano, iniciado em 530, destacou-se pela revisão e modernização das antigas leis romanas através do Corpus *Juris Cvilis*, um trabalho de juristas que permitiu a modernização e ampliação do direito romano[5].

É certo que houve uma preocupação do direito romano em separar o jurídico do contexto social e das regras tidas como morais, criando vertentes e modalidades de direitos para melhor empregar na sociedade. Contudo, o tradicionalismo destacou uma certa devoção às normas jurídicas que ficaram obsoletas com o tempo, mas as novas também acabaram por ficar obsoletas por falta de uso.

Max Kaser[6] destaca que o direito romano, na sua vertente privada nos períodos pré-clássico e clássico, foi caracterizado como direito de juristas, pois os idealizadores são pessoas que viveram na prática, a vida jurídica da época, que aplicavam os conflitos e soluções do conhecimento adquirido, dando de facto uma proximidade à vida e ao aperfeiçoamento do direito.

Na habitação, o direito romano está ligado às noções de posse e propriedade, ao destacar as raízes da compreensão romana sobre a questão habitacional instituída no período Justiniano. A propriedade no direito romano baseia-se em direito privado limitado sobre

---

[3] A. Santos Justo. Manual do direito privado romano - 3ª ed. - [S.l.]: Petrony, D.L. 2021, p. 10.

[4] *"Locatio conductio" é uma expressão em latim que se refere ao contrato de locação. Sendo um dos quatro contratos consensuais do direito romano. Abrange o arrendamento ou aluguer das coisas.* Dicionário Clássico Oxford. Disponível na Internet: <https://oxfordre.com/classics/display/10.1093/acrefore/9780199381135.001.0001/acrefore-978019938 1135-e-3747>.

[5] A. Santos Justo. Manual do direito privado romano - 3ª ed. - [S.l.]: Petrony, D.L. 2021, p. 12.

[6] KASER, Max. Direito Privado Romano. trad. Samuel Rodrigues, Ferdinand Hämmerle; rev. Maria Armanda de Saint-Maurice. - 2ª ed. - Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2011, p. 33

várias formas no domínio jurídico de algo como, por exemplo, ao direito público e de vizinhança, já a posse é o domínio de facto com limitações de direitos reais como na servidão e usufruto do bem com uma relação jurídica obrigatória[7].

Conceitualmente, a habitação é um direito concedido a alguém para habitar ou arrendar casa alheia[8], de forma ampla abrange o direito de hospedar e usar para obter renda por meio da habitação. É um direito indispensável no exercício da dignidade humana e inclusão na sociedade, de caráter universal abrangente a toda a gente, sem distinção ou exigência social.

Nessa vertente universal, apesar de reconhecido desde a Era Romana declarou-se em vários instrumentos internacionais, inicialmente com a Declaração Universal de Direitos Humanos, das Nações Unidas em 1948, como um padrão de vida adequado e digno ao exercício da dignidade humana[9], que mais a frente iremos destacar os instrumentos internacionais relativos à habitação.

Assim, a consagração do direito à habitação acessível e adequada ao cidadão, com o seu caráter universal uma vez que se tornou um abrigo essencial ao desenvolvimento de políticas públicas e direito de todas as pessoas desde o período romano, concretizou situações jurídicas ligadas ao direito de ter um local para morar, dando um caráter inalienável ao Estado e o titular do direito.

§3. O direito à habitação no ordenamento jurídico português: análise da evolução constitucional

Ao revisitar alguns conceitos fundamentais, o poder constituinte originário se refere precisamente à manifestação primária da soberania, representando a capacidade da comunidade política se autoatribuir uma Constituição. Essa análise revela a intrínseca relação entre a trajetória histórica de uma nação e a configuração do seu arcabouço jurídico-constitucional.

A evolução constitucional do direito à habitação em Portugal é o reflexo do reconhecimento progressivo da importância como direito fundamental ao longo das diferentes constituições que o país possuiu.

---

[7] FERREIRA, Gilson; FURRIER, Denise A. As relações de vizinhança no direito romano: uma perspectiva histórica. Prima Jurídico, nº 4, 2005. Universidade Nove de Julho. São Paulo, Brasil, p. 147.

[8] A. Santos Justo. Manual do direito privado romano - 3ª ed. - [S.l.]: Petrony, D.L. 2021, p. 358

[9] Art. 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH): *Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora do seu controle. Declaração Universal dos Direitos Humanos*. www.unicef.org.

Inicialmente, destacamos a Constituição Política da Monarquia Portuguesa de 1822, onde foi um marco significativo na história política de Portugal, sendo considerada uma constituição bastante progressista à época, pois a sua elaboração ocorreu durante o período conhecido como Revolução Liberal do Porto com início em 1820, marcado por uma tentativa de transformação do sistema político do país.

Quanto aos direitos fundamentais estruturados na Constituição de 1822, o texto previa direitos e deveres individuais dos portugueses no Título I, tratava mais de garantias do que de liberdades, como direito à liberdade, à segurança e a propriedade.[10] Contudo, os direitos e deveres dos cidadãos embora fundamentados, eram restritos a determinadas classes sociais.

Portanto, ao que se refere ao direito de propriedade a Constituição Monárquica trouxe a proteção individual e a garantia de propriedade privada, no seu artigo 6º[11], pois é considerada a primeira Constituição portuguesa que tutelou de forma distinta os direitos civis e políticos. Com a dissolução da Corte pelo Rei D. João IV, revogou-se a Constituição em 1823, deixando um legado importante ao estabelecer as bases para futuras constituições e moldar o curso do desenvolvimento político em Portugal no século XIX.

Sobre a Carta Constitucional da Monarquia Portuguesa de 1826, representou um importante capítulo na busca de estabilidade política após o período de agitação ocorrido na carta anterior. Promulgada durante o reinado de D. Pedro IV, a Constituição de 1826 procurou consolidar os princípios constitucionais estabelecidos anteriormente em 1822, mas teve algumas particularidades que a distinguiram.

Dentre as particularidades estão os princípios informadores do documento de 1826: princípio monárquico, princípio da divisão de poderes, princípio censitário e reconhecimento de Direitos Civis e Políticos dos Cidadãos Portugueses[12].

De uma forma mais significativa, o texto de 1826 traçou normativas fundamentais e garantias originais de conquistas de classes da nobreza e da burguesia. O artigo 145.º destaca a inviolabilidade dos Direitos Civis e Políticos dos Cidadãos Portugueses baseados na liberdade, na segurança individual e na propriedade.

---

[10] CANOTILHO, José Joaquim Gomes. Direito Constitucional e Teoria da Constituição. 7ª Edição. Editora Almedina. 2018. p. 301.

[11] Constituição Política da Monarquia Portuguesa, 1822. *Art. 6º destacava que a propriedade é direito sagrado e inviolável, que tem qualquer português, de dispor à sua vontade de todos os bens, segundo as leis. Quando por alguma razão de necessidade que lhe seja privado deste direito, será primeiramente indemnizado, na forma que as leis estabelecem.* Lisboa, Imprensa Nacional, 1822.

[12] CANOTILHO, José Joaquim Gomes. Direito Constitucional e Teoria da Constituição. 7ª Edição. Editora Almedina. 2018, p. 312. O princípio censitário destaca-se na participação no exercício do poder limitada a uma minoria de possidentes.

Ao tratar do tema, o §21º do texto constitucional em análise garante o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude, isto é, ocorrerá a indemnização do cidadão se o bem precisar ser de utilidade pública, de toda forma, deixando a garantia da habitação ao cidadão da época.

Posteriormente, a Constituição Política da Monarquia Portuguesa de 1838 surge como uma constituição pactuada entre as cortes reais e o compromisso em defender a soberania nacional, em que as prerrogativas do rei esteja em harmonia com as novas monarquias constitucionais da Europa[13]. Sobre questões de propriedade, a carta de 1838, continuou com o mesmo texto da Constituição de 1826, enfatizando a indemnização em caso de expropriação ou danificação do bem.

A grande transição constitucional em Portugal veio com a promulgação da Constituição Política da República Portuguesa de 1911, sendo um marco na história política do país, pois representou a mudança da monarquia para a república, com ideais republicanas emergentes durante a Revolução de 1910.

A carta de 1911 também foi inspirada na Constituição brasileira de 1891[14], sendo a representação e consagração do liberalismo democrático português, onde foram destacados os direitos fundamentais individualistas que garantem a liberdade do povo como, por exemplo o direito ao ensino primário gratuito e obrigatório, a liberdade de expressão, reunião e igualdade de todos os cultos. No artigo 3º destaca o direito a inviolabilidade de direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade, não rejeitando as ideias jus naturalistas de normativas de direito[15].

A Constituição de 1911 destacou, de forma não explícita, o direito à moradia, propriedade e habitação no seu artigo 25º quando garante o direito à propriedade nos termos e limitações estabelecidas em lei, garantindo a inviolabilidade da propriedade. Logo, houve uma significativa contribuição para consolidação ao princípio à habitação digna, pois ao assegurar a propriedade, indiretamente protegia-se o direito das pessoas em viver numa habitação adequada.

---

[13] *Idem*, 9, p. 322. O autor destacou depois da decisão pré-constituinte da Revolução de Setembro de 1836, ocorreu uma simples revisão da carta de 1822, precisou ser introduzidos texto que estejam alinhados com soberania nacional e aos outros países da Europa, tendo como inspiração as constituições francesas de1830, belga de 1831 e espanhola de 1837.

[14] Com a previsão de equiparação de direitos entre os portugueses e estrangeiros, além da instituição do *habeas corpus* na seara penal e a cláusula geral sobre os direitos fundamentais (art. 4º A especificação das garantias e direitos expressos na Constituição não exclui outras garantias e direitos não enumerados, mas resultantes da forma do governo que ela estabelece e dos princípios que consigna ou constam de outras leis).

[15] CANOTILHO, José Joaquim Gomes. Direito Constitucional e Teoria da Constituição. 7ª Edição. Editora Almedina. 2018, p. 342.

Ao longo tempo, as constituições portuguesas subsequentes expandiram e aperfeiçoaram o direito à habitação, adaptando-se as transformações sociais e políticas no seu tempo, o que será analisado adiante.

A Constituição Política da República Portuguesa de 1933, representou um período peculiar na história de Portugal, foi uma consequência da Revolução de 28 de maio de 1926, em que houve a implementação do chamado Estado Novo, considerado um regime político ditatorial e corporativista. A Ditadura Militar iniciou em 1926, através de um decreto ditatorial que nomeou general Carmona para ser o presidente da República interinamente. Somente com a dissolução do parlamento, os militares ocuparam por completo as posições e órgãos de governo.

O Estado Novo, 1933 a 1974, também ficou conhecido como salazarismo, por referência a António Oliveira Salazar, de Ministro das Finanças em 1928 a líder e figura principal na Ditadura Militar, trouxe uma ideologia constitucional marcada pelo autoritarismo, dando ênfase em alguns diferenciais para esse período, como a ideia de Estado forte ou de Poder Executivo forte independente de órgão legislativo, de uma economia dirigida e a existência de uma constituição económica[16].

Quanto ao direito de moradia, habitação ou propriedade, a Constituição de 1933 não abordava com ênfase aos direitos individuais, como foi visto nas constituições anteriores. O Estado Novo tinha a característica de ser mais paternalista e controlador, e os direitos individuas ficaram sob a tutela dos interesses do Estado. As políticas habitacionais implementadas eram sob tutela do regime autoritário, em que levava a restrições ou interferências no exercício dos direitos individuais a propriedade.

Nesse sentido, em matéria de direitos fundamentais, a Carta de 1933 revelava o seu caráter autoritário ao atribuir as normativas especiais aos direitos mais significativos da época, incluindo o da propriedade, no qual o artigo 8º, n.º 15º, em direitos e garantias individuais aos cidadãos portugueses destacava que o direito de propriedade e a sua transmissão[17].

Com tal previsão, a carta fixava que a propriedade tinha uma função social aliada a totalidade do direito ao proprietário às condições de emprego e exploração conforme as

[16] CANOTILHO, José Joaquim Gomes. Direito Constitucional e Teoria da Constituição. 7ª Edição. Editora Almedina. 2018, p. 355.
[17] Constituição de 1933. Art.º 8º, nº 15. *Constituem direitos e garantias individuais dos cidadãos portugueses: O direito de propriedade e a sua transmissão em vida ou por morte, nas condições determinadas pela lei civil.*

finalidades coletivas e com a lei, portanto, sob condições de uma perspetiva mais comunitária subordinada ao bem comum.

Na altura, as justificativas eram dadas em favor da estabilidade do Estado, por isso que esse período foi marcado por um excesso de cooperativismo e ordem social, o que refletiu nas disposições constitucionais de 1933. Diante de várias alterações nos seus preceitos social e económico até a sua última versão, a Constituição de 1933 tornou-se uma norma que abriu caminho nas áreas decisórias do Estado na elaboração de políticas de implementação, o que veremos a seguir.

Durante o Estado Novo em Portugal, regime autoritário que durou 41 anos, a população sofreu com limitações severas aos direitos individuais, censura e repressão. O que gerou descontentamento crescente. Tentativas de golpe por militares democráticos e decadência do regime culminaram na Revolução dos Cravos, em 25 de abril de 1974.

Liderada pelo Movimento das Forças Armadas (MFA) e com amplo apoio popular, esse movimento pacífico derrubou o regime de Marcelo Caetano, iniciando um período de transição democrática que se estendeu até 1976. A Revolução dos Cravos marcou o começo da reforma democrática em Portugal, estabelecendo uma democracia multipartidária[18].

Uma das principais conquistas desse período foi a Constituição da República Portuguesa de 1976, que ainda se encontra em vigor. Este novo marco legal institui um Estado democrático de direito e definindo as responsabilidades e limites dos poderes públicos[19]. Entre as mudanças mais significativas, o direito à habitação foi explicitamente incluído no artigo 65º da Constituição[20], refletindo um compromisso com a melhoria das condições de vida e dos direitos sociais da população.

A transição democrática e a nova carta simbolizaram a consolidação dos valores democráticos em Portugal, e desde então, o país tem continuamente adaptado as suas políticas e legislações para expandir e proteger os direitos fundamentais dos seus cidadãos, incluindo a habitação com um direito essencial.

Ao longo da história constitucional portuguesa, a evolução do direito à habitação mostra um compromisso contínuo na adaptação, proteção e promoção dos direitos sociais,

[18] MIRANDA, Jorge. Constituição da República Portuguesa – 5ª Ed. 2006. Editora Principia. p. 8

[19] MIRANDA, Jorge. Manual de Direito Constitucional. Direitos Fundamentais, Tomo IV. 5ª Edição. Editora Coimbra, p. 94.

[20] O Artigo 65º da Constituição de 1976 reconhece explicitamente o direito à habitação, estabelecendo que *"todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto, que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar."*

evidenciando a importância da habitação adequada para o bem-estar socioeconómico, com uma contínua adaptação na proteção e na promoção dos direitos sociais.

§4. O direito à habitação ao abrigo da Constituição da República Portuguesa, das declarações e dos protocolos internacionais

O direito à habitação assume um papel importante no contexto jurídico e social português, sendo firmemente estabelecido sob a égide da Constituição da República Portuguesa. Desde a Revolução dos Cravos, em 1974, o país testemunhou uma transição democrática que culminou na promulgação da Constituição de 1976.

A Constituição da República Portuguesa de 1976 representou um ponto de inflexão marcante na proteção e promoção dos direitos sociais em Portugal, posicionando o direito à habitação como um pilar fundamental da dignidade humana e do Estado de Direito. A magna carta consagra, de maneira expressa, o direito de todos os cidadãos à habitação digna, em consonância com padrões de propriedade, higiene e conforto.

Nesse sentido, a efetividade dos direitos fundamentais está ligada a aplicação de uma norma que possua força jurídica para produzir efeito na jurisdição abrangida. Ao dispor em ordem constitucional, as normas fundamentais assumem um caráter prioritário e garantidor, pois a efetividade está diretamente relacionada ao ordenamento jurídico que implementa a sua realização na vida social. Passa-se a analisá-la.

1. O direito à habitação ao abrigo da Constituição da República Portuguesa

O Estado possui a obrigação de respeitar e efetivar a aplicação dessas normas com medidas que concretizem, seja através de leis, atos administrativos ou judiciais. A luz da CRP de 1976, os artigos dos direitos fundamentais estão divididos em duas vertentes: de Direitos, liberdades e garantias[21], e Direitos e deveres económicos, sociais e culturais[22].

Mesmo com a previsão da norma comum a todos os direitos fundamentais (artigo 13º, CRP de 1976), estão previstos na Constituição aqueles direitos fundamentais que possuem natureza análoga, ou seja, não estão previstos entres os artigos indicados na Parte I, mas por um critério jurídico de classificação constitucional possuem um caráter fundamental similar aos direitos, liberdades e garantias. Além dos direitos fundamentais

[21] Direitos fundamentais previstos nos art. 24º a 57º da Constituição (Título II da Parte I). Direito, liberdades e garantias pessoais (art. 24º a 47º; Direitos, liberdades e garantias de participação política (art. 48º a 52º); Direitos, liberdades e garantias de participação dos trabalhadores (art. 53º a 57º). Direitos Sociais.

[22] Direitos fundamentais previstos nos art. 58º a 79º da Constituição (Título III Parte I). Direitos, Liberdade e garantias dos trabalhadores (art. 53º a 57º); Direitos e Deveres económicos, sociais e culturais (art. 58º a 62º); Direitos e deveres sociais (art. 63º a 72º); Direitos e deveres culturais (art. 73º a 79º).

dispersos, que também não estão previstos na Parte I, mas são consagrados na Constituição, e os direitos extravagantes que estão dispostos no artigo 16º, n.º 1 da Constituição[23].

Ao direito à habitação na CRP 1976, a previsão se encontra na Parte I, Título III, Capítulo III, artigo 65º, habitação e urbanismo, com texto inicial *"Todos têm o direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar".*

Com previsão nos artigos dos direitos fundamentais, o desenvolvimento dos números e alíneas do artigo 65º destacam a responsabilidade do Estado na garantia, promoção, estímulo e incentivo à habitação. Esta norma, ao abordar aspetos cruciais da política habitacional, reflete o compromisso constitucional de Portugal na promoção das condições dignas de moradia para os cidadãos[24].

Em análise, a alínea "a" destaca a necessidade de o Estado programar e executar uma política de habitação integrada nos planos de ordenamento geral do território, ou seja, o texto constitucional diz que é preciso haver uma conexão com os planos de urbanização que garantam uma infraestrutura de transporte adequada e equipamentos sociais que resultam a importância da abordagem holística na promoção de condições habitacionais.

Ao tratar de promoção do Estado, certos direitos são dependentes de determinadas condições para a sua aplicabilidade e eficácia na satisfação ao direito do cidadão, e o direito à habitação é um deles, pois o Estado deve dispor em caráter administrativo e jurídico de recursos materiais[25].

Na alínea "b", o texto constitucional traz a exigência de promoção da construção de habitações económicas e sociais em colaboração com as regiões autónomas e autarquias locais. Essa colaboração refere-se à descentralização e a necessidade de adaptação aos contextos regionais, a reconhecer a diversidade nas demandas habitacionais nas regiões de Portugal.

---

[23] ALEXANDRINO, José Melo. Direitos Fundamentais – Introdução Geral. 2ª Edição. 2015. Ed. Principia, p. 33.

[24] Art. 65º, nº 2, CRP: *Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:*
a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;
c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;
d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.

[25] ANDRADE, José Carlos Vieira. Os Direitos Fundamentais na Constituição Portuguesa de 1976. 6ª Edição. Manuais Universitários. 2019. Editora Almedina, p. 179.

A alínea "c", dispõe a responsabilidade do Estado em estimular a construção privada, subordinada ao interesse universal, a estimular o acesso à habitação própria ou arrendada. Esse ponto, a Constituição destaca a colaboração entre o setor público e o setor privado, para ocorrer uma abordagem equilibrada para os desafios trazidos ao longo dos anos sobre habitação.

Por fim, a alínea "d" destaca a importância do Estado em incentivar e apoiar iniciativas locais e da população para resolver problemas habitacionais. O estímulo à criação de cooperativas de habitação e à autoconstrução coincide com uma participação ativa das comunidades na resolução das suas próprias necessidades habitacionais.

Toda previsão constitucional do n.º 2, artigo 65º refletem uma abordagem abrangente e integrada com o Estado português para garantir o direito à habitação. É possível reconhecer a complexidade do desafio habitacional já na promulgação do texto, pois as diretrizes trazidas apontam a colaboração entre entidades para criar condições habitacionais adequadas e promover a participação da comunidade na resolução dos seus próprios problemas de habitação.

Seguindo a análise da norma, os números 3, 4 e 5 do artigo 65º [26], trazem uma continuação aos pontos fundamentais na atuação do Estado na promoção ao direito à habitação. O Estado deve adotar uma política de renda compatível com o rendimento familiar, na busca em facilitar ao acesso à habitação. Sobre a regulação do uso do solo, o Estado e entidades citadas possuem a responsabilidade de definir as regras de uso, sendo regulada por instrumentos de planeamento, alinhados com leis sobre o ordenamento territorial e urbano, e, a importância em garantir a participação pública na elaboração de instrumentos de planeamento urbanístico, promovendo a transparência e a consideração pelas necessidades locais.

Além disso, existe vinculação entre o direito à habitação com outros direitos fundamentais destacados na CRP, como do artigo 26º, n.º 1,[27] sobre a reserva da intimidade da vida privada e familiar, do artigo 36º, n.º 1 relacionado ao direito de construir família e

[26] Art. 65.º CRP. *3. O Estado adotará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria; 4. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística; 5. É garantida a participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território*.

[27] Art. 26º CRP. *"A todos são reconhecidos os direitos à identidade pessoa, ao desenvolvimento da personalidade, à capacidade civil, à cidadania, ao bom nome e reputação, à imagem, à palavra, à reserva da intimidade da vida privada e familiar e à proteção legal contra quaisquer formas de discriminação"*.

contrair casamento em condições de igualdade, o artigo 66º, ao tratar de ambiente ecologicamente saudável e com qualidade de vida, dentro outros ligados aos direitos fundamentais.

Desde a Revolução dos Cravos, Portugal esforçasse em comprometer-se na participação dos principais instrumentos internacionais que promovem e protegem os direitos humanos, alinhando-se com declarações, protocolos, pactos, tratados, etc.[28]

Nesse contexto, a análise torna-se ainda mais abrangente, considerando não apenas as disposições constitucionais, mas também a integração de Portugal no cenário global, onde a salvaguarda do direito é percebida como um elemento crucial na realização plena da dignidade humana.

2. O direito à habitação ao abrigo das declarações e protocolos internacionais

Sobre a previsão internacional do direito à habitação, destacamos cinco instrumentos que serão brevemente analisados que Portugal é aderente: Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH); Pacto Internacional sobre Direitos Económicos, Sociais e Culturais (PIDESC); Pacto Internacional dos Direitos Civis e Políticos (PIDCP); Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência.

E, menciona-se no sistema europeu algumas convenções, pactos e cartas que estabelecem o direito à habitação aos cidadãos como, por exemplo a Convenção Europeia para Proteção dos Direitos Humanos e das Liberdades Fundamentais.

Ao que se refere a Declaração Universal de Direitos Humanos (DUDH), adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas de 1948, é um documento de caráter universal que estabelece os direitos fundamentais e inalienáveis de todas as pessoas. A norma serviu de parâmetro de várias constituições de países signatários no contexto de normas fundamentais

Os princípios acolhidos na DUDH passaram a ser considerados costumeiros no direito internacional, contudo, após a adoção de várias medidas nas Nações Unidas, pelo Conselho de Direitos Humanos, foi que os Estados passaram a aderir e modificar radicalmente a composição da organização em matéria de direitos humanos[29].

[28] WALDMAN, Ricardo Libel; SAMPAIO, Vanessa Bueno. O direito à moradia adequada à luz do Pacto Internacional de Direitos Económicos, Sociais e Culturais: uma discussão a partir da perspectiva do ODS n. 11 e da Habitat III. Revista Direito Ambiental e Sociedade, v. 9, nº, jan/abr. 2019 (p. 59-85).

[29] ACCIOLY, Hildebrando; SILVA, G.E do Nascimento; CASELLA, Paulo Borba. Manual de Direito Internacional Público. 20ª Edição. 2012. São Paulo. Editora Saraiva. p. 717.

O artigo 25º, da DUDH[30], reconhece o direito à habitação e enfatiza ainda a importância de condições de vida dignas, como componentes essenciais dos direitos humanos, onde existe destaque da comunidade internacional em garantir que as pessoas vivam em condições que respeitem a sua dignidade e promovam o bem-estar. A partir disso, vários documentos internacionais passaram a constar sobre o direito à habitação.

Quanto ao Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais (PIDESC), adotado em 1966, é um tratado internacional que destaca a interdependência e a indivisibilidade dos direitos humanos. O PIDESC aborda, de maneira abrangente, os direitos fundamentais relacionados a aspetos económicos, sociais e culturais, incluindo explicitamente o direito à habitação[31].

Mais uma vez, a habitação é destacada como parte essencial do direito a um padrão de vida adequado, no artigo 11º do PIDESC dispõe que sobre o reconhecimento do direito de toda pessoa ter um padrão de vida adequado para si e para a sua família, ao incluir alimentação, vestuário e moradia adequados, com melhoria contínua das condições de existência[32].

Portugal tornou-se signatário do PIDESC em 1978, comprometendo-se a adotar medidas progressivas para garantir os direitos elencados. A adesão na área da habitação reflete o reconhecimento do país sobre a importância de criar condições habitacionais dignas para todos os seus cidadãos, alinhando-se aos princípios universais dos direitos humanos.

E, o Pacto Internacional dos Direitos Civis e Políticos (PIDCP), adotado em 1966, enfatiza os direitos individuais e civis das pessoas. Embora não trate de forma explícita sobre o direito à habitação, alguns dispositivos do PIDCP têm relevância indireta do tema. Um exemplo é o direito à vida privada e familiar mencionado no artigo 17º, que podem ter implicações diretas ao contexto habitacional, pois destaca a proteção contra as interferências arbitrárias na vida privada e familiar, ou seja, a vida habitacional[33].

---

[30] Artigo 25.º da DUDH estabelece que "*toda a pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde, bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e aos serviços sociais indispensáveis*". Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH). https://gddc.ministeriopublico.pt/sites/default/files/documentos/pdf/declaracao_universal_dos_direitos_do_homem.pdf.

[31] Pacto Internacional dos Direitos Económico, Sociais e Culturais. https://www.dge.mec.pt/sites/default/files/ECidadania/educacao_para_a_Defesa_a_Seguranca_e_a_Paz/documentos/pacto_internacional_sobre_direitos_economicos_sociais_culturais.pdf.

[32] Pacto Internacional dos Direitos Económico, Sociais e Culturais. https://www.dge.mec.pt/sites/default/files/ECidadania/educacao_para_a_Defesa_a_Seguranca_e_a_Paz/documentos/pacto_internacional_sobre_direitos_economicos_sociais_culturais.pdf.

[33] Pacto Internacional dos Direitos Civis e Políticos. *Art 17º 1 - Ninguém será objecto de intervenções arbitrárias ou ilegais na sua vida privada, na sua família, no seu domicílio ou na sua correspondência, nem de atentados ilegais à sua honra e à sua reputação. 2 - Toda e qualquer pessoa tem direito à protecção da lei*

Finalizando a análise dos organismos internacionais, a Convenção sobre os Direito das Pessoas com Deficiência (CDPD), adotada em 2006, representa um marco na promoção dos direitos das pessoas com deficiência, reconhecendo que os portadores de deficiência possuem os mesmos direitos que os outros.

O artigo 19º da CDPD destaca os direitos de viver de forma independente e ser incluído em comunidade, dando uma conotação relevante a habitação[34]. Em outras palavras, as pessoas com deficiência têm o direito de escolher onde e com quem viver, incluindo a opção de viver de forma autónoma na comunidade, possuindo, portanto, implicações diretas com o acesso à habitação adequada e inclusiva para as pessoas com deficiência.

Portugal, como signatário do PIDCP em 12 de junho de 1978 e do CDPD em 23 de outubro de 2009, comprometeu-se em respeitar e garantir esses direitos na sua jurisdição na prática. Embora esses instrumentos internacionais não tratem diretamente do direito à habitação, contribuem para um quadro de direitos humanos mais amplo e com influência nas condições habitacionais e a igualdade no acesso.

No contexto europeu, a questão do direito à habitação é abordada por diversos instrumentos legais que refletem o compromisso da União Europeia com a proteção dos direitos fundamentais. Embora não possua um tratado específico dedicado ao direito à habitação, os seus documentos fundamentais que regem os Estados-membros desempenham um papel essencial na configuração das políticas habitacionais. Vamos a eles:

A Carta Social Europeia (CSE), tratado europeu que visa proteger os direitos sociais e económicos, contém disposições relevantes ao direito à habitação, como o artigo 31.º que estabelece o direito à habitação adequada, reconhecendo o papel da habitação na qualidade de vida e dos Estados em garantir condições dignas[35], além dos artigo 16º, 19º n.º 4, 23.º e

contratais intervenções ou tais atentados. https://gddc.ministeriopublico.pt/sites/default/files/documentos/instrumentos /pacto_internacional_sobre_os_direitos_civis_e_politicos.pdf.

[34] Convenção sobre os Direito das Pessoas com Deficiência (CDPD). Artigo 19.º *Direito a viver de forma independente e a ser incluído na comunidade Os Estados Partes na presente Convenção reconhecem o igual direito de direitos de todas as pessoas com deficiência a viverem na comunidade, com escolhas iguais às demais e tomam medidas eficazes e apropriadas para facilitar o pleno gozo, por parte das pessoas com deficiência, do seu direito e a sua total inclusão e participação na comunidade, assegurando nomeadamente que: a) As pessoas com deficiência têm a oportunidade de escolher o seu local de residência e onde e com quem vivem em condições de igualdade com as demais e não são obrigadas a viver num determinado ambiente de vida; b) As pessoas com deficiência têm acesso a uma variedade de serviços domiciliários, residenciais e outros serviços de apoio da comunidade, incluindo a assistência pessoal necessária para apoiar a vida e inclusão na comunidade a prevenir o isolamento ou segregação da comunidade; c) Os serviços e instalações da comunidade para a população em geral são disponibilizados, em condições de igualdade, às pessoas com deficiência e que estejam adaptados às suas necessidades*. https://gddc.ministeriopublico.pt/sites/default/files/documentos/instrumentos/pessoas_deficiencia_convencao_sobre_direitos_pessoas_com_deficiencia.pdf.

[35] Carta Social Europeia. CSE. PARTE I. *As Partes reconhecem como objectivo de uma política que prosseguirão por todos os meios úteis, nos planos nacional e internacional, a realização de condições próprias*

30.º que mencionam sobre o direito à habitação; A Convenção Europeia para Proteção dos Direitos Humanos e das Liberdades Fundamentais (CEDH) que estabelece os padrões de direitos humanos para os países membros do Conselho da Europa, não trata de forma explícita do direito à habitação, contudo, o Tribunal Europeu dos Direitos Humanos (TEDH), no âmbito do CEDH, pode interpretar questões relacionadas ao direito à habitação com base em outros artigos, como o direito ao respeito pela vida privada e familiar (artigo 8º)[36]; O Protocolo da Convenção Europeia (PCE) n.º 1 da CEDH, artigo 1.º, trata sobre o direito à propriedade, em que possui implicações no domínio habitacional. No entanto, o foco principal do protocolo é a proteção da propriedade e não especificamente do direito à habitação[37]. Além do PCE n.º 4, artigo 2º, n.º 1, que estabelece que qualquer pessoa possui o direito de circulação e residir em qualquer sítio livremente no Estado em que se encontra; finalizamos com a Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia (CDFUE) que se tornou vinculativa ao Tratado de Lisboa[38], não tem nenhuma disposição sobre o direito à habitação. Contudo, o artigo 7º pode ser interpretado à luz da questão da habitação em certos contextos quando a habitação desempenha um papel central na vida privada e familiar[39].

Portanto, na proteção do direito à habitação, a Constituição estabelece a base sólida para salvaguardar o direito fundamental, enquanto os acordos internacionais ampliam para um âmbito global. Portugal, ao se comprometer com esses instrumentos internacionais, caminha para delinear um quadro abrangente na garantia a habitação como um componente vital ao padrão digno de vida para os seus cidadãos.

§5. Evolução histórica e as políticas de arrendamento com a evolução dos planos de governo para a sua promoção

Sobre o arrendamento urbano é preciso ponderar que ao longo do tempo houve um reflexo da trajetória ligada as mudanças sociais, económicas e legislativas. Um tema bastante

a assegurar o exercício efetivo dos direitos e princípios. 31) Toda a pessoa tem direito à habitação. https://gddc. ministeriopublico.pt/sites/default/files/documentos/instrumentos/carta_social_ europeia_revista.pdf.

[36] Convenção Europeia para Proteção dos Direitos Humanos e das Liberdades Fundamentais. CEDH. Protocolos nº 1 e 4. https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention_por.

[37] *Idem* 34. Protocolo da Convenção Europeia (PCE) nº 1 e nº 4.

[38] As modificações indispensáveis foram implementadas na Carta para equipará-la em valor aos Tratados, resultando em uma segunda proclamação da Carta em 12 de dezembro de 2007. A observância da Carta tornou-se mandatória para as Instituições da União, Órgãos e Agências, bem como para os Estados-Membros ao aplicarem o direito da União Europeia com a entrada em vigor do Tratado de Lisboa em 1º de dezembro de 2009. https://eurocid.mne.gov.pt/artigos/carta-dos-direitos-fundamentais-da-ue.

[39] Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia. CDFUE. Capítulo II. Liberdades. Art. 7º. *Respeito pela vida privada e familiar. Todas as pessoas têm o direito ao respeito pela sua vida privada e familiar, pelo seu domicílio e pelas suas comunicações*. https://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text_pt.pdf.

relevante, que não é novidade no ordenamento jurídico português, contudo, alargou a sua proporção significativamente nos tribunais para soluções de conflitos de habitação entre senhorios e inquilinos.

Desde as Ordenações Afonsinas até as mudanças significativas introduzidas pelo Código Civil de Seabra e as recentes legislações, o arrendamento urbano é um ponto relevante nas dinâmicas sociais e na jurisdição portuguesa. Portanto, a compreensão dessa evolução é crucial para contextualizar as políticas atuais que serão analisadas, e projetar sobre o arrendamento no futuro.

Aliado ao mencionado, o Estado ao longo dos anos também tem desenvolvido políticas relevantes na promoção do arrendamento que aborde os desafios habitacionais, considerando um esforço para equilibrar e atender um interesse coletivo ao direito à habitação, estimulando o mercado de arrendamento.

Esta interconexão entre a evolução histórica do arrendamento urbano e os planos governamentais implementados destaca a importância de analisar criticamente o passado para adentrar nas estratégias para a promoção de políticas públicas adequadas em Portugal.

1. Breve estudo sobre a origem histórica e evolução legal do arrendamento urbano

O arrendamento urbano em Portugal possui raízes profundas que remontam com às Ordenações. Nas pesquisas sobre as origens históricas, verificamos que há uma jornada inicial entre as Ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas, datadas desde o século XIV até o século XV.

As ordenações moldaram as bases do sistema jurídico português e estabeleceram as primeiras fundações legais que regularam a relação entre os senhorios e os inquilinos, surgindo conceitos, direitos e deveres ligados a responsabilidade das partes no contrato de arrendamento.

No contexto histórico, as Ordenações já reconheciam a relevância da habitação e estabeleciam alguns princípios fundamentais para os contratos de arrendamento. Contudo, a abordagem era menos sistematizada, comparada com a evolução que ocorreria nos séculos subsequentes. Foram regulados no Livro IV, títulos 57, 58 das Ordenações Manuelinas e no Livro IV, títulos 23 e 24 das Ordenações Filipinas[40].

As Ordenações Filipinas, promulgadas no século XVII durante o domínio espanhol,

[40] No âmbito das Ordenações estabeleciam a regulamentação entre senhorio e inquilino. O nome do instituto diferenciou-se do Direito Romano, no qual, de "*locatio*" passou a ser "alugueres de casa". Considerações referente a esse ponto de Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, Coimbra, Almedina, 2012, p.19.

trouxeram uma codificação mais elaborada no direito civil. Tanto, que consolidaram as normas e princípios relacionados ao arrendamento urbano, buscando proporcionar maior clareza e segurança jurídica às relações contratuais.

Interessante mencionar que, em tempos anteriores, os pactos contratuais de arrendamento eram firmados por contratos regidos com normas próprias, ou seja, não existia uma legislação basilar e seguia o princípio da autonomia da vontade. A natureza do contrato era temporária, onde ao chegar o fim do prazo estabelecido, somente havia renovação se ambas as partes concordassem. E, por ter esse caráter autônomo, não existia um bloqueio de renda inicial, bem como estipulava-se taxa livremente sem considerar algum controle legal de preços de imóvel[41].

Ao contrário das Ordenações, o Código Civil de 1867, conhecido como Código Civil de Seabra em homenagem a António Luís de Seabra, juiz do Tribunal da Relação do Porto, chamado para conduzir a elaboração da nova lei civil[42], denominou o instituto jurídico de locação de coisas, estabelecida no capítulo X, do Título II, do Livro II, parte II, do artigo 1.595º ao 1.635º, surgindo assim uma verdadeira revolução na legislação sobre arrendamento urbano em Portugal.

O CC de 1867 incorporou conceitos como a distinção entre o arredamento e alugueis, duração mínima dos contratos, as condições de renovação, os critérios para fixação de rendas e estabeleceu os direitos e deveres da parte, na Secção II, do arrendamento[43], marcando um ponto de reviravolta significativo na evolução do arrendamento urbano, contribuindo para moldar as mudanças que viriam.

Menciona-se que na vigência do Código de Seabra, a sublocação ocorria mesmo sem a permissão do senhorio, pois era preciso fazer constar em contrato uma cláusula de proibição se assim desejar, caso contrário era permitida. Contudo, pela Lei n.º 1.662, de 1924, artigo 7º, a sublocação tornou-se proibida, sendo motivo para despejo, e podendo ser comprovada por qualquer meio de prova[44].

Quanto a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio, o diploma trazia

---

[41] FURTADO, Jorge Henrique Pinto, Manual do Arrendamento Urbano, Almedina, 2009, p. 137.

[42] BARBAS HOMEM, António Pedro. O Código de Seabra na História do Direito Civil. Revista da Ordem dos Advogados – I-II. 2017. Ano 77. https://portal.oa.pt/media/130397/antonio-pedro-barbas-homem_roa_i_ii_2017-3.pdf.

[43] Código de Seabra. O art.º 1596º *"A locação diz-se arrendamento, quando versa sobre coisa imóvel; aluguel, quando versa sobre coisa móvel"*; Art. 1.600º *"A locação pode fazer-se pelo tempo que aprouver aos estipulantes, salvas as disposições dos artigos seguinte"*.

[44] Lei nº 1.662, 4/11/1924. Art. 7º *"A sublocação é sempre proibida., quando não seja autorizada por lei, por contrato ou por consentimento escrito do senhorio. §1º Fora dos casos mencionado neste artigo, a sublocação é sempre motivo para despejo e pode ser verificada por qualquer meio de prova"*.

apenas dois fundamentos legais: a falta de pagamento da renda no prazo convencionado e uso do prédio para fim diferente daquele do arrendado (artigo 1.607º). Além disso, o Código previa assistência ao senhorio no despedimento da falta de pagamento nos prazos estipulados em contrato, podendo o senhorio recorrer a tribunais para conseguir o despejo do inquilino, após um aviso de quarenta dias, nos moldes processuais do Código de Processo Civil[45].

As mudanças legislativas trazidas pelo Código Civil de 1867 contribuíram para moldar o cenário do arrendamento urbano, e o impacto veio na primeira metade do século XX com mudanças sociais, políticas e económicas significativas em Portugal. Na área do arredamento, tal período ficou conhecido como o fenômeno dos contratos de arrendamento vinculísticos.

O vinculismo nos contratos de arrendamento surgiu como uma resposta do Estado às crises sociais e económicas, especialmente após a I Guerra Mundial, afetando diversos setores, incluindo a habitação. Para proteger o direito à moradia, o Estado implementou medidas que garantiam a estabilidade do valor das rendas e a permanência dos inquilinos, resultando na criação dos contratos de arrendamento vinculísticos[46].

Ao longo do tempo, o regime vinculista foi reforçado por diversas legislações[47], como Decreto de 1910 e o Decreto nº 12.079 de 1914, que introduziram o congelamento das rendas e a prorrogação automática dos contratos. Estas medidas tiveram como objetivo principal proteger os inquilinos, garantindo que continuassem a usufruir de habitação a preços controlados, mesmo em períodos de inflação e desvalorização monetária.

Autores como Pinto Furtado e António Menezes Cordeiro destacam que o vinculismo também envolvia limitações para o despejo e a estabilização das rendas, transformando o arrendamento em uma questão de interesse público, diante do impedimento da cessão do contrato de arrendamento por vontade do senhorio, das limitações para o senhorio tomar providências para despejo, mesmo havendo provas suficientes de descumprimento contratual do inquilino, bem como na estabilização os valores das rendas ou submeter apenas

[45] ROCHA, António Soares da. Manual do Regime Jurídico do Arrendamento. A narrativa, o pragmatismo, a ciência e o pleito do arrendamento. Ed. Vida Económica. 2019

[46] FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. Manual de Arrendamento Urbano. 5ª Edição, Coimbra, Ed. Almedina, 2009, p. 184.

[47] Lei nº 828, de 28 de setembro de 1917, introduziu limitações aos senhorios sobre ações de despejo; O Decreto 5.411 de 17 de Abril de 1919, disciplinava o contrato de arrendamento; Lei 1.662, de 4 de Setembro de 1924, consagrou a transmissão mortis causa dos contratos de arredamentos; Decreto 15.289, de 30 de março de 1928, manteve o vinculismo, mas dispôs sobre a actualização das rendas e despejo de inquilinos se fornecesse outra casa com as mesmas condições; Lei nº 2.030, de 22 de junho de 1948, com a previsão de actualização da renda em cinco e cinco anos, com base na avaliação do imóvel.

a pequenas atualizações[48].

Sob a regência do Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006, NRAU), entende-se que o vinculismo foi significativamente flexibilizado, permitindo maior liberdade contratual e ajustando às condições de mercado, nos moldes do artigo 1.110º, nº 1, do Código Civil.

Gravato Morais[49] destaca que existem dois tipos principais de cláusulas vinculístas nos contratos atuais: a primeira estipula que o imóvel é arrendado por um prazo inicial de um ano, com renovação automática obrigatória para o senhorio, tanto no término do prazo inicial quanto nos períodos subsequentes; a segunda estabelece que o contrato tem duração indeterminada, proibindo expressamente a rescisão por parte do senhorio.

Ao analisar o valor jurídico da cláusula vinculista que impõe a prorrogação obrigatória do contrato, o autor argumenta que deve ser considerado nulo, pois contraria o disposto no artigo 294º do Código Civil. O NRAU é desfavorável a regras que limitem excessivamente os interesses dos senhorios, mesmo considerando o princípio da liberdade contratual[50].

Nesse seguimento, o Ac. Rel. Lisboa, de 21.04.2020, Proc. 3189/17.6T8CSC.L1-7, destacou a mudança significativa na abordagem do arrendamento no NRAU, pois sob o regime anterior os contratos vinculísticos ou de duração ilimitada, o senhorio não podia encerrar unilateralmente o contrato sem motivo. No entanto, sob o NRAU, o senhorio tem a possibilidade de denunciar contratos de duração indeterminada a qualquer momento, desde que informe o arrendatário com pelo menos cinco anos de antecedência (artigo 1101º, al. c). Ao trata-se de arrendamento urbano, o carater é imperativo, devendo as normas serem seguidas de forma obrigatória[51].

Ao nosso ver, o vinculismo desempenha um papel crucial na relação contratual de arrendamento, pois garante uma estabilidade habitacional e controle de rendas. No entanto, com a evolução das necessidades sociais e económicas, o regime de arrendamento urbano passa por ajustes ao longo do tempo, para assim equilibrar a proteção dos inquilinos com a flexibilidade necessária para atender aos interesses dos senhorios. Com isso, é evidente que,

[48] FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. Manual de Arrendamento Urbano. 5ª Edição, Coimbra, Ed. Almedina, 2009, p. 185; CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES. A modernização do direito português do arrendamento urbano. in O Direito – ano 136º, 2004, II e III, O Regime dos novos Arrendamentos Urbanos. Organização Inocência Galvão Telles. Almedina, p. 236.
[49] MORAIS, Fernando de Gravato. Manual de Arrendamento Comercial. Ideias de Direito. Ed. D'Ideias. 2024, p. 90.
[50] *Idem*, p. 95.
[51] Ac. Rel. Lisboa, de 21.04.2020 (HIGINA CASTELO), www.dgsi.pt.

embora o vinculismo tenha sido essencial em certos momentos históricos, a tendência atual é buscar um equilíbrio que reflita melhor as realidades do mercado e a autonomia contratual das partes. O que será exposto e debatido no decorrer do estudo.

Voltando a linha histórica, na segunda metade do século XX, houve transformações significativas na legislação e nas práticas contratuais com novas perspetivas para o arrendamento urbano. O Código Civil de 1966 foi promulgado, e trouxe alterações substanciais nas dinâmicas do arrendamento urbano em Portugal.

Uma das inovações notáveis foi a introdução do conceito de "duração indeterminada", no artigo 1.094º, do CC[52], para contratos de arrendamento, oferecendo maior flexibilidade as partes. De acordo com o dispositivo legal, permite-se que os contratos de arrendamento continuem mesmo após o término do prazo original, ao menos que uma das partes for notificada na intenção de rescindir.

Para Menezes Leitão[53], a previsão do Código Civil para contrato de arrendamento com duração indeterminada é o reflexo do regime dos arrendamentos vinculísticos, pois mesmo com a previsão de denúncia do senhorio no descumprimento, ainda o limita às hipóteses tradicionais de denuncia no arrendamento urbano.

Com a Revolução dos Cravos em 1974, incidiu o DL n.º 375/74 que estabeleceu algumas diretrizes sobre tributação em contribuição predial que atingiu exponencialmente os senhorios no contrato de arrendamento, tirando a liberdade contratual e penalizando caso não arrendassem os seus imóveis[54].

Desde o princípio das práticas contratuais de arrendamento, testemunhou-se mudanças relevantes nas políticas habitacionais e nas relações entre senhorio e inquilino, na tentativa de promover uma abordagem mais equitativa e adaptável às dinâmicas da sociedade portuguesa. Essa evolução marcou uma transição significativa na história do arrendamento urbano, com implicações duradouras nas relações contratuais e políticas habitacionais aplicadas no país, como na como a Lei n° 6/2006[55] e posteriormente na Lei n.º 31/2012[56], que serão tratadas mais adiante em nosso estudo.

---

[52] Art.º 1.094º, CC. TIPOS DE CONTRATO. O contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou por duração indeterminada.

[53] LEITÃO, Luís Menezes. Arrendamento Urbano, 11ª Edição, Coimbra, Almedina, 2022, p.167.

[54] Decreto-Lei 375/74 de 20 de novembro, art.º. 4º e 5º.

[55] A Lei n° 6/2006, representou um marco significativo nas regulamentações do arrendamento urbano em Portugal, na modernização das práticas contratuais, buscando equilibrar os interesses dos senhorios e inquilinos.

[56] Já a Lei nº 31/2012, buscou introduzir ajustes existentes na política de arrendamento urbano, corrigindo lacunas identificados na implementação da Lei nº 6/2006.

2. Evolução dos planos do governo para promoção de políticas de arrendamento

Na intenção de promover a legislação, ao longo dos anos o Estado português desempenhou a promoção fundamental de políticas de habitação, principalmente relacionada ao arrendamento urbano. Desde iniciativas acessíveis até as mais recentes políticas de arrendamento, os planos refletem o interesse do Estado nas necessidades habitacionais.

Cada plano habitacional representa uma narrativa contínua em trazer soluções igualitárias para implementação de arrendamento acessível. Ao analisá-los é possível verificar que há um compromisso em proporcionar condições habitacionais acessíveis para a população. Contudo, é preciso verificar se os planos do governo português estão alinhados aos desafios contemporâneos, nas estratégias adotadas ao direito à habitação em Portugal. Passemos a análise.

Primeiro programa a ser brevemente observado é o Programa das Casas de Renda Económica, de 1945, em que as diretrizes sociais e políticas voltaram-se para a execução dos planos habitacionais. O arrendamento social público destacou-se na intenção de proporcionar habitação para todos, por intermédio do Ministério das Obras Públicas e Comunicações (MOPC) e da Direção-Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU)[57].

A Lei nº 2.007, de 7 de maio de 1945, estabeleceu o regime do programa, com bases a serem obedecidas para construção de renda económica. O novo programa tinha a intenção de orientar e fornecer habitação a preços acessíveis para os menos favorecidos, respondendo à carência habitacional que se intensificou com a II Guerra Mundial.

Posteriormente, o Programa Nacional de Renda Convencionada (PNRC) de 1993, ordenado pelo DL nº166/1993, que estabeleceu o regime de renda apoiada e delineou os princípios e regras fundamentais para a implementação[58].

O DL abordou diversos pontos cruciais para o funcionamento do PNRC, entre eles: Os critérios para determinar os preços convencionados, considerando fatores como a localização, tipologia e características específicas da habitação, artigo 4º, 8º, entre outros;[59] Definição das condições de aplicação do regime de renda apoiada entre senhorios e inquilinos participantes do PNRC quanto aos cálculos e atualizações de rendas, a exemplo

[57] TAVARES, Maria; DUARTE, João Miguel Couto. O arrendamento social público (1945-1969): Nova escala, novos programas e agentes. Habitação: Cem anos de Políticas Públicas em Portugal, 1918-2018. Lisboa, p. 197. https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/publicacao_100anos.

[58] Decreto-Lei nº166/1993, de 7 de maio. Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações. https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/166-1993-274240.

[59] Art. 4º. Decreto Lei nº 166/1993. Art. 4.º - 1 - O preço técnico a que se refere o artigo 2.º é calculado nos mesmos termos em que o é a renda condicionada, sendo o seu valor arredondado para a dezena de escudos imediatamente inferior. Art. 8.º - 1 - O preço técnico atualiza-se, anual e automaticamente, pela aplicação do coeficiente de actualização dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.

do artigo 11º [60].

Ao analisar a legislação é possível constatar que a meta do PNRC era fomentar o acesso à habitação através do arrendamento, delineando uma abordagem inovadora ao estabelecer preços convencionados para as rendas, com um a promoção de valores de arrendamentos inferiores aos praticados no mercado privado[61].

Outro programa importante, também da década de 90, foi o Programa Especial de Realojamento (PER), aplicado nos municípios de Lisboa e Porto. Regulado pelo DL n.º 163/1993[62] para focar no realojamento da população em condições precárias, contribuindo indiretamente para a promoção de soluções de arrendamento[63]. Em 2023 celebrou-se 30 anos de programa, com estimativa de 132.181 pessoas realojadas em Lisboa[64].

Sob regulamentação do Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6, de 27 de fevereiro), o programa Mercado Social do Arrendamento (MSA), surgiu após a crise de 2008[65] e introduziu incentivos para o mercado de arrendamento proporcionando benefícios fiscais aos senhorios e aos inquilinos, inclusive para atender aos agregados familiares de baixa renda que não se qualificavam para receber habitação social.

Importante ressaltar que o MSA foi inspirado numa iniciativa da Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia e do Grupo Caixa Geral de Depósitos chamado Programa Arco-íris - Horizontes para o Arrendamento[66], o que resultou em diretrizes colaborativas com entidades privadas e públicas para disponibilizarem os imóveis para locação a preço abaixo do mercado.

Outro plano importante de promoção de políticas públicas de arrendamento foi o Programa Reabilitar para Arrendar instituído em 2012. Sob a regulamentação da Lei n.º

[60] Art. 11º. Decreto-Lei nº 166/93. Art. 11º. Art. 11.º - 1 - O regime de renda apoiada estabelecido nos artigos anteriores pode ser aplicado pelas entidades referidas no artigo 1.º às habitações, adquiridas ou promovidas com o apoio financeiro do Estado, que se encontrem arrendadas para fins habitacionais à data da entrada em vigor do presente diploma.
[61] *Idem*.
[62] Decreto-Lei nº 163/1993, instituiu um regime de cooperação entre a a administração central e local no que respeita ao desenvolvimento de programas de habitação social para arrendamento que se destinem ao realojamento de populações residentes em barracas está definido pelo Decreto-Lei n.º 226/87, de 6 de junho, em articulação com o Decreto-Lei n.º 110/85, de 17 de abril.
[63] Art. 1º, nº 2. Decreto-Lei nº 163/1993. O Programa tem como objetivo a erradicação definitiva das barracas existentes nos municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, mediante o realojamento em habitações condignas das famílias que nelas residem.
[64] PER. Programa Especial de Realojamento. Celebração de 30º aniversário. https://www.lisboa.pt/per-30-anos/entrada
[65]CALDAS, José Castro. O impacto das medidas "anticrise" e a situação social de emprego – Portugal. 'Crise financeira internacional que foi sentida em Portugal em 2008, com compressão do crédito, redução de capacidade de acesso a bancos e mercados de capitais, e dívidas públicas na zona do euro". Comité Económico e Social Europeu. 2013. https://www.eesc.europa.eu/sites/default/files/resources/docs/qe-31-12-351-pt-c.pdf.
[66]CÂMARA MUNICIPAL DE GAIA. Mercado Social de Arrendamento. https://www.cm-gaia.pt/pt/cidade/habitacao/

31/2012, que introduziu várias medidas destinadas ao mercado do arrendamento e ofereceu maior liberdade na estipulação de prazos dos contratos firmados entre senhorios e inquilinos, o programa oferece intervenções financeiras para Municípios, sociedades de reabilitação urbana e empresas municipais para reabilitação e reconstrução de edifícios habitacionais cujo destino seja o arrendamento, sendo regido por regulamento próprio[67] e pelo Decreto-Lei n.º 307/2009.

Posteriormente como forma de complementação ao programa de 2012, veio o Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (RpA-HÁ) em 2015, cujo objetivo era realizar financiamentos para pessoa singular reabilitar edifícios ou empreendimentos (superior a 30 anos) e para serem arrendadas em regime de renda condicionada ao Programa de Arrendamento Acessível[68].

Agora medidas tomadas de forma mais recente, o conjunto de diretrizes da Nova Geração de Políticas de Habitação (NPGH) de 2018 e o Programa de Arrendamento Acessível (PAA) de 2019. Ambos possuem o objetivo de enfrentar os desafios habitacionais com promoção de soluções de arrendamento acessível.

O NPGH foi desenvolvido por meio da Resolução de Conselho de Ministros nº 50-A/2018, onde estabeleceu instrumentos estratégicos e objetivos para promover o acesso a uma habitação adequada, criando condições de reabilitação urbana com apoio público, entre eles: dar repostas às famílias que vivem em carência habitacional grave, com programas de apoio ao acesso à habitação; garantir o acesso à habitação a todos com programas de rendas acessíveis; criar condições para reabilitar e revitalizar edifícios, como o Programa Reabilitar para Arrendar; promover inclusão social e territorial de escolhas da habitação, como Programa Chave na Mão, Da Habitação ao Habitat e Porta ao Lado[69].

Encerrando essa análise com o PAA, regulamentado pelo Decreto-lei nº 68/2019, e 22 de maio. Programa que promove a oferta de arrendamento habitacional a preços abaixo do mercado com preços compatíveis com a realidade familiar, para contribuir com a segurança, estabilidade e competitividade do arrendamento habitacional, incentivando a procura e a oferta, com condições adequadas de habitação. Para os senhorios, as vantagens

[67] Regulamento do Programa de Reabilitação urbana para Arrendamento Habitacional. Reabilitar para arrendar. 2012. https://www.scmp.pt/assets/misc/img/Empreendedorismo/Programa%20reabilitar%20para%20arrendar. pdf.

[68] Regulamento do Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível. https://www.portaldahabitacao.pt/documents/20126/35918/RpA_HA-Regulamento-20180718.pdf/0c8557e9-adf0-ee96-615d-7670c287c1b7?t=1559750817074.

[69] Resolução do Conselho de Ministros nº 50-A/2018, de 2 de maio.

são as isenções de IRS ou IRC sobre as rendas[70].

Portanto, os diversos planos de governo ao longo dos anos refletem uma preocupação contínua com a promoção do direito à habitação, especialmente no regime do arrendamento. A conjuntura dos problemas relacionados ao planeamento urbano em encontrar modos de intervir para minimizar as consequências resultantes. Observa-se uma evolução perante às necessidades da sociedade e às mudanças económicas, enfatizando o direito à habitação como o pilar essencial na promoção das políticas habitacionais em Portugal.

[70] Plataforma do Arrendamento Acessível. https://paa.portaldahabitacao.pt/questions-and-answers

CAPÍTULO II - DA FALTA DE PAGAMENTO DE RENDA NO ARRENDAMENTO URBANO

§1. Considerações gerais

A relação entre senhorio e arrendatário é regulada por um conjunto de direitos e deveres, e a questão do pagamento da renda é um dos pontos centrais nessa dinâmica. No arrendamento urbano, a obrigação de pagar a renda é um dos pilares fundamentais do contrato, sendo o seu cumprimento essencial para manter a estabilidade e a legalidade da relação locatícia.

Estudaremos a mora do senhorio no recebimento da renda e os direitos que assistem ao arrendatário nessas circunstâncias, bem como os prazos de prescrição para exigir rendas em atraso.

De acordo com artigo 1.038º, al a) do CC, é obrigação do locatário pagar a renda ou aluguer, configurando à manutenção e cumprimento do contrato de arrendamento. A doutrina e a jurisprudência possuem posição unânime e igualitária sobre tal obrigação, pois o artigo 1083º do CC dispõe sobre as obrigações do locatário e transcreve que o pagamento da renda como a obrigação mais importante do arrendatário[71].

Será abordado a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento ou atraso, identificando os principais fatores que influenciam essa decisão e os procedimentos envolvidos, incluindo a análise da Ação de Despejo e os seus trâmites legais.

O Novo Regime de Arrendamento Urbano[72], trouxe algumas mudanças relevantes em 2023, com atualizações feitas pela Lei nº 56/2023, de 6 de outubro, sendo esta a oitava alteração a norma de arrendamento urbano.

Para o momento do estudo destacam-se as seguintes:

1. Aos arrendamentos urbanos habitacionais celebrados antes de 1990, não haverá a transição para o NRAU, no que diz respeito ao valor da renda, caso o arrendatário invoque e comprove os requisitos dos artº. 35º e 36º da lei; contudo, o senhorio poderá proceder à atualização da renda de acordo com artº. 24º, caso não aceito o valor proposto pelo inquilino.

2. No artº. 15º-A, o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS) é criado, substituindo a nomenclatura Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), no qual ocorre o trâmite do Procedimento Especial de Despejo (PED), com competência em todo território nacional.

[71] Art.º 1083º, do Código Civil, Lei nº Decreto-Lei nº 47.344.
[72] Lei nº 6/2006, Novo Regime de Arrendamento Urbano. www.dgsi.pt

3. Outras alterações relevantes relacionadas a ação de despejo e ao PED, dispostas no artigo 14º ao 15º-S do NRAU.

Além disso, no contexto da resolução do contrato de arrendamento será analisado os principais fatores que permitem a rescisão com contrato em casos de inadimplência por parte do arrendatário, no estabelecimento ao equilíbrio contratual e na garantia de segurança jurídica das relações locatícias.

Examinaremos as motivações por trás da reforma do regime de arrendamento urbano e as mudanças substanciais introduzidas nesse contexto, especialmente em relação ao Procedimento Especial de Despejo (PED) realizado pelo Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS) e a sua tramitação específica.

Portanto, haverá uma análise abrangente das questões relacionadas à falta de pagamento de renda no arrendamento urbano, destacando as implicações legais e os mecanismos jurídicos disponíveis para lidar com essa situação.

§2. A obrigação do pagamento da renda

O pagamento da renda é a contrapartida pela utilização do bem locado, seja ele um imóvel, um equipamento ou outro tipo de propriedade. O valor, a periodicidade e a forma de pagamento da renda são geralmente estipulados no contrato de locação, conforme acordado pelas partes envolvidas.

Menezes Leitão[73] indica que a obrigação de pagamento da renda decorre do princípio básico da autonomia da vontade das partes, consagrada por lei, estabelecendo assim um dever legalmente vinculativo para o arrendatário. A obrigatoriedade do pagamento da renda no arrendamento não só garante a justa contraprestação pelo uso do imóvel, mas também assegura a estabilidade e a segurança jurídica da relação locatícia.

O artigo 1.038º do Código Civil estabelece uma série de obrigações para o locatário. Especificamente a alínea "a", considera-se a obrigação fundamental e base do contrato de locação, pagar a renda ou aluguer pela utilização do bem.

Embora seja objeto de negociação entre as partes, é pertencente à própria natureza do contrato de arrendamento, sendo essencial para a manutenção do equilíbrio contratual e para o cumprimento das obrigações legais estabelecidas entre o senhorio e o arrendatário.

Diversos dispositivos fazem referência, como nos artigo 1.022º a 1.113º do Código Civil, assim como na Lei nº 6/2006, Novo Regime de Arrendamento Urbano. Além disso,

[73] LEITÃO, Luís Menezes. Arrendamento Urbano. 11ª ed. Manuais Universitários. Almedina. 2022. p. 93

na própria legislação civil existe no rol de obrigações do locatário, disposto na Subsecção II, pagamento de renda e aluguer, dos artigos 1.039º a 1.042º, dentre outros dispositivos legais.

Menezes Leitão[74] menciona sobre o arrendatário ter como principal obrigação dentro da relação contratual de arrendamento o pagamento das rendas. E, por ser uma relação processual resultante da autonomia privada das partes, o montante a ser pago também é fruto de acordo estabelecido entres elas. No entanto, o autor argumenta que o contrato pode ser considerado válido mesmo que as partes não tenha estipulado o valor da renda no momento de sua celebração, indicando que a fixação do montante não é uma condição essencial para a validade inicial do arrendamento, bastando ser determinável[75].

De igual sorte, Gravato Morais[76] menciona que o pagamento das rendas configura como a primeira e a fundamental obrigação do inquilino, seguindo a linha que a renda não precisa estar previamente determinada no momento da conclusão do contrato de arrendamento.

Como orientação para sua posição, cita Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, a destacar a importância de haver acordo entre as partes sobre o montante da renda ou critério para sua determinação, no qual, propõe a adaptação do artigo 883º do Código Civil, ao contrato de arrendamento. Dessa forma, permite-se que o valor da renda seja fixado com base em critérios como valor de mercado, valor de prática comum do senhorio ou se necessário o tribunal determina o valor da renda[77].

Ao nosso ver, resta claro que o pagamento da renda é a obrigação principal do arrendatário e independe de determinação prévia no momento da celebração do contrato, pois a sua ausência não compromete a validade do contrato, desde que existam critérios legais e contratuais que permitam a sua definição.

Assim, ao perceber que a obrigação principal do arrendatário é pagar as rendas estipuladas em contrato ou não, a contrapartida do senhorio encontra-se na obrigação de entregar o imóvel em condições de morada assegurando o seu uso para o fim que foi destinado contratualmente. Tal obrigação está prevista no artigo 1.031º, al. a e al. b, do Código Civil.

---

[74] *Idem*.
[75] *Idem.* MENEZES LEITÃO acompanha o entendimento de PINTO LOUREIRO (Tratado de Locação, I, p. 72-73) e JANUÁRIO GOMES (Constituição, p. 70).
[76] MORAIS. Fernando de Gravato. Manual do Arrendamento Comercial. Ideias de Direito. Ed. D'Ideias. 2024, p. 62.
[77] *Idem.* Cit., Ac. STJ, de 24.01.2002 (JOAQUIM DE MATOS), www.dgsi.pt. *"para a perfeição do contrato de arrendamento, é fundamental a existência de acordo das partes sobre o quantitativo da renda em dinheiro ou sobre o critério que possibilite a determinação de tal quantitativo da renda em dinheiro ou sobre o critério que possibilite a determinação de tal quantitativo, ou, ainda, que exista esse critério fundado em regra legal".*

O artigo 1.040º do CC[78] também transmite a natureza sinalagmática do contrato ao dispor se houver alguma diminuição do uso da coisa locada que gera a redução da renda ou do aluguer proporcional ao tempo em que o arrendatário foi privado do uso.

Para apontar o incumprimento da obrigação do pagamento de renda é necessário que o arrendatário esteja em mora, pois gera consequências legais. O artigo 804º, nº 2, do CC, estabelece que o devedor é constituído em mora quando imputável a prestação, ainda possível, não ser efetuada no devido tempo[79]. Já no caso do senhorio a mora é caracterizada pela negativa de recebimento de renda, sem justificação, conforme disposto no artigo 813º do CC. Sendo assim, os temas introduzidos serão desenvolvidos brevemente nos próximos tópicos de estudo.

§ 3. Mora do arrendatário

A mora do arrendatário no pagamento da renda configura-se quando este não cumpre com a obrigação de pagar o valor acordado no prazo estipulado no contrato de arrendamento. Gravato Morais[80] certifica que a mora do arrendatário está quando o arrendatário não cumprir sua obrigação no prazo devido por motivo que lhe seja imputável, de acordo com artigo 804º, n.º 2 do Código Civil.

Essa situação gera consequências jurídicas importante, especialmente para o senhorio que é o beneficiário do pagamento da renda, pois quando o arrendatário entra em mora o senhorio adquire o direito de exigir o cumprimento da obrigação, bem como de pleitear a resolução do contrato em casos mais graves.

O direito do senhorio diante da mora juridicamente relevante do arrendatário é estabelecido pela legislação, que prevê mecanismos para proteger os interesses do proprietário do imóvel. O artigo 804º, nº 1 do CC, dispõe que a constituição de mora obriga o devedor à reparação dos danos causados ao credor, logo, na questão do arrendamento a reparação está na obrigação de pagamento que o arrendatário tem perante o seu senhorio.

Menciona-se que, as questões do não cumprimento contratual são percebidas como formas peculiares dentro do regime civil, pois o atraso ou o não pagamento gera danos de deterioração ao património, contudo, o artigo 807º, nº 2, do CC, destaca que o devedor não será responsável pelos prejuízos sofridos pelo credor se provar que o credor irá sofrer o dano mesmo se obrigação fosse cumprida.

[78] Art.º 1.040º, do Código Civil, Lei nº Decreto-Lei nº 47.344.
[79] Art.º 804º, nº 2, Código Civil, Lei nº Decreto-Lei nº 47.344.
[80] MORAIS, Fernando de Gravato. Manual do Arrendamento Comercial. Ideias de Direito. Ed. D'Ideias. 2024, p. 170-171.

Além disso, destaca-se o artigo 805º, do CC, quanto ao momento da constituição da mora do arrendatário o devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir. E, no nº 2 destacam-se os casos em que há mora do devedor, independentemente de interpelação: a) Se a obrigação tiver prazo certo; b) Se a obrigação provier de facto ilícito; c) Se o próprio devedor impedir a interpelação, considerando-se interpelado, neste caso, na data em que normalmente o teria sido[81].

A obrigação de pagar a renda com prazo certo é caracterizada a mora do arrendatário quando encerra o prazo sem a necessidade de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial para constituir a mora[82]. Logo, em situações de mora, o senhorio tem o direito de notificar o arrendatário para que este cumpra a obrigação de pagamento da renda em atraso, estabelecendo-se um prazo para regularizar da situação.

1. A mora não superior a oito dias

A consagração da mora no regime de arrendamento está no artigo. 1.041º do CC, que menciona a indemnização ao senhorio caso o arrendatário não cesse a mora no prazo de oito dias, dando assim um prazo para cessar a mora, afastando de imediato qualquer consequência por conta da falta ou atraso no cumprimento da obrigação[83].

Para Fernando Bastos[84], existe um caráter jurídico e social do contrato de arrendamento, que impede alinhar a mora ao regime geral. Com a delimitação do instituto do arrendamento urbano, a constituição da mora do arrendatário não está alinhada com o Código Civil, segundo um regime excecional.

Gravato Morais[85] menciona o benefício temporal concedido ao arrendatário, que mesmo sendo curto, concede a possibilidade de trabalhar em dois prazos. A mora nesse lapso temporal de oito dias, sendo caracterizada como mora juridicamente não relevante, pois não gera nenhuma consequência legal ao arrendatário se puser fim dentro do prazo. Após os oito dias é considerada mora juridicamente relevante.

Esta abordagem reflete um reconhecimento da realidade prática de que pequenos atrasos podem ocorrer devido a uma variedade de razões. Assim, a legislação visa

[81] Art.º 805º, Código Civil, Lei nº Decreto-Lei nº 47.344.
[82] MORAIS, Fernando de Gravato. Falta de pagamento da renda no arrendamento urbano. Almedina, 2010, p. 59
[83] Art.º 4.041, Código Civil, Lei nº Decreto-Lei nº 47.344.
[84] BASTOS, Fernando da Silva. A Resolução Do Contrato De Arrendamento Por Falta De Pagamento Das Rendas Em Caso De Mora Superior A Três Meses – Ação De Despejo Ou Comunicação? – Compilações Doutrinais. Verbo Jurídico, 2010.
[85] MORAIS, Fernando de Gravato Manual do Arrendamento Comercial. Ideias de Direito. Ed. D'Ideias. 2024, p. 171-172.

proporcionar uma margem de manobra ao arrendatário, evitando a aplicação de medidas drásticas por um atraso que pode ser rapidamente regularizado. Mas, é válido que o arrendatário comunique ao senhorio sobre a situação e que regularize dentro deste período de oito dias para evitar complicações legais.

2. A mora superior a oito dias

Ao passar o período de oito dias sem que o arrendatário efetue o pagamento, a mora passa ser juridicamente relevante, o que acarretará consequências legais. A grande discussão doutrinária está na exigibilidade os juros de mora relativos aos dias de atraso no pagamento, ou seja, se o senhorio exige o pagamento de juros a partir do dia imediato do incumprimento ou após os oito dias de prazo para efetuar o pagamento.

Alguns doutrinadores seguem o entendimento que os oitos dias concedidos para pagamento da renda em atraso, não deve haver nenhuma consequência até ao fim da mora, dentre eles estão Aragão Seia[86] e Menezes Leitão[87] que entendem ser mera tolerância legal. Em outra linha doutrinária está Romano Martinez[88] que entende não ser aceitável a impunidade do arrendatário dentro do regime jurídico nesses oitos dias, o que daria margem para recorrências.

Nessa discussão, o entendimento de Aragão Seia e Menezes Leitão parece ser coerente e justo, pois se o arrendamento urbano é tratado de maneira diferenciada do regime geral civil, a questão do prazo de pagamento de oito dias também é uma prerrogativa do regime excecional, logo, a tolerância legal deve ser aplicada nesse período e constituir as consequências legais após esse período.

Diante da mora juridicamente relevante, o senhorio dispõe de alternativas para reagir que estão dispostas no artigo 1041º, n º1, do CC, exigir as rendas em atraso e uma indemnização igual a 20% do valor devido. Contudo, menciona-se que o direito de exigir a indemnização termina quando o arrendatário cessar a mora no prazo de oito dias, de acordo com nº 2 do mesmo artigo[89].

Na mesma linha, as regras do NRAU, com revisão do regime jurídico pela Lei nº

[86] Vide Aragão Seia, Arrendamento Urbano, 7.ª Ed., Rev. e Act., Coimbra, 2003, p. 244.
[87] LEITÃO, Luís Menezes. Arrendamento Urbano. 11ª ed. Manuais Universitários. Almedina. 2022. ob. cit., p. 50.
[88] Vide Romano Martinez, Direito das Obrigações, Parte especial. Contratos, 2.ª Ed., Coimbra, 2007, 3.ª Reimpressão da edição de 2001, p. 179.
[89] Artº. 1.041º, nº 1 e 2, Código Civil, Lei nº Decreto-Lei nº 47.344: 1. Constitui-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas em atraso uma indemnização de 20% (vinte por cento) do que for devido; 2. Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o locatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.

13/2019, o artigo 1.041º, nº 4, do CC cita que a receção de novas rendas não tira o direito do senhorio à resolução do contrato e à indemnização legal, pois o arrendatário ainda se encontra em mora.

O artigo 14º, NRAU é claro ao estabelecer procedimentos em caso de atraso de pagamento de rendas, encargos ou despesas. Com dois meses de atraso, o arrendatário é notificado para efetuar o pagamento, ou depósito desses valores, juntamente com a indemnização devida, dentro do prazo de 10 dias. O nº 5, do mesmo dispositivo alerta que em caso de incumprimento por parte do arrendatário após a notificação mencionada, o senhorio pode solicitar o despejo imediato do locatário. Se o requerimento do senhorio for deferido pelo juiz, haverá a alusão sobre a entrada imediata no locado aplicando as regras previstas no artigo 15º [90].

O artigo 1042º do CC destaca a cessação da mora quando dentro do prazo o arrendatário paga as rendas em atraso e indemniza o senhorio nos termos do artigo anterior. O nº 2, do artigo em análise ainda mencionar que perante a recusa do senhorio em receber os valores correspondentes por consignação em depósito, regulados nos termos do artigo 916º e seguintes[91].

Alguns arrestos pronunciaram-se a favor sobre a mora do arrendatário posterior a oito dias, no qual a exigibilidade do senhorio nas rendas em atraso e a indemnização pela mora de 20% devem ser de acordo com a previsão do artigo 1041º, nº 1 do CC, para que o senhorio não opte pela resolução contratual[92].

E mais, com fundamento de resolução ao contrato, o artigo 1083º, nº 4 do Código Civil prevê sobre a mora reiterada de mais de oito dias[93]. Trata-se de uma situação específica de mora no pagamento de rendas, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses. No qual, torna-se inexigível ao senhorio a manutenção do contrato, pois existe uma conduta repetitiva do arrendatário que demostra a falta de compromisso contínua com as suas obrigações contratuais.

---

[90] Art.º 14º, Novo Regime de Arrendamento Urbano, Lei nº 6/2006.

[91] A consignação em depósito também é mencionada na Secção VI, artº. 17º ao artº. 23º do NRAU.

[92] Ac. Rel. Coimbra, de 30.04.2019 (BARATEIRO MARTINS), www.dgsi.pt (Caso a renda não seja paga no primeiro dia útil, pode ainda ser paga nos 8 dias seguintes sem qualquer sanção/indemnização para o inquilino. A partir daqui – decorridos os 8 dias seguintes sem a renda ser paga – o senhorio pode em alternativa exigir (além, claro está, das rendas em atraso) a indemnização pela mora (20% na redacção do recente DL 13/2019 e, antes, 50%) ou resolver o contrato (cfr. art. 1041.º/2 do C. Civil)).

- Ac. Rel. Lisboa, de 18.11.2021 (GABRIELA DE FÁTIMA MARQUES) Proc. 4072/19.T8SNT.L1-6. www.dgsi.pt (O pagamento da indemnização prevista no artº 1041º do CC não depende de a circunstância do locatário manter ou pretender manter o arrendamento, pelo que o referido direito do locador não se extingue mesmo no caso de o locatário voluntariamente abandonar ou entregar o locado).

[93] Art.º 1.083º, nº 2, Código Civil, Lei nº Decreto-Lei nº 47.344.

Veja-se o seguinte exemplo: senhorio arrendou apartamento para um arrendatário em janeiro de 2023, com um contrato anual renovável. O pagamento da renda mensal foi acordado para o dia 5 de casa mês. No decorrer no ano, o arrendatário atrasou o pagamento da renda nas seguintes ocasiões: 1. Em fevereiro, pagou a renda dia 15, constituindo-se em mora 10 dias; 2. Em abril, pagou a renda no dia 20, constituindo-se em mora 15 dias; 3. Em julho, pagou a renda no dia 13, constituindo-se em mora 8 dias; 4. Em outubro, pagou a renda no dia 16, constituindo-se em mora 11 dias; 5. Em dezembro, pagou a renda no dia 14, constituindo-se em mora 9 dias.

Ao analisar este cenário, observa-se que o arrendatário se constituiu em mora por mais de quatro vezes (fevereiro, abril, julho, outubro e dezembro), sendo que cada uma destas moras foi superior a oito dias, dentro do período de 12 meses.

Deste modo, com base no artigo 1083º, nº.4 do Código Civil, o senhorio tem o direito de considerar o arrendamento como inexigível devido à repetida falta de cumprimento das obrigações de pagamento do arrendatário, sem a observância dos procedimentos dos números 3 e 4 do artigo 1084º que regulam a resolução contratual por falta de pagamento. Dessa forma, a lei assegura que os não sejam obrigados a manter contratos com arrendatários que consistentemente falham em cumprir as suas obrigações financeiras.

A mora do arrendatário no pagamento da renda possui uma série de implicações legais para as partes envolvidas no contrato de arrendamento, no qual os caminhos percorridos para a resolução do contrato precisam ser juridicamente relevantes. Enquanto o senhorio tem o direito de exigir o cumprimento da obrigação e de buscar medidas judiciais em caso de inadimplência, ao arrendatário cabe o dever de respeitar os prazos estabelecidos e honrar as obrigações contratuais.

§4. Mora do credor (senhorio)

A mora do senhorio no recebimento da renda é uma situação que pode ocorrer no âmbito do arrendamento urbano, representando um desafio tanto para senhorio quanto para o arrendatário. Essa situação ocorre quando o senhorio não recebe a renda do arrendatário nos prazos estipulados no contrato de arrendamento.

Assim como o arrendatário tem a obrigação de pagar a renda pontualmente, o senhorio possui a responsabilidade de fornecer os meios adequados para o recebimento da renda, como a disponibilização de uma conta bancária para transferência ou a entrega de recibos de pagamento.

O artigo 813º do CC estabelece que o credor incorre em mora quando, sem nenhuma

justificação, não aceita receber o pagamento que lhe é oferecido nos termos contratuais e legais, ou não pratica os atos necessários para o cumprimento da obrigação. Mesmo estando em mora, dentro do prazo de oito dias concedidos para o pagamento, a recusa do recebimento da renda em atraso pode ser considerada como mora por não ter praticado os atos necessários e relevantes para a outra parte cumprir a obrigação.

Em tais casos, a solução pode ser encontrada no artigo 1.042º, nº 2, do Código Civil, que permite ao arrendatário recorrer à consignação em depósito, caso o locador recuse o recebimento da renda. Esta medida protege o arrendatário, permitindo-lhe cumprir a obrigação de pagamento mesmo diante da recusa do senhorio[94].

O artigo 841º, do CC estabelece que a consignação em depósito é um procedimento facultativo que serve como uma forma de extinção da mora e cumprimento da obrigação pelo arrendatário. Este procedimento permite que o arrendatário deposite a renda devida, eliminando a possibilidade de uma ação de despejo quando o senhorio se encontra em mora.

Além disso, o artigo 1.048º, nº 1 do Código Civil destaca que o valor total das somas devidas, incluindo a indemnização legal, faz caducar a resolução contratual quando esta é exercida judicialmente. É importante mencionar que esta prerrogativa de depósito só pode ser exercida uma vez por contrato, conforme o n.º 2 do referido artigo[95].

No NRAU, o artigo 17º menciona a possibilidade de o arrendatário realizar depósitos de rendas decorrentes de consignação em depósito, no qual não esteja com previsão contratual, já caracteriza um caminho a ser percorrido por conta da mora do senhorio no recebimento da renda, pois o arrendatário possui o interesse de cessar a mora da sua parte, e livrar-se do pagamento da renda mesmo sem ter culpa no ocorrido.

O enquadramento legal fornece mecanismos ao arrendatário para que não deixe de cumprir as obrigações mesmo diante da inação ou recusa do senhorio. É importante que ambas as partes atentem às suas obrigações legais de forma a garantir estabilidade e harmonia na relação entre senhorio e arrendatário.

§5. Prescrição da renda

A prescrição, como um instituto jurídico, visa assegurar a segurança e a estabilidade das relações jurídicas, penalizando a inércia no exercício de direitos. O artigo 298º, nº 1 do Código Civil descreve que estão sujeitos a prescrição, pelo não exercício durante o lapso de tempo estabelecido na lei, os direitos que não sejam indisponíveis ou que a lei não declare

[94] Art.º 1.042º, nº 2, Código Civil, Decreto-Lei nº 47.344.
[95] Art.º 1.048º, nº 1 e 2, Código Civil, Decreto-Lei nº 47.344.

isentos de prescrição. No caso do arrendamento urbano, se o credor (senhorio) não exercer o seu direito de cobrar a renda devida no prazo legal, perde o direito de exigir pagamento.

Sobre esse ponto, o artigo 310º, alínea b do Código Civil estabelece que as rendas e alugueres devidos pelo locatário prescreve, no prazo de cinco anos, mesmo que pagos por uma só vez.[96] Este prazo de prescrição é aplicável a todas as prestações periódicas, incluindo as rendas devidas em contratos de arrendamento.

O artigo 307º do CC corrobora ao dispor sobre as rendas periódicas, a especificar que a prescrição do direito unitário do credor começa a correr desde a exigibilidade da primeira prestação que for paga. Em outras palavras, o prazo de prescrição inicia-se a partir do momento em que primeira renda não paga se torna exigível.

E, somando com entendimento ao prazo prescrição, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 09.05.2019, Proc. 10238/135YYLSB-A.L1-A.S1, no qual para rendas e alugueres devidos pelo locatário, estabelece o prazo do artigo 310º, alíneas b e d do CC, o prazo de 5 anos. Contudo, para obrigação exequenda de uma sentença transitada em julgado aplica-se o prazo de prescrição de vinte anos, por força do artigo 311º, nº 1 do CC e de acordo com artigo 309º do CC[97].

Para exemplificar a aplicação da prescrição na renda, suponhamos que senhorio arrendou apartamento para um senhorio em 1 de janeiro de 2018, com renda mensal de 500 euros. Em julho de 2019, o inquilino deixou de pagar as rendas mensais, acumulando uma dívida até novembro de 2019 quando retomou os pagamentos regulares. O senhorio decide cobrar as rendas atrasadas em janeiro de 2024.

Nesse caso, o início do prazo da prescrição de 5 anos começa na primeira renda não paga, em julho de 2019. As rendas devidas de julho a novembro de 2019 prescrevem conforme o prazo de 5 anos. Portanto o senhorio tem até julho de 2024 para cobrar judicialmente as rendas de julho de 2019 a novembro de 2019, estando dentro do prazo legal para exigir pagamento das rendas não prescritas em janeiro de 2024.

Portanto, o prazo de prescrição de cinco anos para a cobrança de rendas em atraso, visa garantir que as reivindicações sejam feitas em tempo hábil, evitando disputas prolongadas e promovendo a segurança jurídica.

---

[96] Art.º 310º, alínea b, Código Civil, Decreto-Lei nº 47.344.

[97] Ac. Supremo Tribunal de Justiça, de 09.05.2019 (ILÍDIO SACARRÃO MARTINS), www.dgsi.pt. (Para os aluguéis e juros, sejam convencionais ou legais, o artigo 310º, alíneas b) e d), do Código Civil determina um prazo de cinco anos. Se a obrigação for reconhecida por sentença definitiva, o prazo de prescrição é de vinte anos, conforme o artigo 311º, n.º 1, do Código Civil, que estabelece que "o direito para o qual a lei define um prazo de prescrição mais curto que o prazo ordinário fica sujeito a este último, se houver sentença transitada em julgado que o reconheça, ou outro título executivo.)

§6. Resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento

O artigo 432º e seguintes do Código Civil regulam a resolução contratual a qual permite a cessação antecipada de um contrato em situações de incumprimento ou outras condições previamente acordadas, sendo de grande relevância no contexto do arrendamento urbano.

A resolução pode ocorrer tanto por disposição legal, prevista de forma geral ou especial na própria lei, quanto por disposição contratual por meio de cláusulas resolutivas inseridas no contrato firmado pelas partes. Os artigos subsequentes regulam os direitos e deveres das partes na cessação de um contrato, aplicando integralmente ao arrendamento urbano. No decorrer da análise, é possível verificar que a resolução, seja por falta de pagamento de rendas ou por outros motivos, constitui uma ferramenta essencial na relação locatícia na proteção dos interesses das partes envolvidas de maneira equitativa.

1. Quadro resolutivo

A resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de renda é uma questão de extrema relevância no contexto do arrendamento urbano, pois a lei estabelece mecanismos legais para lidar com situações em que o arrendatário não cumpre com a sua obrigação de pagar a renda dentro dos prazos estipulados no contrato. A falta de pagamento da renda pode decorrer de diversas razões, desde dificuldades financeiras do arrendatário até a má-fé ou negligência no cumprimento das obrigações contratuais.

O quadro resolutivo do contrato é delineado pelo artigo 1.041º, nº 1, do Código Civil, que estabelece as condições e os efeitos associados à mora do locatário. De acordo com este dispositivo, se o arrendatário não pagar a renda, o senhorio tem o direito de exigir as rendas em atraso e uma indemnização equivalente a 20% do valor devido, a menos que o contrato seja resolvido devido ao não pagamento.

No entanto, o arrendatário pode evitar a indemnização ou a resolução do contrato se regularizar a mora no prazo de oito dias a partir do seu início. Durante este período, o senhorio tem o direito de recusar o recebimento das rendas subsequentes até que as obrigações em atraso sejam cumpridas, mencionadas no nº1[98].

E mais, o artigo 1.041º, nº 5 e 6, estabelecem que o senhorio pode exigir do fiador (se houver) o cumprimento das obrigações contratuais após a notificação do arrendatário e

[98] De acordo com art.º 1041º, nº 4, do CC, a aceitação de novas rendas não impede de resolver o contrato ou de exigir a indemnização pelas prestações em mora.

se esse não ter regularizado a situação.

Sobre a posição jurídica do fiador do arrendatário no dispositivo cível citado, Gravato de Morais[99] esclarece que em casos de mora relevante do arrendatário o senhorio deve notificar o fiador das quantias em dívidas no prazo de 90 dias. A notificação deve ser feita por escrito, preferencialmente por carta registada com aviso de receção, para garantir segurança jurídica.

Além disso, a notificação deve especificar a mora do arrendatário, detalhando as quantias devidas, incluindo rendas em atraso e possíveis indemnizações. O cumprimento dessa obrigação de notificação é essencial para que o senhorio possa exigir do fiador os valores devidos, e o não cumprimento dos requisitos da notificação impede o senhorio de exercer esses direitos[100].

Nessa linha, o Ac. Rel. Guimarães, de 24.11.2022, Proc. 629/21.3T8CHV.G1[101], pontou que na mora superior a três meses no pagamento da renda, permite ao senhorio a resolução do contrato de arrendamento urbano, a realizar por comunicação ao arrendatário, contudo, "as quantias devidas pelo arrendatário só são exigíveis ao fiador depois de o senhorio ter notificado este a mora e das quantias em dívidas".

Somando ao entendimento da notificação do fiador, o recente Ac. Rel. Évora, de 27.06.2024, Proc. 345/23.1T8PTG.E1[102], aborda a importância do conhecimento oficioso do Tribunal, por iniciativa própria em verificar se o fiador foi regulamente notificado quando a sua responsabilidade é acionada em um processo de despejo ou outro litígio relacionado ao arrendamento. Sendo esclarecido que a notificação do fiador não pode ser negligenciada e deve ser devidamente considerada, mesmo que não tenha sido alegada pelas partes[103].

Portanto, é percetível que a questão resolutiva do contrato na lei procura trazer um equilíbrio aos direitos do senhorio e a proteção do arrendatário, permitindo uma resposta justa e proporcional ao incumprimento das obrigações, pois até para a questão do arrendamento apoiado o senhorio pode reduzir ou dispensar a indemnização de 20%, mas continua no direito à resolução do contrato e à cobrança de juros de mora em caso de

[99] MORAIS, Fernando de Gravato Manual do Arrendamento Comercial. Ideias de Direito. Ed. D'Ideias. 2024, p. 327-328.
[100] I*dem.*
[101] Ac. Rel. Guimarães, de 24.11.2022 (JOAQUIM BOAVIDA), Proc. nº 629/21.3T8CHV.G1, www.dgsi.pt.
[102] Ac. Rel. Évora, de 2706.2024 (MARIA ADELAIDE DOMINGOS), Proc. nº 345/23.1T8PTG.E1, www.dgsi.pt.
[103] *Idem.* O Tribunal da Relação reforçou que o fiador, sendo parte essencial na garantia do contato, deve ser adequadamente informado sobre qualquer ação judicial que possa afetar sua obrigação de garantir o pagamento das rendas ou outras responsabilidades. A falta de notificação adequada pode resultar em nulidade do processo, pois impede o fiador de exercer seus direitos de defesa. Esse entendimento sublinha a proteção dos direitos do fiador, garantindo que ele seja tratado com a mesma consideração processual que o arrendatário principal.

incumprimento.

2. Características da resolução

O Código Civil trata a resolução do contrato de arrendamento no artigo 1.083º [104], que estabelece os fundamentos pelos quais qualquer das partes envolvidas podem resolver o contrato com base no incumprimento da outra. São situações consideradas graves que tornam impossível ou inaceitável a manutenção do contrato para a outra parte.

Identificado o atraso no pagamento de rendas, ou seja, o arrendatário encontra-se em situação de mora, a solução é a resolução do contrato de locação por via extrajudicial ou judicial, de acordo com os termos do artigo 1.047º, do CC considera-se um incumprimento de natureza grave, a tornar inexigível a manutenção do contrato, pois a gravidade é avaliada tanto pela natureza da violação quanto pelo impacto que esta tem na relação contratual e na utilização do imóvel[105].

O artigo 1.083º, nº 2 e nº3, do CC[106] detalha vários fundamentos específicos que justificam a resolução do contrato pelo senhorio, sendo uma enumeração exemplificativa das causas[107]. São eles:

a) A violação das regras de higiene e sossego, de boa vizinhança ou das normas do condomínio, ou seja, quando comportamento do arrendatário se torna insuportável para os demais residentes;
b) A utilização do imóvel para fins ilegais, imorais ou perturbadores da ordem pública;
c) O uso do imóvel para propósito diferente do acordado no contrato, mesmo que tal mudança não cause desgaste adicional;
d) O abandono do imóvel por mais de um ano sem justificação aceitável, pois compreende-se que o arrendatário possui a obrigação de utilização do imóvel para o fim que ele se destina (art.º 1072º), pois o não uso pode desvalorizá-lo;
e) A cessão do uso do imóvel a terceiros sem a devida autorização do senhorio, seja de forma total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita (art.º 1038, als. f) e g)).

Menciona-se que no n.º 3 e n.º 4 do referido artigo são situações de resolução *ex lege* de inexigibilidade na continuação contratual, no qual, os motivos ocorrem quando o

[104] Art.º 1.083, Código Civil, Decreto-Lei nº 47.344.
[105] Art.º 1.047º e 1.082º, nº 2, Código Civil, Decreto-Lei nº 47.344.
[106] Art.º 1.083, nº 2. Código Civil, Decreto-Lei nº 47.344
[107] LEITÃO, Luís Menezes. Arrendamento Urbano. 11ª ed. Manuais Universitários. Almedina. 2022. p. 144.

arrendatário entra em mora por um período superior a três meses sem pagamento de renda, encargos ou despesas que lhe competem. Além disso, a resolução pode ser efetivada se o arrendatário se atrasar no pagamento da renda por mais de oito dias, por mais de quatro vezes consecutivas ou intercaladas, dentro do período de 12 meses[108].

Delineando o caráter resolutivo do contrato de arrendamento, o Ac. Rel. Guimarães, de 10.01.2019[109], observa que o contrato de arrendamento é um acordo de natureza obrigacional, pois não depende da propriedade do imóvel arrendado, mas do cumprimento relação contratual estabelecida entre senhorio e arrendatário. Em uma ação de resolução do contrato de arrendamento, o senhorio precisa apenas demonstrar a existência do contrato e os fatos que constituem o incumprimento por parte do arrendatário.

O Tribunal também observa que quando a causa do pedido de resolução se baseia no não pagamento das rendas, cabe ao senhorio alegar as rendas em atraso, enquanto o ônus de provar que essas rendas foram pagas recai sobre o arrendatário. Assim, uma vez comprovado o incumprimento contratual, a resolução do contrato é procedente, obrigando o arrendatário a restituir o imóvel ao senhorio, ele sendo ou não proprietário do bem[110].

A resolução do contrato de arrendamento, nos termos do artigo 1083º, do CC possui características específicas que garantem a justiça e proporcionalidade na aplicação das medidas. A resolução é bilateral, pois pode ser exercida pelo arrendatário[111], embora geralmente seja o senhorio a invocá-la devido à falta de pagamento da renda. O imediatismo da resolução exige o cumprimento de formalidades legais, como a notificação escrita ao arrendatário, especificando o motivo e, se aplicável, um prazo para regularização. Nos efeitos da resolução incluem a cessação imediata do contrato, a desocupação do imóvel pelo arrendatário e a responsabilidade pelo pagamento das rendas em atraso e eventualmente.

3. Regime Geral

Entre os procedimentos de resolução judicial e de resolução extrajudicial admitidos em lei, o artigo 1.047º, do CC, diante do regime de não cumprimento da obrigação de pagamento das rendas, o novo regime de arrendamento urbano assinala duas vias para a

[108] *Idem*.
[109] Ac. Rel de Guimarães, de 10.01.2019. (JOSÉ ALBERTO MARTINS MOREIRA DIAS). Proc. 2290/16.8T8BCL.G1, www.dgsi,pt.
[110] *Idem.*
[111] De acordo com Menezes Leitão, a fundamentação de resolução do contrato de arrendamento pelo arrendatário é semelhante ao do senhorio, "se tonando inexigível à outra parte a manutenção do contrato (artº. 1083º, nº2). Além da fundamentação no artº. 1050º, artº. 1083º, nº5 e o direito de indemnização para celebração de contrato de arrendamento sem a licença, art.º 5, nº 7, do DL 160/2006, de 8 de Agosto. LEITÃO, Luís Menezes. Arrendamento Urbano. 11ª ed. Manuais Universitários. Almedina. 2022. p. 158.

resolução do contrato de arrendamento[112].

Para a resolução judicial, o art. 1.083º, nº 2 assinala para o art. 1.084º, nº 1, no qual é decretada nos moldes do artigo 14º do NRAU, a ação de despejo. Para a resolução extrajudicial, o artigo 1.083º, nºs 3,4 e 5, assinalam para o artigo 1.084º, nº 2, nos moldes do artigo 9º NRAU, por comunicação à contraparte invocando a obrigação não cumprida.

Mas, é preciso mencionar que em casos de falta de pagamento da renda, em incumprimento definitivo ou não, não implica a resolução do contrato, pois o artigo 1.048º do CC é claro ao prevê que o direito de resolução do contato caduca quando o arrendatário paga as prestações em mora até a data da contestação[113].

De facto, a observância dos pressupostos para a aplicabilidade das normas é importante para que o contrato se torne inexigível. E, para tanto, Gravato Morais destaca a existência de um contrato de arrendamento válido em vigor; mora do arrendatário quanto ao pagamento da renda; e o decurso infrutífero do prazo de 3 meses após o atraso no pagamento de uma única prestação de renda[114].

A resolução extrajudicial, prevista no artigo 1.083º, nºs 3, 4, e 5 do Código Civil e no artigo 9º do NRAU, permite que o contrato seja resolvido sem necessidade de intervenção judicial, desde que certas condições sejam cumpridas, no qual veremos mais adiante. Por outro lado, a resolução judicial regulada pelo artigo 1.083º, nº 2 do Código Civil e pelo artigo 14º do NRAU envolve a intervenção dos tribunais, através de uma ação de despejo, para formalizar a cessação do contrato e garantir a desocupação do imóvel.

3.1 Resolução Extrajudicial

a) Fundamentação legal

O artigo 1.083º, nº 3, do CC, com atualizações do NRAU dispõe sobre a inexigibilidade ao senhorio em manter o arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos e despesas que sejam obrigações do arrendatário ou de oposição, sem prejuízo do disposto nos nº 3 a 5 do artigo 1.084º, do CC[115].

Apesar de haver um prazo certo para o cumprimento, a mora só se verifica se o arrendatário não cumpre as obrigações de pagamento dentro de um prazo de 8 dias a contar

[112] Art.º 1.047º, Código Civil, Lei nº Decreto-Lei nº 47.344.
[113] MARTINEZ, Pedro Romano. Da Cessação do Contrato. 3ª Ed. Manuais Universitários. Almedina, 2017, p. 315.
[114] MORAIS, Fernando de Gravato. Falta de pagamento da renda no arrendamento urbano. Almedina ob. Cit. p. 118.
[115] Art.º 1.083º, nº 3 e 1.084º, nº 3 a 5, Código Civil, Lei nº Decreto-Lei nº 47.344.

do começo, conforme o artigo 1.041º, nº 2, do CC.

O artigo 9º, nº 7, do NRAU, dispõe sobre a comunicação à contraparte, que ocorre por notificação avulsa; contato pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, comprovadamente mandatado para o efeito, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original; e, escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do nº 1, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é imponível ao senhorio qualquer alteração do local salvo se este tiver autorizado a modificar[116].

Na comunicação, é necessário que tenha os termos e razões que levaram ao incumprimento e inexigibilidade na manutenção do contrato. Para que posteriormente, adquira meios de defesa do arrendatário e oportunidade de resolver a mora no prazo de um mês, conforme disposto no artigo 1.084º, nº 3, do CC. Contudo, observa-se que nº 4, prevê que é dado ao arrendatário apenas uma oportunidade por contrato o uso da faculdade referida no item 3 [117].

Nesse contexto, Ac. Rel. Évora, de 14.10.2021, Processo 624/20.0T8LLE.E1[118], destaca para que a resolução contratual produza efeitos, o locador deve comunicar essa intenção ao locatário, preferencialmente por escrito, através de uma carta registada com aviso de receção (artigo 9º, nº 7, al. c) do NRAU). Se o locatário não receber ou não levantar a carta, ele não será considerado notificado. Nesse caso, o locador deve enviar uma nova carta no prazo de 30 a 60 dias a partir da primeira tentativa, e a notificação será considerada recebida no 10º dias após o envio (artigo 10º, n.º4, NRAU). Caso o locatário pague todas as rendas em atraso e uma indemnização de 20% sobre o valor das rendas dentro de um mês após a comunicação extrajudicial, o direito de resolução caduca (artigos 1.048º, n.º 1 e 1.084º, n.º2 do CC). Caso contrário, a resolução torna-se eficaz e o imóvel deve ser devolvido ao locador.

Portanto, para que ocorra a suspensão o arrendatário precisa pagar o que está em atraso, acrescidos com a indemnização de 20% citada no artigo 1.041º, nº1, do CC, no prazo de quatro meses, pois reúne o prazo legítimo para exercício de direito de resolução dado ao senhorio mais um mês de oportunidade para cessação do contrato por resolução extrajudicial,

[116] Art.º 9º, nº 7, Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006), atualizado pela Lei nº 56/2023.
[117] Art.º 1.083º, Código Civil, Lei nº Decreto-Lei nº 47.344.
[118] Ac. Rel. de Evóra, de 14.10.2021 (JOSÉ MANUEL BARATA), www.dgsi.pt.

via PED[119], dando oportunidade ao senhorio deliberar sobre o contrato de arrendamento por via judicial com a ação de despejo, como será abordado adiante.

b) Procedimento Especial de Despejo (PED)

O Procedimento Especial de Despejo (PED) é um meio processual para a cessação do contrato de arrendamento. Uma importante ferramenta legal estabelecida pelo Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), o PED visa facilitar e agilizar o processo de despejo em determinadas situações especificas, como por exemplo, quando o arrendatário não desocupa o imóvel na data prevista por lei ou convencionada entre as partes[120].

Introduzido pela Lei nº 31/2012, datada de 27 de fevereiro, o PED foi implementado para impulsionar o mercado de arrendamento urbano, estabelecendo um processo específico para o arrendatário desocupar o imóvel, facilitando assim a reocupação no mercado de arrendamento.

Na atualização feita pela Lei nº 56/2023, o PED encontra-se regulamentado a partir do artigo 15º até o artigo 15º-S do NRAU, sendo uma normativa específica e de reforço à previsão legal sobre os efeitos cessação de contrato prevista no Código Civil, no artigo 1.038º, al. i), e o artigo 1.081º, nº.1, que enquadra os efeitos da cessação e a obrigação de restituição da coisa locada com a finalização do contrato[121].

Para Albertina Maria Pedroso[122], a nova redação da lei do arrendamento urbano pretende-se diminuir o prazo de incumprimento para operar a resolução, tornando mais célere a recolocação do imóvel no mercado, além disso possibilita que o senhorio efetue a comunicação extrajudicial para resolução e desocupação do imóvel.

De toda forma, percebe-se que o objetivo é tornar a prática do arrendamento mais segura, oferecendo mecanismos legais e eficazes para lidar com as violações contratuais. O PED permite que haja uma desocupação rápida e eficiente do imóvel em caso de violação do contrato pelo arrendatário, fortalecendo a confiança do senhorio na eficiência do mercado de arrendamento e incentivar o investimento nesse setor da economia.

Para usufruir do procedimento especial de despejo é necessário cumprir as condições e os requisitos legais, e assim garantir o respeito aos direitos fundamentais do arrendatário e

[119] Art.º 1.041º, nº 1, Código Civil, Lei nº Decreto-Lei nº 47.344.
[120] Art.º 15º. Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006), atualizado pela Lei nº 56/2023.
[121] Nos termos do art.º 1.038º, al i) do Código Civil, sendo uma obrigação do arrendatário, restituir a coisa locada findo o contrato, e art.º 1.081º, nº 1, para efeitos de cessação, com a exigência imediata a desocupação do imóvel, salvo acordo entre as partes.
[122] PEDROSO. Albertina Maria Gomes. A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime de arrendamento urbano. JULGAR nº 18. Coimbra Editora. Coimbra. p. 50

o cumprimento dos princípios de equidade e justiça. Dessa forma, o senhorio ao acionar o PED deve cumprir toda as formalidades legais e provar de forma cabal a existência do incumprimento por parte do arrendatário para que o despejo seja decretado.

O artigo 15º, nº. 2, do NRAU destaca os casos que podem servir de base ao PED, independente do fim a que se destina o arrendamento. Dentre as situações está: a revogação do contrato de arrendamento, nos termos do artigo 1.082º, nº. 2 do CC; a caducidade pelo fim do prazo, quando contrato não é renovável; cessação por oposição à renovação, com as devidas comunicações previstas no Código Civil; em caso de denúncia por comunicação pelo senhorio, com a devida comprovação prevista no CC ou no artigo 33º, nº. 5, alínea a) do NRAU em caso de resolução por comunicação, com as devidas comprovações; e em casos de denúncia pelo arrendatário nos termos do CC, artigo 1.098º, nº 3 e 4, e artigo 34º e 53º do NRAU[123].

Além disso, o NRAU estabelece o uso do PED nas situações previstas no artigo 1.084º, nº.2 do CC, quando não houve falha na tentativa de comunicação ao arrendatário. E, o uso do PED fica restrito apenas aos contratos de arrendamentos firmados que houve a liquidação do imposto de selo, ou as rendas forma declaradas para efeitos de IRS e IRC.[124]

Uma das principais características do PED é proporcionar aos senhorios e aos arrendatários uma via mais rápida e eficaz na resolução do contrato de arrendamento e na recuperação da posse do imóvel em casos de incumprimento grave por parte do arrendatário. E, seguindo a linha do tema proposto, uma das situações passíveis de serem enquadradas no PED é o não pagamento de rendas.

Menezes Leitão[125] menciona que a lei estabelece que os prazos aplicados para o PED são os mesmos previstos no Código de Processo Civil. Ademais, o autor destaca que o artigo 15º-S, n.º 5 prevê que não existe suspensão de prazo durante as férias judiciais ou qualquer tipo de dilação, mas não é qualificado como um processo urgente.

A prova disso, é que no mesmo dispositivo legal, no n.º 8, anteriormente mencionava que os atos a praticar pelo juiz no âmbito do PED assumem o caráter de urgência, mas foi revogado pela nova atualização de Lei nº 56/2023.

É importante ressaltar que, para o despejo ser decretado pelo tribunal no âmbito do PED, o senhorio deve comprovar de forma inequívoca a existência da falta de pagamento da renda por parte do arrendatário, com a apresentação de documentos comprovativos e provas

[123] Art.º 15º, nº 2. Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006), alterado pela Lei nº 56/2023.
[124] Art.º 15º, nº 4 e 5. Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006), alterado pela Lei nº 56/2023.
[125] LEITÃO, Luís Menezes. Arrendamento Urbano. 11ª ed. Manuais Universitários. Almedina. 2022. p. 229

que atestam a inadimplência, como por exemplo comunicações de cobranças.

Menezes Leitão[126] menciona que os documentos necessários para o procedimento de despejo por falta de pagamento são o contrato de arrendamento e o comprovativo de comunicação ao arrendatário. O autor cita ainda a possibilidade de reclamação das rendas em dívida no PED, desde que anteriormente tenha sido comunicada ao arrendatário o valor total devido, caso o senhorio não venha a instaurar uma ação executiva nos ter do artigo 14-A, n.º 1, NRAU[127].

No entendimento de Gravato Morais[128], a constituição de título executivo extrajudicial para efeito de resolução de contrato de arrendamento por falta de pagamento está dependente de comunicação à contraparte. Contudo, ao referir-se a esse termo, não basta uma mera declaração resolutiva, é preciso ter os documentos comprovativos da resolução, com comunicação efetuada nos moldes do Código Civil e do NRAU (art.º 1084º, n.º1 do CC e art.º 9, n.º7 do NRAU).

O nº 6 do artigo 15º, NRAU, estabelece que para o PED é preciso a comunicação de todos os encargos e despesas que corram por conta do arrendatário junto ao montante da dívida, e que essa comunicação pode também ser exercida no âmbito da ação executiva.

Para garantir a tramitação do PED, na altura foi criado pelo artigo 15º-A da Lei nº 6/2006, na redação conferida pela Lei nº 31/2012 (retificação nº 59-A/2012), o chamado Balcão Nacional do Arrendamento (BNA). O decreto-lei nº 1/2013, de 7 de janeiro, procedeu à instalação e à definição das regras de funcionamento do BNA e do PED[129].

Para efetivá-lo a Direção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ) criou o BNA, como uma secretaria judicial com competência exclusiva para tramitação do PED em todo país. Diante destas primícias, passa-se a analisar o BNA na perspetiva da alteração do NRAU ocorrida pela Lei nº 56, de 7 de outubro de 2023, no qual mudou-se a nomenclatura e passou a chamar de Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), continuando com as mesmas funções de assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e de injunção no arrendamento[130].

Segundo Menezes Leitão[131], a criação do BAS é inútil se não houver a desocupação do imóvel de forma voluntária e extrajudicial pelo arrendatário inadimplente, pois de toda

[126] *Idem.*
[127] *Idem.*
[128] MORAIS, Fernando de Gravato Manual do Arrendamento Comercial. Ideias de Direito. Ed. D'Ideias, p. 182.
[129] Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 janeiro. Procede a instalação e regras do Balcão Nacional do Arrendamento.
[130] Art.º 15º-A, Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006), alterado pela Lei nº 56/2023.
[131] LEITÃO, Luís Menezes. Arrendamento Urbano. 11ª ed. Manuais Universitários. Almedina. 2022. p. 230.

forma o senhorio terá de recorrer ao Judiciário para reaver o seu imóvel. Para o autor, o BAS apenas faz as notificações ao arrendatário, e posteriormente serão distribuídos ao tribunal competente, de acordo com artigo 15º H, NRAU.

Contudo, o PED não é feito apenas de um requerimento pelo senhorio ao BAS expondo os seus motivos e pretensões para que desocupem o imóvel locado. Deve estar instruído com o contrato de arrendamento e provas admitidas pelo direito para provar a mora ou o incumprimento contratual do arrendatário, que fundamentam a extinção da respetiva relação de arrendamento, conforme disposto no artigo 15º B, n.º 2 do NRAU, sendo considerado iniciado na data do pagamento das taxas devidas para apresentação do requerimento e junção dos documentos comprovativos.[132]

Iniciado os trâmites processuais e legais por intermédio do BAS, o n.º 2 do artigo 15º B dispõe que o requerente deve apresentar o requerimento de despejo, um formulário de modelo próprio no qual identifica as partes com os dados pessoais; o endereço de correio eletrónico para recebimento das comunicações; indicar o tribunal competente para distribuição do processo; indica o sítio arrendado para notificação; juntar os documentos necessários, compratívos de pagamento, de encargos e liquidação de IRS ou IRC; o valor da renda; e formular o pedido desejado quanto ao pagamento das rendas, encargos e despesas[133].

Além disso é importante, indicar o pagamento da taxa das custas ou a modalidade de apoio ao judiciário concedido, com a junção dos documentos comprovativos; designar o agente de execução ou notário para proceder à desocupação do imóvel e a execução do pagamento das rendas e demais despesas e encargos em atraso; indicar o número de identificação bancária (IBAN) do requerente, com o devido comprovativo.[134]

Após o recebimento do requerimento no BAS, o arrendatário inadimplente será notificado por carta registada com aviso de receção[135], para que em 15 dias desocupe o imóvel locado e pague o requerente a quantia pedida, deduzir oposição à pretensão, ou requerer o diferimento da desocupação do imóvel, de acordo com artigo 15º M, NRAU.[136]

Sobre a oposição à pretensão de despejo e ao pagamento das rendas, o arrendatário pode fazê-lo em até 15 dias a contar da notificação, conforme dispõe o artigo 15º-F, n.º 1, NRAU, sendo apresentada no próprio BAS por via eletrónica, com a contratação de

[132] Art.º 15º B, Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006), alterado pela Lei nº 56/2023.
[133] Art.º 15º e ss, Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006), alterado pela Lei nº56/2023.
[134] Art.º 15º B, nº.2, Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006), alterado pela Lei nº56/2023.
[135] Contendo no ato de notificação, os elementos dispostos no art.º 15º D, n.º 4, Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006), alterado pela Lei nº56/2023.
[136] Art.º 15º D, nº.1, Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006), alterado pela Lei nº56/2023.

advogado ou solicitador[137].

O artigo 15º-F, n.º 3, NRAU, estabelece que o arrendatário precisa apresentar as pessoas a quem pretende comunicar o direito à oposição, o respetivo regime de bens, qualquer situação que possa motivar a suspensão ou diferimento da desocupação do imóvel locado, nos termos do artigo 15º-M, NRAU, e se o locado é casa de morada da família.[138] Além disso, deve juntar os comprovativos de pagamento da taxa de justiça devida, o valor de um caução no valor das rendas, encargos, ou despesas em atraso, até o valor máximo correspondente a seis rendas, caso não usar o apoio ao judiciário.

Sobre o direito à oposição, em recente entendimento, o Ac. Rel. Guimarães, 11.07.2024[139], destacou que em um PED, a caução devida, que corresponde ao valor das rendas em atraso, deve ser paga e comprovada no momento em que a oposição é apresentada. Isso é exigido de acordo com o artigo 15º-F, NRAU.

O Tribunal enfatiza que não há justificativa para conceder um prazo adicional prestação da caução, pois essa exigência está vinculada a normas processuais imperativas. Essas normas visam garantir que os princípios de gestão processual, adequação formal e prevalência das decisões de mérito sejam respeitados, sem comprometer a celeridade e a eficácia do processo ao se tratar de questões puramente formais.

O artigo 15º-H, NRAU, estabelece a distribuição e os procedimentos posteriores com a oposição, no qual, com a dedução o próprio BAS apresenta à distribuição dos autos ou põe conclusos.

Para o procedimento, Menezes Leitão[140] resume a marcha processual do supracitado artigo: O juiz proferir algum despacho para aperfeiçoamento das peças processuais, no prazo de 5 dias, ou apresentar novo articulado em 10 dias; se não julgar procedente alguma excepção dilatória ou nulidade ou não decidir de pronto o mérito da causa, marca-se a audiência de julgamento, a ser realizada no prazo de 20 dias a contar da distribuição, conforme o artigo 15º-I, NRAU.

Seguindo o procedimento processual, na audiência será feita uma tentativa de conciliação, se não for possível, o julgamento acontece normalmente. Cada parte poderá apresentar até três testemunhas. Feitas as alegações, é decretada a decisão do juiz, a sentença.

[137] Antes da alteração de 2023, por força da Portaria 9/2013, de 10 de janeiro, era possível opor-se por entrega em suporte de papel no BNA, remessa pelo correio ao BNA. Contudo, foi revogado pela Portaria nº 49/2024, de 15 de fevereiro, que regulamenta o BAS.
[138] Ou seja, nos termos do art.º 12º, NRAU, as comunicações devem ser dirigidas a cada um dos cônjuges, sob pena de ineficácia.
[139] Ac. Rel. de Guimarães, de 11.07.2024 (PAULO REIS). Processo 80/24.3YLPRT-G1. www.dgsi.pt.
[140] LEITÃO, Luís Menezes. Arrendamento Urbano. 11ª ed. Manuais Universitários. Almedina. 2022. p. 233.

Havendo a prolação da sentença a declarar procedente, decretando o despejo do inquilino, constitui-se o propósito de gerar o título executivo que fundamente a desocupação do imóvel.

Tendo o título ou decisão judicial, processado no decorrer do PED, evolui-se para a efetivação do despejo e pagamento da renda atrasada, de acordo com artigo 15º J, NRAU, caso o arrendatário não desocupe voluntariamente. No item 1, o agente de execução, notário ou oficial de justiça deverão deslocar-se ao imóvel locado para tomar posse, lavrando nos autos a diligência realizada. Já nos itens 5 e 6, garantem o pagamento de quantia certa das rendas, encargos e despesas por meio do título executivo, sendo aplicadas as regras do CPC para a execução, não dando oportunidade a oposição à execução. [141]

Com a desocupação do imóvel, passa-se ao arrolamento dos bens do arrendatário, de acordo com artigo 15º K, NRAU, no qual será notificado para que no prazo de 15 dias após a tomada posse do locado, remova os seus bens móveis, sob pena de serem considerados abandonado.[142]

Assim sendo, o artigo 15º Q, NRAU destaca a possibilidade de recurso da decisão judicial para a desocupação do imóvel locado, no qual independente do valor causa sempre caberá recurso de apelação, no termos de processamento do CPC, com efeitos devolutivos[143].

Relativamente ao uso indevido ou abusivo do procedimento destaca-se: 1. Ao requerente que fizer o uso indevido do PED será responsabilizado nos termos legais; 2. Caso uma das partes interessada vier a usar o PED e ignorar fundamentos essenciais, ou até mesmo usar de artifícios reprováveis pelo procedimento, responderão pelos danos causado culposamente à outra parte, podendo incorrer multa de até 10 vezes da taxa de justiça do procedimento devida; 3. A multa citada pode ser aplicada ao detentor do imóvel locado ou outro interveniente no PED que, desempeça à efetivação da desocupação do imóvel de maneira injustificada; 4. E, não menos importante, pratica crime de desobediência qualificada aquele que infringir a decisão judicial de desocupação do locado.[144]

Sobre isso, o Ac. Rel. Porto, de 20.02.2024, Processo 7554/23.1T8PRT.P1[145], aborda a questão do PED e a oposição do arrendatário. No caso analisado, a apelante contestou a decisão da primeira instância que não considerou a sua oposição por ter sido apresentada fora do prazo de 15 dias, conforme estipulado no artigo 15º F, n.º 1, NRAU. A apelante

[141] *Idem.*
[142] Antes da atualização, o prazo era de 30 dias para retirada dos bens móveis, após a notificação.
[143] Art.º 15º Q. Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006), alterado pela Lei nº56/2023
[144] Art.º 15º R. Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006), alterado pela Lei nº56/2023
[145] Ac. Rel. Porto, de 20.02.2024 (FERNANDO VILARES FERREIRA), www.dgsi.pt.

argumentou que, mesmo com a apresentação tardia, o Tribunal deveria ter analisado as questões levantadas na oposição, alegando conhecimento oficioso. No entanto, o Tribunal considerou que a primeira instância agiu corretamente ao desconsiderar a oposição intempestiva, uma vez que o procedimento especial de despejo segue regras rigorosas, e a não observância dos prazos impede a prática dos atos processuais subsequentes.

E mais, o Tribunal destacou que o Procedimento Especial de Despejo é composto por três fases: injuntória (administrativo), contenciosa (judicial) e executiva. No caso em questão, a fase contenciosa, que requer a intervenção judicial, só seria desencadeada se a oposição tivesse sido apresentada dentro do prazo legal. Como isso não ocorreu, o Tribunal não pôde apreciar o mérito das questões levantadas na oposição, mantendo o procedimento na fase injuntória. Assim, a decisão recorrida foi considerada adequada, respeitando os princípios do processo civil e da tutela jurisdicional efetiva, conforme o artigo 20º da Constituição portuguesa[146].

E, finalizando a análise procedimental do PED, o artigo 15º S destaca o procedimento do regime de acesso ao direito e aos tribunais com prazo diferenciado para propositura da ação (10 dias, podendo ser prorrogado), além da possibilidade do requerido pedir apoio judiciário para dispensa ou para pagamento das taxas e encargos. Estabelece ainda, que as partes devem ser representadas por advogado nos atos processuais que sucedem a distribuição do PED, além da dedução de oposição ao requerimento para despejo.

Portanto, o procedimento especial de despejo é uma ferramenta legal funcional e eficaz na resolução de conflitos no âmbito do arrendamento urbano em Portugal. O PED representa um avanço significativo no processo de desmaterialização da justiça, contribuindo para tornar a resolução de conflitos mais acessíveis e menos burocrática.

3.2 Resolução Judicial: A ação de despejo e os seus procedimentos

A ação de despejo é um o procedimento legal utilizado na seara judicial no âmbito do arrendamento urbano em Portugal. Conduzida pelo Código Civil e pelo NRAU, é uma forma de proteção aos direitos do senhorio e garantir o cumprimento das obrigações contratuais por parte dos arrendatários.

É uma ação destinada a fazer cessar o contrato de arrendamento, por via judicial, para que seja realizada a entrega do bem imóvel no estado de conservação em que foi arrendado, com a entrega do bem, sendo considerada uma ação de procedimento comum, conforme

[146] *Idem.*

dispõe o artigo 14º, NRAU, com redação dada pela Lei nº 6/2006.[147]

Menezes Leitão diz que a ação de despejo se compreende como uma ação *una*, de natureza declarativa, que a depender da dinâmica processual pode resultar na fase de execução, dando origem a ação de natureza processual mista.[148]

No NRAU foram introduzidas importantes alterações no procedimento da ação de despejo, simplificando os trâmites legais e garantindo uma maior celeridade na resolução de conflitos entre senhorios e arrendatários. Com critérios para a resolução de situações de incumprimento contratual, a proteger os interesses de ambas as partes e promovendo a estabilidade e segurança nas relações de arrendamento.

Os procedimentos da ação judicial de despejo podem ser delineados a partir da notificação, a intenção de uma ação judicial, a citação do réu (arrendatário), a instrução do processo, a decisão judicial e cumprimento da decisão.

A forma de comunicação, prevista no artigo 9º, nº 1. do NRAU destaca que as comunicações necessárias entre as partes relacionadas com a cessação do contrato de arrendamento, atualização da renda e obras devem ser feitas por escrito, assinadas pelo declarante e enviadas por carta registada com aviso de receção. Além disso, é importante que a carta enviada ao arrendatário seja enviada do local arrendado.[149]

Seguindo a linha do artigo 1.084º do Código Civil , o artigo 9º, nº 7, NRAU, prevê sobre a comunicação do senhorio para cessar o contrato por resolução, no qual pode ser realizada por notificação avulsa; contato pessoal de um advogado, solicitador ou agente de execução com mandato para efeito, com a devida entrega da cópia da comunicação e documentos relevantes, com assinatura do notificado a comunicação original; ou, um escrito assinado pelo senhorio nos termos do nº 1, do artigo 9º, onde ficou estabelecido um domicílio em contrato, sendo inalterável ao senhorio, a menos que autorize a mudança.

Relativamente a competência para julgar a ação ocorre em razão do território, ou seja, na situação do bem, conforme dispõe o artigo 70º, nº 1 do CPC. Quanto a competência em razão do valor da causa, de acordo com artigo 307º do CPC, será considerado o valor anual da renda, somando com valor das rendas vencidas e da indemnização requerida pelo autor da ação[150].

Sobre o pedido da ação de despejo, no código de processo civil fundamenta-se com

[147] Art.º 14º, Novo Regime de Arrendamento Urbano, Lei nº 6/2006.
[148] Cfr. Luís de Menezes Leitão, Arrendamento Urbano, cit., p. 220
[149] Artigo 9º, nº 1. Novo Regime de Arrendamento Urbano, Lei nº 6/2006
[150] Art.º 70º e 307º, Código de Processo Civil, Lei nº 41/2013.

artigo 557º, reunindo as rendas que o arrendatário deixou de pagar, bem como pedindo a condenação das prestações que vencerem no decorrer da demanda, e demais situações em que possam causar grave prejuízo ao senhorio. Quanto à fase de execução, destaca-se como principal a entrega do imóvel regulamentada nos termos dos artigos 862º a 866º do CPC, sendo que no antigo regime era o mandato de despejo, anexado aos autos como um incidente processual[151].

Agora, o artigo 1.048º, nº 1, do CC[152], dá oportunidade ao arrendatário em resolver a pendência obrigacional no decurso da ação, ou seja, o direito de rescindir um contrato de arrendamento devido à falta de pagamento de renda ou aluguel, quando exercido judicialmente, perde a sua validade se o inquilino pagar, depositar ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no artigo 1.041º, nº 1, antes do prazo para contestar a ação judicial.

Cita-se o Ac. Rel. Lisboa, de 02.02.2021, Processo 16493/19.0T8SNT.L1-7,[153] sobre a falta de pagamento da renda em resolução extrajudicial/ação de despejo, por meio de apelação que considerou improcedente as alegações e pedido do arrendatário que se encontravam em mora com o senhorio, pois o não pagamento da renda por três meses, é considerado uma infração grave praticada pelo arrendatário, justificando a resolução.

Sob os argumentos do Tribunal, a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio pode ser fundamentada pela ação de despejo, de acordo com artigo 1.084º, nº. 1 do Código Civil, e pelo artigo 14º, nº. 1 do NRAU, sob o fundamento da falta de pagamento da renda. Com a ação de despejo que possui como objeto à resolução do contrato de arrendamento com fundamento em falta de pagamentos, o arrendatário possui a faculdade de cessar o direito de resolução se proceder o pagamento das quantias que falta, somando com a devida indemnização de 20% (vinte por cento).

Em entendimento mais recente, o Ac.Rel. Lisboa, de 09/01/2024, Proc. nº 1443/21.1T8TVD.L1-7[154], os réus de ação de despejo que se encontravam em mora, mesmo com anos de contrato de arrendamento, se desejassem evitar o despejo imediato, deveriam contestar a ação no prazo legal e apresentar prova do pagamento ou depósito das rendas vencidas durante o processo, assim como a respetiva indemnização. Os réus não poderiam ficar inertes, e se manifestar somente em apelação. O absoluto silêncio, levou as

[151] Art.º 557º; 862º a 866º, Código de Processo Civil, Lei nº 41/2013.
[152] Art.º 1.048º, nº 1, Código Civil, Lei nº Decreto-Lei nº 47.344.
[153] Ac. Rel. Lisboa, de 02.02.2021 (MICAELA SOUSA), www.dgsi.pt.
[154] Ac. Rel. Lisboa, de 09.01.2024 (JOSÉ CAPACETE), www.dgsi.pt.

consequências do despejo. Além disso, invocar a invalidade formal do contrato apenas em sede de apelação, sem ter feito antes no processo inicial, é considerado um abuso de direito e não é aceito pelo tribunal, especialmente quando se baseia em argumentos já conhecidos e aplicáveis ao caso.

Portanto, com base nos dispositivos legais do Código Civil, Código de Processo Civil e no NRAU, a ação de despejo estabelece um processo declarativo comum na via judicial para a promoção da cessação do contrato de arrendamento, com vários pedidos cumulados, como o pagamento das rendas em atraso e a indemnização legal estabelecida, desde que não possua uma norma especial.

§7. Motivações para a reforma do novo regime de arrendamento urbano e as principais mudanças

O arrendamento urbano é caracterizado pela instabilidade legislativa sendo reflexo da natureza duradoura das relações de arrendamento no país e as constantes questões de aplicação da lei em diferentes contextos. Por muitas vezes, a falta de uma legislação consistente e estável tem sido motivo de preocupação nessa área, diante da complexidade das relações entre senhorios e arrendatários e a necessidade de garantir a segurança jurídica para as partes envolvidas.

O contrato de arrendamento como negócio jurídico de execução continuada, com algumas particularidades que respeita à cessação da relação contratual, existe relevância em manter-se uma constante atualização legislativa.

Romano Martinez[155] destaca a importância do regime, tendo em vista que após a revogação dos artigos do Código Civil sobre o Regime de Arrendamento Urbano de 1990, houve a alteração que trouxe novamente a matéria para a norma civilística. Posteriormente, de um projeto de novo RAU de 2004, se seguiu a proposta de NRAU, 2005, para pôr fim ter a Lei nº 6/2006 de 27 de fevereiro, o NRAU.

Com a sua vigência, várias alterações surgiram[156], de forma a adaptar-se as demandas na relação entre senhorio e arrendatário, tendo em vista que o NRAU foi criado como uma resposta aos desafios do arrendamento, na busca de promover uma maior equidade, transparência e eficácia no mercado imobiliário em Portugal.

[155] MARTINEZ, Pedro Romano. Da Cessação do Contrato. 3ª Ed. Manuais Universitários. Almedina, 2017, p. 291-292.

[156] Alterações introduzidas na Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro: Lei n.º 31/2012; Lei n.º 79/2014; Lei n.º 42/2017; Lei n.º 43/2017; Lei n.º 12/2019; Lei n.º 13/2019; Declaração de Retificação n.º 7/2019; Declaração de Retificação n.º 11/2019; Lei n.º 2/2020; Lei n.º 12/2022; Lei n.º 19/2022.

Na versão atualizada, feita pela Lei nº 56/2023, de 7 de fevereiro, foram aprovadas medidas na habitação, originando diversas alterações legislativas no âmbito do arrendamento e na celeridade aos processos judiciais[157].

A primeira alteração relevante sobre o arrendamento urbano é realizada pelo artigo 37º, da Lei 56/2023 no artigo 14º do NRAU, que o nº 5 passou estabelecer que em caso de incumprimento por parte do arrendatário do nº 4 do referido artigo, o senhorio tem o direito de solicitar o despejo imediato. Caso o requerimento seja deferido pelo juiz, este deverá pronunciar-se sobre a entrada no locado, independentemente de ter sido requerida, considerando uma forma de agilizar o processo de despejo, proporcionando ao senhorio a eficiência da via.

As alterações do NRAU trazidas pelo artigo 37º, da Lei nº 56/2023 destacam sobre os artigos aditados ao NRAU, artigo 14º B, artigo 15º EA, artigo 15º LA. O primeiro trata sobre o apoio e proteção nas situações do PED quanto a notificação do procedimento de despejo e informações dos órgãos que o arrendatário deve-se dirigir caso não tenha opção de habitação. O artigo 15º EA trata sobre a não oposição ao procedimento de despejo, não dando espaço para criação de resistência por parte do arrendatário.

Por fim, o artigo 15º LA trata sobre a garantia do pagamento, no qual estabelece as condições que o Estado assume o pagamento das rendas decorrentes da resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento e da continuação da ocupação do imóvel pelo arrendatário. Para o Estado efetuar os pagamentos é necessário que o requerente do despejo tenha exercido a opção de pagamento das rendas que o arrendatário não tenha regularizado a sua situação de mora e que mantenha a ocupação do imóvel.

Sobre a questão da oposição de desocupação do imóvel, a alteração do NRAU de 2023 revogou o artigo 15º L que expunha sobre a autorização judicial para entrada imediata no domicílio. Agora, pode ser executado sem a autorização, deslocando-se imediatamente ao locado para tomar posse, podendo utilizar de auxílio das autoridades policiais, com arrombamento da porta e substituição da fechadura[158].

Antes, quando o arrendatário criava resistência para desocupar o locado, não cumprindo o disposto no artigo 15º J, n.º 2, o agente de execução, notário ou oficial de justiça realizava um requerimento ao Tribunal de Justiça, informando a situação do imóvel e o

[157] Outras alterações importantes são dos artigos 15.º, 15.º A, 15.º B, 15.º C, 15.º D, 15.º E, 15.º F, 15.º G, 15.º H, 15.º I, 15.º J, 15.º K, 15.º M, 15.º S do NRAU, realizadas pelo artigo 36º da Lei 56/2023, que incluiu procedimento novos para o PED e instituiu a criação do BAS[157], a sua competência e o seu processamento.
[158] Art.º 15º -J. Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei nº 6/2006), alterado pela Lei nº56/2023.

descumprimento do arrendatário na desocupação, para que no prazo de 5 dias, haja a autorização para entrada no domicílio, assumindo assim um caráter de urgência.

Outro reflexo da atualização legislativa de 2023 é a revogação dos artigos 15º N, O e P respetivamente, no qual, tratavam sobre o diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, os seus termos e a impugnação do título de desocupação do locado. É percetível que as revogações dos itens oferecem aos senhorios a segurança jurídica e confiança necessária para pleitear a desocupação de imóvel quando houver descumprimento por parte do arrendatário, pois a questão social imperiosa poderia impedir a desocupação, até mesmo se tratando de falta de pagamento das rendas, com as carências ao pagamento na comprovação da situação económica e social das pessoas envolvidas junto ao juiz.

Por todo o dito, as necessidades de reformas no regime de arrendamento urbano em Portugal foram impulsionadas pela identificação de problemáticas enfrentadas no sistema de arrendamento aos longo dos anos, incluindo a dificuldade na atualização das rendas anteriores a 1990, os obstáculos para realização de obras de reabilitação em imóveis arrendados e a complexidade dos procedimentos de despejo.

Logo, tais questões demandavam uma intervenção legislativa para promover maior equilíbrio e eficiência nas relações entre senhorios e arrendatários, garantindo, ao mesmo tempo, o acesso à habitação adequada para todos. Considera-se como uma busca da modernização e simplificação do sistema de arrendamento urbano.

Diante desse contexto, é fundamental explorar as medidas governamentais atuais para o enfrentamento da crise habitacional e do arrendamento urbano em Portugal. Essas medidas incluem políticas de promoção do acesso à habitação, programas de apoio ao arrendamento, iniciativas para reabilitação urbana, visando mitigar os desafios enfrentados pelos cidadãos no acesso a moradias dignas.

Portanto, avançaremos na compreensão do panorama atual do arrendamento urbano em Portugal e nas estratégias adotadas pelo governo português para enfrentar os desafios no setor.

CAPÍTULO III - ANÁLISE E AVALIAÇÃO DAS MEDIDAS GOVERNAMENTAIS PARA O DIREITO À HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO URBANO

§1. Considerações gerais

Como apresentado, o direito à habitação é um pilar essencial para a dignidade humana e a qualidade de vida da sociedade, sendo objeto de políticas públicas e legislativas contínuas em Portugal.

Nos últimos anos, a crise habitacional, exacerbada pela pressão crescente sobre o mercado imobiliário, a especulação e o aumento de preços, motivou o novo Governo português a adotar um conjunto abrangente de medidas para promover o acesso ao arrendamento urbano e proteger os direitos dos arrendatários. As medidas visam não apenas a facilitar o acesso à habitação adequada, mas também prevenir a questões no arrendamento urbano e assegurar a estabilidade do setor.

Neste capítulo, pretende-se analisar e avaliar a eficácia das intervenções governamentais frente as questões habitacionais e de arrendamento, examinar as implicações e os desafios que ainda persistem, mesmo com as constantes alterações legislativas.

Inicialmente, abordaremos os conjuntos de novas medidas adotadas pelo Governo de Portugal com o programa "Construir Portugal: Uma Nova Estratégia para a Habitação", divulgado pelo novo Primeiro-ministro Luís Montenegro nos primeiros meses da sua posse, em 10 de maio de 2024, que confirmou em comunicado o fim de algumas medidas controversas apresentadas pelo Governo anterior no programa "Mais Habitação", dentre elas a questão do arrendamento forçado.

Posteriormente, dentro da temática que envolve o arrendamento, será tratado sobre as urgências nacionais apontadas pelo Governo, dentro da crise habitacional, com problemáticas relevantes trazidas pela nova gestão. Com análise das questões propostas para aumentar a oferta de imóveis públicos para habitação e a redução de custos associados, no qual visam tornar o arrendamento mais acessível para a população.

Outro ponto importante é a análise das estratégias e das perspetivas governamentais para adquirir a confiança no setor de arrendamento, com a criação do Balção do Arrendatário e do Senhorio (BAS), no qual surge como uma resposta à necessidade de resolver questões relacionadas à falta de pagamento no arrendamento urbano de forma eficiente e justa. Ligado ao tema, cabe analisar a comunicação obrigatória do contrato de arrendamento às Finanças pelo inquilino e o incentivo de redução da taxa de IRS sobre das rendas, de 28% para 25%, aumentando assim a transparência e legalidade no mercado de arrendamento.

O Governo também está a incentivar e promover a adequação de custos e de renda acessível no segmento habitacional para cada local e momento, garantindo a previsibilidade ao mercado imobiliário. A política do arrendamento forçado de casa devolutas e outras medidas relevantes, visam combater a escassez de habitação.

Outro aspeto relativamente importante no direito habitacional, é o dos Vistos Gold ou o da Autorização de Residência para Investimento (ARI) com repercussões no mercado imobiliário. A grande verdade é que se espera combater com a especulação imobiliária e garantir que o mercado de habitação atenda principalmente às necessidades da população local.

Por fim, analisaremos a real efetividade das medidas adotadas pelo novo programa governamental dentro da área da habitação, buscando as medidas que já estão em curso. Além, das implicações legais e sociais dessa nova política, serão apresentadas as críticas levantadas e as recomendações para assegurar a acessibilidade na habitação apontando caminhos para um futuro mais justo e equilibrado no setor habitacional em Portugal.

§2. Das novas medidas adotadas pelo governo português com programa construir Portugal na promoção do acesso ao arrendamento urbano e para prevenção da falta de pagamento de renda

O Governo português trata a questão habitacional de forma relevante, considerando a crise dos últimos anos. Em maio de 2024, o XXIV Governo Constitucional da República Portuguesa apresentou medidas para enfrentar a crise no setor. As medidas são revisões e substituições de planos traçados no Governo anterior, que para o atual executivo de Luís Montenegro enfrenta como um programa de "choque" para responder, de forma imediata, à crise na habitação que o país enfrenta[159].

Inicialmente, são 30 medidas que o novo Governo pretende avançar e alargar para combater a crise da habitação[160]. Dentre elas, serão estudadas as medidas consideradas relevantes para a temática do arrendamento urbano e que efetivamente possam também contribuir para a questão da falta de pagamento das rendas.

Para tanto, baseamos a nossa análise na cartilha do Programa Construir Portugal:

[159] Das rendas aos jovens: as 30 medidas do Governo para a habitação. https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2024/05/12/63970-das-rendas-aos-jovens-as-30-medidas-do-novo-governo-para-a-habitacao. Acedido em 20 mai. 2024.

[160] Construir Portugal: uma Nova Estratégia para a Habitação**.** 10 maio de 2024. https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao. Acedido em 20 mai. 2024

Nova Estratégias para habitação, de 10 de maio de 2024, do Ministério de Infraestrutura e Habitação, nas legislações pertinentes, nas notícias veiculadas na imprensa portuguesa e página oficial do Governo de Portugal, pois o Executivo pretende dar uma resposta urgente às questões de aquisição e arrendamento de imóveis no país, diante de um desafiador cenário geracional.

1. Crise da habitação: Pontos considerados de urgência nacional

Ao longo do estudo e em face das notícias veiculadas[161], é percetível que a crise habitacional em Portugal se tem intensificado nos últimos anos, exige-se a adoção de medidas urgentes e eficazes por parte dos governantes. Dentro do programa Constituir Portugal, o novo executivo português trouxe um enfoque para a resolução de pontos críticos, considerados de urgência nacional.

Para o Governo anterior, com a implementação do programa Mais Habitação, tinha-se em promover o acesso habitacional a custos acessíveis, com novos mecanismos de incentivos para combater a inflação do imobiliário e incentivos no acesso ao arrendamento. Contudo, por questões políticas e de implementação, alguns pontos precisaram ser revistos.

O Governo atual reconheceu a problemática habitacional pelos seguintes pontos:[162]

- A habitação nunca foi verdadeiramente encarada como um pilar essencial da construção do estado social a par da saúde, da educação ou do sistema de pensões;
- A crise de oferta habitacional alimentou uma preocupante divisão na sociedade, aumentando as diferenças socias, gerando uma constante busca por culpados, e causando conflitos entre senhorios e inquilinos, turismo e cidade, bancos e promotores;
- O desafio de mudar questões geracionais, com resoluções a longo prazo e com respostas imediatas e efetivas;
- Não resolver os problemas habitacionais pode agravar assimetrias sociais, a incapacidade de retenção dos jovens, a atração de quadros para administração pública, a integração de imigrantes, e a competitividade nacional no turismo, agricultura, indústria e na área do conhecimento.

Sob os aspetos assinalados, destaca-se que a escassez habitacional tem fomentado uma divisão na sociedade portuguesa, o que, de facto, contribuiu para as diferenças sociais,

[161] Em 2023, a crise na habitação não deixou ninguém de fora. https://sicnoticias.pt/pais/2023-12-30-Em-2023-a-crise-na-Habitacao-nao-deixou-ninguem-de-fora-efb9011d. Acedido em 15 mai. 2024.

[162] Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação. 10 maio de 2024. https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao. Acedido em 11 de maio de 2024.

com efeito criou-se uma desigualdade crescente entre aqueles que têm o acesso a habitação adequada e aqueles que ainda lutam para encontrar um lugar para viver e ainda vivem de arrendamento.

Cabe exemplificar através de um estudo feito pela Universidade de Lisboa[163] sobre a questão do arrendamento e o rendimento familiar. Em Portugal existe um entendimento geral de que o setor de arrendamento privado tem um papel crucial na oferta de habitação para famílias de baixo rendimento, superando o setor de arrendamento social. Com isso, muito agregados domésticos com recursos limitados, que não conseguiram acesso ao reduzido setor de arrendamento social, supriram as suas necessidades residenciais por meio da autoconstrução ou da compra de alojamentos menos atrativos e mais baratos.

Menciona-se também a questão do turismo, sendo uma das principais fontes de renda do país. O turismo é visto como um fator que inflaciona os preços e reduz a disponibilidade de moradias, por questões da sazonalidade e alto preço em alta temporada. Além disso, jovens que estão impedidos de encontrar habitação acessível, são forçados a emigrar ou viver em condições precárias, dificultando a retensão de talentos e renovação da força de trabalho.

Nesse sentido, o estudo da Universidade de Lisboa também traz uma referência interessante ao analisar as características gerais do setor de arrendamento em Portugal, onde o arrendamento é mais comum entre os jovens adultos e famílias com baixas rendas, o que reforça a ideia de que o arrendamento é a opção residencial predominante nas fases iniciais da vida familiar e para aqueles que enfrentam dificuldades económicas para adquirir uma propriedade.[164]

Outro ponto relevante, que contribui para a crise na habitação, destacado pelo plano do XXIV Governo Constitucional é a integração de imigrantes, os quais sofrem com falta de oportunidades e de barreiras habitacionais, para contribuírem plenamente a economia e a vida social do país. Sem uma base estável de habitação, setores-chave de trabalho enfrentam dificuldades em atrair e manter trabalhadores qualificados, afetando a produtividade e o crescimento económico de Portugal.

Em termos gerais, a Constituição da República, no artigo 13º, regula a questão de igualdade. A norma em causa diz que ninguém poderá ser privado ou isento de qualquer

[163] AZEVEDO, Alda Botelho; FERREIRA, Pedro Moura; ALVEZ, Sónia. Arrendamento Urbano e envelhecimento em Portugal: tendências e perfis. Instituto do Envelhecimento/Observatório ICS. ISBN 978-972-671-558-0. Universidade de Lisboa, 2019. p. 4.

[164] AZEVEDO, Alda Botelho; FERREIRA, Pedro Moura; ALVEZ, Sónia. Arrendamento Urbano e envelhecimento em Portugal: tendências e perfis. Instituto do Envelhecimento/Observatório ICS. ISBN 978-972-671-558-0. Universidade de Lisboa. 2019. p. 10

direito em razão de questão de origem, devendo os imigrantes também ter pleno acesso ao arrendamento, conforme o disposto mais especificamente no artigo. 1.067º A do CC. [165]

Nesse contexto, a crise habitacional em Portugal traduz uma interseção de problemas socias, económicos e geracionais que necessitam de uma resposta abrangente e imediata. A falta de ação não só agrava as dificuldades existentes, mas também compromete o futuro desenvolvimento do país em várias áreas.

Dito isto, passamos a expor e a analisar as medidas relevantes propostas para o setor habitacional e para arrendamento urbano.

2. Incentivo a oferta de imóveis públicos para habitação e redução de custos

A crise habitacional em Portugal tem levado o Governo a procurar soluções que possam aumentar a oferta de imóveis e, simultaneamente, reduzir os custos para os cidadãos[166]. Uma das estratégias principais é o incentivo à oferta de imóveis públicos, cujo enfoque é utilizar propriedades estatais, que muitas vezes permanecem subutilizadas ou abandonadas, para atender à crescente demanda por moradias acessíveis.

Historicamente, o papel do Estado na oferta de habitação pública tem sido intermitente e reativo. As ações são esporádicas e desencadeadas principalmente em resposta a crises ou pressões sociais imediatas como as manifestações nas ruas. Logo, as iniciativas de construção e manutenção da habitação pública ocorreram desordenadamente, e as propriedades públicas caem em desuso ou necessitam de renovação significativa, tornando-se menos eficazes na sua função original e social.

Nos últimos anos, as estratégias governamentais passam por evoluções para abordar a deficiência de maneira mais proativa e sistemática. O movimento de identificar e recuperar imóveis públicos para habitação acessível é parte de uma visão ampla para criar um mercado mobiliário equilibrado, na tentativa de reduzir a pressão sobre os preços das rendas e

---

[165] Ver o art.º 13º CRP, Princípio da Igualdade, determina que todos os cidadãos têm a mesma dignidade social e são iguais perante a lei. Especifica que o n.º 2, Ninguém pode ser privilegiado, beneficiado, prejudicado, privado de qualquer direito ou isento de qualquer dever em razão de ascendência, sexo, raça, língua, território de origem, religião, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, condição social ou orientação sexual.
Art.º 1067º A, CC Não discriminação no acesso ao arrendamento 1. Ninguém pode ser discriminado no acesso ao arrendamento em razão de sexo, ascendência ou origem étnica, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, género, orientação sexual, idade ou deficiência. 2. O anúncio de oferta de imóvel para arrendamento e outra forma de publicidade ligada à disponibilização de imóveis para arrendamento não pode conter qualquer restrição, especificação ou preferência baseada em categorias discriminatórias violadoras do disposto no número anterior

[166] O Governo apresentou 30 medidas para enfrentar a crise da habitação. eportugal.gov.pt. https://eportugal.gov.pt/noticias/construir-portugal-governo-apresentou-30-medidas-para-enfrentar-a-crise-da-habitacao. Acedido 20 mai. 2024.

oferecendo alternativas viáveis a população.

Relativamente ao programa "Contruir Portugal", o incentivo à oferta de imóveis e à redução de incluirá a disponibilização de propriedades públicas para habitação a preços e rendas acessíveis, baseando-se no modelo de negócio *Build to Rent* e em parcerias público-privadas[167].

O *Build to Rent,* destaca-se em diversos países da Europa, e começa a ser uma aposta significativa em Portugal. O seu cerne é resolver a crescente demanda no setor imobiliário, oferecendo soluções mais flexíveis, de modo a tornar acessível para a população que procurar arrendar, em vez de comprar propriedades. A revitalização de imóveis públicos para habitação por meio de compra ou arrendamento atrai a atenção de investidores e entidades públicas devido ao potencial de retorno financeiro estável e continuo, além de atender a proposta de necessidade social no setor[168].

As vantagens do modelo *Build to Rent* incluem a capacidade de oferecer habitação de qualidade, sem a necessidade de grandes investimentos iniciais por parte dos arrendatários, trazendo benefícios em tempos de instabilidade económica. A desvantagem está na carga fiscal que o investimento imobiliário privado. As constantes mudanças legislativas, ligadas a burocracia em Portugal, são fatores relevantes a serem considerados por quem pretende ter essa parceria junto ao Governo.

É percetível que o mercado de arrendamento precisa de ser mais flexível para responder as questões da crise habitacional no país. A proposta do Governo em associar os imóveis públicos ao modelo de negócio *Build to Rent,* pode permitir a estabilidade com ofertas constantes à procura elevada. Contudo, é preciso atentar para que haja um equilíbrio cuidadoso garantindo que os benefícios sociais e económicos sejam atingidos, evitando potenciais riscos de concentração de mercado e especulação imobiliária.

Um exemplo relevante é o programa municipal realizado pela cidade do Porto, o "Porto com Sentido" em 2020, que promoveu a relação público-privada com o objetivo de dinamizar o arrendamento na cidade, com habitações com valores acessíveis para públicos com rendimentos intermédios. A aposta foi na modalidade *Biuld to Rent*, disponibilizando 200 fogos nas áreas de reabilitação urbana[169].

---

[167] Construir Portugal: uma Nova Estratégia para a Habitação**.** https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao. Acedido 20 mai. 2024

[168] Built-to-Rent: Novo fenómeno no mercado imobiliário português. Supercasa. 16 de maio de 2022. https://supercasa.pt/noticias/built-to-rent-novo-fenomeno-no-mercado-imobiliario-portugues/n2737. Acedido 20 mai. 2024.

[169] HABITAÇÃO. Aposta no "*Build to Rent*" vai permitir ao programa "Porto com Sentido" disponibilizar 200

Logo, a medida proposta pelo programa "Construir Portugal" partindo do modelo de negócio *Build to Rent* representa mais uma tentativa de conter a crise na habitação e no arrendamento urbano, oferecendo uma solução dinâmica e que já é utilizada em outros países da Europa[170], para a crescente necessidade de habitação acessível e de qualidade, proporcionando estabilidade no arrendamento e atraindo investimentos ao país.

Cita-se a recente entrevista de Nelson Rêgo, CEO da gestora de investimento OGER, que pontuou sobre a atratividade de Portugal ao investimento imobiliário, onde na Espanha o modelo de negócio *Biuld to Rent* funciona de forma legal e definida, contudo, na sua opinião, em Portugal ainda existe um espírito de "esperar para ver", diante do cenário internacional e das recorrentes alterações da legislação, causa receio aos investidores.[171]

No entanto, é crucial apontar os desafios potenciais como a possível escalada do preço das rendas e a concentração de propriedade. No contexto dos imóveis públicos, a proposta do Executivo de Luís Montenegro, busca fortalecer o programa de parcerias com o setor privado, para maximizar a utilização de imóveis públicos para a habitação, integrando-os no modelo *Build to Rent*. Importa aguardar os resultados da sua implementação no setor, pois a proposta possui grande potencial para atender à procura habitacionais e contribuir para a solução da crise no país.

3. Análise das estratégias governamentais para devolução da flexibilidade e da confiança no setor de arrendamento

Sob desafios e críticas, a questão da devolução da confiança ao arrendamento é um dos pontos centrais das medidas do programa "Construir Portugal: Novas estratégias da habitação", na revitalização do mercado de arrendamento para torná-lo seguro e atrativo para os proprietários quanto senhorios.

Nos últimos anos, e no decorrer do estudo, é possível observar que o setor de arrendamento em Portugal enfrenta desafios significativos, incluindo a falta de estabilidade jurídica e fiscal, a desconfiança entre as partes e a escassez de imóvel disponíveis para alugar.

Nesse cenário, o Executivo está implementando tais medidas na tentativa de criar um

fogos. 3 de novembro de 2021. https://www.porto.pt/pt/noticia/aposta-no-build-to-rent-vai-permitir-ao-programa-porto-com-sentido-disponibilizar-200-fogos. Acedido em 20 mai. 2024

[170] Quali Real Estate. *Build to Rent* é o Novo Fenómeno no Mercado Imobiliário Português. https://www.quali.com.pt/pt/noticias/show/built-to-rent-e-o-novo-fenomeno-no-mercado-imobiliario-portugues_54/. 16 de maio de 2022. Acedido em 20 mai. 2024.

[171] Frederico Gonçalves. Build to Rent: "Como é possível funcionar em Espanha e em Portugal não?" https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2024/04/08/63452-build-to-rent-como-e-possivel-funcionar-em-espanha-e-em-portugal-nao. 8 de abril de 2024. Acedido em 20 mai. 2024.

ambiente de maior segurança e previsibilidade aos senhorios, com incentivos fiscais para proprietários que optem por arrendar as propriedades. O objetivo além de devolver a confiança, é aumentar a oferta de habitação acessível, provendo confiança mútua e responsabilidade no mercado português.

Marina Gonçalves, ex-ministra socialista da habitação, declarou sobre o novo programa que "a única medida que conhecemos hoje, dos 30 princípios que fora anunciado, foi precisamente, a de desproteger os arrendatários".[172] Referiu ainda a continuidade do programa lançado pelo executivo anterior, pois o principal objetivo é a simplificação dos procedimentos. A ex-ministra continua a dizer que, tal medida, relacionada com o arrendamento pode desregular os contratos, oferecendo um efeito contrário no mercado de arrendamento.

Sequencialmente, estão inseridas as seguintes medidas para reverter a questão do setor de arrendamento: 13ª, Revogação do arrendamento forçado, com o respeito pelo direito de propriedade; 14ª, a revogação de medidas do Mais Habitação no que se refere a garantia e substituição do Estado como arrendatário; 15ª, a devolução da flexibilidade e confiança ao mercado de arrendamento com correção de que questões relacionadas ao NRAU nas últimas atualizações; e, 16ª, criação de contrato de investimento para *Build to Rent* e *available-to-let*[173].

Destacamos as correções das atualizações no Regime de Arrendamento Urbano, no qual o Governo tem a intenção de nomear um grupo de trabalho para analisar e corrigir o necessário para viabilização da flexibilidade. Acredita-se que o foco está direcionado para a criação de políticas adequadas para o desenvolvimento no mercado português, com foco em oferta de imóveis.

Associado às medidas, o Simplex Urbanístico é conjunto de normas que descomplicam processos burocráticos para acelerar as questões de licenciamento, que por vezes é considerado obstáculo para o desenvolvimento urbano[174], modernizando e inovando as áreas administrativas do Estado para o acesso à habitação, pois a burocracia excessiva não só atrasa projetos, mas também aumenta significativamente os custos, tonando a habitação

[172] A única medida que conhecemos foi a de desproteger os arrendatários. Política ao Minuto. Teresa Banha. 10 de maio de 2024. https://www.noticiasaominuto.com/politica/2558224/a-unica-medida-que-conhecemos-foi-a-de-desproteger-os-arrendatarios. Acedido em 20 mai. 2024.
[173] Construir Portugal: uma Nova Estratégia para a Habitação**.** https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao. Acedido em 20 mai. 2024.
[174] Decreto-Lei n.º 10/2024. 8 de janeiro. https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=3737&tabela=leis&ficha=1&pagina=1&so_miolo=. Acedido 24 mai. 2024

menos acessível. As medidas do Simplex estão no já mencionado DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

Depois, a questão da criação de contrato de investimento para as modalidades de negócio *Build to Rent* e *available-to-let* é a tentativa de incentivar a construção e a disponibilização de imóveis para arrendamento de forma estruturada e segura, para atender à crescente demanda por habitação.

O modelo de negócio *available-to-let* (disponível para arrendar) está relacionado com a imediata disponibilização de imóveis para arrendamento, no qual visa a necessidade de aumentar a oferta de imóvel, na pretensão de atrair aqueles interessados em adquirir ou reformar propriedades com objetivo de colocá-las rapidamente no mercado de arrendamento.

Nessa perspetiva, o Presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (APPI), Hugo Santos Ferreira, destaca que a confiança é a alavanca para a habitação ao mercado e aos portugueses, pois com as medidas a serem implementadas o restabelecimento do mercado fará com que obtenha habitações dignas e acessíveis a todos que precisam, principalmente com a revogação de algumas medidas do programa "Mais Habitação"[175], que trataremos mais a frente.

Entende-se que a implementação desses tipos de contratos de investimentos representa uma abordagem proativa para lidar com a crise habitacional, com devidos contributos na construção e na disponibilidade de imóveis para arrendamento de forma estruturada e eficiente. Ao criar ambiente favoráveis para os investimentos em *Build to Rent* e *available-to-let*, espera-se melhorar a qualidade e a acessibilidade dos imóveis disponíveis para arrendamento.

No geral, a confiança a ser adquirida no setor de arrendamento com as medidas apresentadas no plano "Construir Portugal" será construtiva e com previsibilidade para atrair os investimentos e aumentar a oferta de habitação, com estabilidade de preços e garantir que mais pessoas possam ter acesso a imóveis de qualidade para arrendar.

4. Regulamentação do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS) para a falta de pagamento no arrendamento urbano

Como instrumento normativo para regulamentar o funcionamento do Balcão do Arrendatário e do Senhorio está a Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro. Esta portaria surge no seguimento da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que introduziu várias alterações

[175] FERREIRA, Hugo Santos. Confiança: a alavanca chave para a habitação. 23, maio de 2024. https://amanha.sapo.pt/2024/05/23/confianca-a-alavanca-chave-para-a-habitacao/. Acedido 25 mai. 2024.

legislativas no âmbito da habitação e do arrendamento urbano.

A lei revisou aspetos significativos do regime jurídico do arrendamento, em particular os previstos na Lei n.º 6/2006, de 14 de maio, e instituiu o BAS junto a Direção-Geral da Administração da Justiça.

O BAS foi criado com a finalidade de centralizar, num único ponto, a competência para a receção e tramitação do processo especial de despejo e do processo de injunção em matéria de arrendamento. Assume as funções anteriormente desempenhadas pelo Balcão Nacional do Arrendamento e pelo Sistema de Injunção em Matéria de Arrendamento, com uma jurisdição que abrange todo o território nacional.

A regulamentação contida na Portaria n.º 49/2024[176] traz diversas mudanças no procedimento especial de despejo, especialmente em casos de não pagamento de rendas, buscando tornar os processos mais eficientes e claros para todas as partes envolvidas.

Menciona-se inicialmente o artigo 1º da Portaria que estabelece a regulamentação detalhada dos procedimentos especiais de despejo e de injunção em matéria de arrendamento, conforme previsto no NRAU, nos DL n.º 1/2013, de 7 de janeiro e DL n.º 34/2021, de 14 de maio, todos atualizados pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

O referido artigo trata de pontos essenciais para operacionalizar o procedimento, incluindo os modelos e formas de apresentação dos requerimentos de despejo e de injunção, o momento em que estes requerimentos são considerados apresentados, e os métodos de notificação e comunicação entre o BAS, tribunais e outros agentes legais. Além disso, regulamenta a forma de pagamento da taxa de justiça, a apresentação de oposições, a consulta dos procedimentos, a disponibilização dos títulos de desocupação do imóvel por meios informáticos, e o estabelecimento de regime de honorários e reembolso de despesas dos agentes de execução ou notários envolvidos.

O artigo 2º, estabelece que todos os procedimentos tramitados pelo BAS são eletrónicos, consistindo em informações estruturadas no sistema e documentos acessíveis na área de serviços digitais dos tribunais. Os atos praticados no BAS, incluindo as notificações e requerimentos com fórmula executiva, são assinados eletronicamente utilizando certificados de assinatura eletrónica qualificada ou avançada, ou selo eletrónico qualificado. Os procedimentos submetidos por requerentes ou por seus representantes devem seguir a forma eletrónica conforme definido pela portaria, e qualquer aspeto não previsto, será regido

[176] Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro. Regula o Balcão do Arrendatário e do Senhorio. Diário da República n.º 33/2024, Série I de 2024-02-15, páginas 10 – 56. https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/49-2024-852762917. Acedido 26 de mai. 2024.

pela Portaria n.º 28/2013[177], com as adaptações necessárias ao BAS[178].

Relativamente ao funcionamento do BAS, o Capítulo II da Portaria n.º 49/2024, dos artigos 3º ao 16º, detalham os procedimentos para apresentação e tramitação de requerimento de despejos e de injunção em matéria de arrendamento. Os requerentes podem submeter os pedidos eletronicamente, utilizando certificados digitais integrado no cartão cidadão ou à chave móvel digital, ou presencialmente em papel nos tribunais judiciais, ou na representação de advogado ou solicitador. A tramitação eletrónica é obrigatória, e qualquer desvio implica multa para os mandatários. A data da apresentação dos requerimentos fica condicionada ao pagamento da taxa de justiça com opções de pagamento eletrónico disponíveis[179].

Ademais, as notificações às partes são igualmente eletrónicas, com certificados digitais assegurando a autenticidade dos atos praticados. Os requerentes podem ser notificados diretamente via e-mail ou pela plataforma digital dos tribunais, com a verificação automáticas garantindo a confirmação da leitura das notificações.

Por sua vez, o artigo 10º da portaria em análise trata do pagamento das rendas pelo Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), nos casos em que tal seja necessário no âmbito dos procedimentos de despejo, nos seguintes pontos:

1. Comunicação de Dados ao IHRU: O BAS deve comunicar ao IHRU os detalhes para o pagamento das rendas. Nas informações devem estar incluídas o valor da renda mensal, os nomes, o NIF, o IBAN do requerente (senhorio) e do requerido (arrendatário). A comunicação deve ser feita utilizando mecanismos de interoperabilidade entre os sistemas de informação.
2. Protocolo de Interoperabilidade: a efetivação da interoperabilidade entre os sistemas de informação do BAS e do IHRU é realizada mediante a celebração de um protocolo entre as entidades governamentais responsáveis pela justiça e pela habitação.

Percebe-se que a norma visa garantir que o processo de pagamento das rendas ao senhorio seja transparente e eficiente, assegurando que as informações necessárias sejam corretamente transmitidas entre as entidades envolvidas, utilizando meios eletrónicos.

---

[177] Regula a tramitação eletrônica dos processos judiciais. Portaria n.º 280/2013, de 26 de agosto. https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/280-2013-499513. Acedido 26 de mai. 2024.

[178] Artigo 2.º. Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro. Regula o Balcão do Arrendatário e do Senhorio. Diário da República n.º 33/2024, Série I de 2024-02-15, páginas 10 – 56. https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/49-2024-852762917. Acedido 26 de mai. 2024.

[179] Artigo 6.º. Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro. Regula o Balcão do Arrendatário e do Senhorio. Diário da República n.º 33/2024, Série I de 2024-02-15, páginas 10 – 56. https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/49-2024-852762917. Acedido 26 de mai. 2024.

Quanto a oposição ao despejo, a normativa dispõe que deve ser acompanhada de comprovativo de pagamento da taxa de justiça ou de pedido de apoio judiciário. O BAS facilita a interoperabilidade com o IHRU para assegurar o pagamento das rendas devidas[180]. As decisões judicias relativas ao procedimento de despejo são comunicadas ao BAS, e aos títulos de desocupação e injunção são disponibilizados eletronicamente aos requerentes através da Área de Serviços Digitais dos Tribunais, garantindo um processo eficiente e acessível.

Para finalizar a análise dos pontos importantes, o Capítulo III, Secção I, da Portaria n.º 49/2024, dos artigos 17º ao 30º tratam sobre as regras aplicáveis a agentes de execução e a notários no âmbito do PED. O artigo 17º estabelece o procedimento para designação de um agente de execução ou notário responsável pela desocupação do imóvel em casos de despejo. O requerente pode escolher um profissional que demonstrou interesse em participar do PED[181]. Caso o requerente não indique, o BAS designa automaticamente uma agente de execução ou notário, havendo a notificação ao requerente sobre o pagamento dos honorários do profissional designado[182].

Os artigos 18º e 19º, regulam a designação de agentes de execução e notários quando o requerente inclui pedidos de pagamentos de rendas, encargos ou despesas no requerimento de despejo. Caso um agente de execução seja designado para a desocupação, ele também trata da execução dos pagamentos. Em outro cenário, caso seja um notário designado para o despejo, um agente de execução diferente deve ser designado para questão dos pagamentos. Contudo, quando não há disponibilidade local, a designação pode incluir oficiais de justiça do tribunal do imóvel. E, as respetivas ordens profissionais devem fornecer eletronicamente os dados necessários para essas designações[183].

Portanto, a regulamentação do BAS por meio da Portaria n.º 49/2024, inclui como anexo o modelo do requerimento de despejo e o requerimento de oposição a injunção em matéria de arrendamento, conforme mencionado no artigo 1º, nº 3. Com a entrada em vigor desta portaria, revoga-se as Portarias n.º 9/2013, de 10 de janeiro, n.º 30/2015 e nº 257/2021, conforme disposto no artigo 34º, consolidando e atualizando o procedimento legal para despejo e injunções em arrendamento de forma mais eficiente e integrada.

---

[180] Artigo 7.º. *Idem*

[181] De acordo com art.º 17º da Portaria n.º 49/2024, o profissional precisa possuir domicílio profissional no concelho do imóvel ou em concelhos vizinhos.

[182] Artigo 17.º. Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro. Regula o Balcão do Arrendatário e do Senhorio. Diário da República n.º 33/2024, Série I de 2024-02-15, páginas 10 – 56. https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/49-2024-852762917. Acedido 26 de mai. 2024.

[183] Artigos 18.º e 19.º. *Idem*.

5. Da comunicação do contrato de arrendamento ao fisco pelo inquilino e da redução de 28% para 25% da taxa especial de IRS sobre as rendas

A obrigação de comunicar o contrato de arrendamento a Autoridade Tributária (AT) incumbe o senhorio, conforme o Código do Imposto de Selo (CIS), Lei n.º 150/99 e na Portaria n.º 110/2019, de 12 de abril.

De acordo com previsão legal, esta comunicação deve ser feita eletronicamente à Autoridade Tributária e Aduaneira, no prazo máximo de 30 dias após o início do contrato, qualquer alteração significativa ou a cessação do arrendamento[184]. Esta medida visa garantir maior transparência e controle fiscal sobre os rendimentos obtidos através do arrendamento, assegurando que todos os contratos estejam devidamente registados e tributados conforme a lei.

Ao analisar o âmbito legal, as principais vantagens decorrentes desta comunicação estão na formalização e na legalidade do contrato de arrendamento, o que protege tanto o inquilino quanto o senhorio. Para o senhorio, a comunicação permite o reconhecimento fiscal dos rendimentos provenientes do arrendamento, que podem ser usados para justificar a renda perante instituições financeiras e outras entidades. Além disso, o cumprimento desta obrigação evita a penalização e coimas que possam ser aplicadas pelas autoridades fiscais em caso de incumprimento.

Do lado dos inquilinos, a comunicação à AT oferece garantias de registo oficial reconhecido que pode ser utilizado em situações legais, como a obtenção de comprovantes de residência ou na revindicação de direitos em caso de litígio com o senhorio. Além disso, em face das medidas disponibilizadas pelo Governo, os inquilinos podem ter acesso a benefícios fiscais, como deduções no IRS relativa às despesas com rendas pagas, desde que o contrato esteja devidamente comunicado às Finanças.

Contudo, com a aprovação das medidas no âmbito da habitação, procederam-se diversas alterações legislativas, com a Lei n.º 56/2023 de 06 de outubro, na versão mais recente por meio da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, para o programa "Mais Habitação", e, dentre as alterações, está a possibilidade de o inquilino também poder fazer a comunicação do contrato de arrendamento à AT.

Tal previsão encontra-se, no artigo 30º, n.º 4 da respetiva lei, sobre a alteração ao artigo 60º do CIS, dispõe que caso os locadores ou sublocadores não comuniquem os

[184] Artigo 2.º. Portaria n.º 110/2019, de 12 de abril. Regulamenta s termos e as condições previstas nos n.º 2, 3, 4 e 5 do artigo 72.º do Código do Imposto sobre os Rendimentos das Pessoas Singulares, na redação que lhe foi conferida pelo artigo 2.º da Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro. Acedido 27 mai. 2024.

contratos de arrendamento às Finanças, os locatários ou sublocatários podem fazê-lo, conforme termos e prazos do órgão.

Relativamente ao incentivo fiscal do Programa Mais Habitação, os proprietários que disponibilizam as suas casas para arrendamento habitacional passam a usufruir da redução de 28% para 25% da taxa especial de IRS sobre as rendas, e que mesmo com a mudança de Governo e aprovação de outas medidas na área, manteve-se tais condições. O objetivo da iniciativa é proporcionar maior segurança aos proprietários e incentivar a prática do arrendamento habitacional.

Quanto à nova taxa de tributação para os rendimentos prediais de arrendamento habitacional, houve a redução de 28% para 25%. No entanto, os rendimentos prediais de arrendamento não habitacionais, como por exemplo, os comerciais que continuam a ser tributados à taxa de 28%.

A redução da taxa é aplicável a contratos de arrendamento habitacional com base na duração do contrato, promovendo maior estabilidade. Tal redução aplica-se a contratos com prazo superior a cinco anos. As taxas são progressivamente reduzidas conforme a duração do contrato.

Se for celebrado um novo contrato, para o mesmo imóvel, com uma renda inferior à atual, haverá benefícios adicionais, desde que o contrato tenha uma duração mínima de cinco anos e o valor da renda seja pelo menos 5% inferior à renda anterior. Exemplificado: a um contrato de arrendamento com prazo de 8 anos, onde a renda seja 5% inferior à anterior, aplica-se uma taxa especial de 10% sobre os rendimentos prediais, caso não haja a redução de 5% na renda, a taxa aplicável será de 15%[185].

Agora, se a nova renda mensal num dado contrato exceder em 50% os limites estabelecidos pelo Programa de Apoio ao Arrendamento[186], não haverá redução especial baseada na duração do contrato, aplicando-se a taxa padrão de 25%.

Quanto à isenção de contratos relativos ao Programa de Apoio ao Arrendamento estão isentos de tributação de IRS. Além disso, imóveis previamente destinados à atividade de alojamento local com registo até 31 de dezembro de 2022 e que sejam convertidos em arrendamento habitacional até 31 de dezembro de 2024, também estão isentos de tributação, desde que o contrato esteja registado no Portal das Finanças. A isenção é válida até 31 de

[185] Redução dos impostos sobre o arrendamento. Notícias. portugal.gov.pt. https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/noticia?i=reducao-dos-impostos-sobre-o-arrendamento-perguntas-e-respostas. Acedido 25 mai. 2024.

[186] Portal da Habitação. Programa de Apoio ao Arrendamento. https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/quais-as-condicoes. Acedido 25 mai. 2024.

dezembro de 2029[187].

O objetivo é tornar o mercado habitacional no âmbito do arrendamento mais atraente, em termos financeiros. Com a implementação das alterações ao IRS, os custos com seguros de renda passam a ser dedutíveis ao rendimento bruto da categoria F (rendimentos prediais), representando uma vantagem adicional para os senhorios.

Portanto, a comunicação do contrato de arrendamento às Finanças pelo inquilino e a redução da taxa especial de IRS sobre as rendas trazem implicações importantes para o mercado de arrendamento habitacional. Em conjunto, as medidas não só buscam fomentar a confiança dos senhorios, como também promovem a estabilidade e acessibilidade no mercado de arrendamento habitacional, beneficiando tanto os proprietários quantos os inquilinos.

6. Adequação aos custos controlados e renda acessível para uma construção habitacional acessível ao momento e ao local

No quadro das 30 medidas previstas no plano "Constituir Portugal", do XXIV Governo Constitucional, encontra-se em 21ª: Adequar o conceito de custos controlados e renda acessível para refletir o segmento de habitação em cada momento e local[188]. Mas, antes de analisá-la é essencial perceber a situação atual da habitação em Portugal, particularmente no que diz respeito aos custos e à renda.

Atualmente, o mercado imobiliário enfrenta desafios significativos, com os preços das casas e das rendas que aumentam a um ritmo acelerado, tornando difícil o acesso a população frente ao salário mínimo português. Em 2024, as rendas são atualizadas em 6,94%, considerada o maior aumento desde 1994, de acordo com o Aviso n.º 20980-A/2023, de 30 de outubro, que aprovou o coeficiente[189]. O oposto de 2023, quando o aumento das rendas foi limitado a 2%, em 2024, a atualização pode seguir o indicador de inflação utilizado como referência ao Instituto Nacional de Estatística (INE), de 6,94%[190].

Gravato Morais menciona o caráter liberal do legislador quanto à autonomia negocial

---

[187] Redução dos impostos sobre o arrendamento. Notícias. portugal.gov.pt. https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/noticia?i=reducao-dos-impostos-sobre-o-arrendamento-perguntas-e-respostas. Acedido 25 mai. 2024

[188] Construir Portugal: uma Nova Estratégia para a Habitação**.** https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao. Acedido em 20 mai. 2024.

[189] Coeficiente de Actualização das Rendas. Portal da Habitação. https://www.portaldahabitacao.pt/coeficientes-de-atualizacao-de-rendas. Acedido 27 mai. 2024

[190] Rendas vão ter em 2024 o maior aumento em 30 anos. 26 de dezembro de 2023. https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2023/12/26/60821-rendas-vao-ter-em-2024-o-maior-aumento-em-30-anos. Acedido 27 mai. 2024.

na atualização da renda com a observância do artigo 1.077º, nº 1, do CC, destacando duas características essenciais: a estipulação da atualização, por escrito; e que o regime escolhido conste no contrato de arrendamento. Quanto à periodicidade, o autor destaca como via comum a atualização anual, mas as partes podem convencionar o aumento da renda de outras formas, mensal, semestral ou bianual[191].

Segundo o artigo 30º, do NRAU, a primeira atualização da renda pode ser exigida um ano após a vigência do contrato, e as seguintes, um ano depois da atualização prévia, devendo o senhorio comunicar por escrito, com pelo menor 30 dias de antecedência, o coeficiente de atualização e a nova renda calculada[192].

A questão da Habitação a Custo Controlados (HCC) é uma iniciativa apoiada pelo Estado que visa proporcionar habitação acessíveis através de benefícios fiscais e financeiros. Tais habitações destinam-se tanto à aquisição para residência própria e permanente quanto ao arrendamento.

O apoio do Estado para a construção de habitação de qualidade pressupõe o cumprimento dos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda estabelecidos pela legislação vigente, conforme a Portaria nº 65/2019 e as atualizações[193]. Esse apoio visa promover economias a custos acessíveis e atender aos princípios da sustentabilidade ambiental.

Diversas instituições, incluindo Câmaras Municipais, instituições de solidariedade social, cooperativas de habitação e empresas privadas, podem ser beneficiadas de apoios, como linhas de financiamento e cedência de terrenos públicos.

Os promotores de HCC têm acesso a linhas de crédito especiais que cobrem desde a aquisição e infraestrutura de terrenos até à construção de empreendimentos, com financiamento que pode chegar a 80% do valor de vendas das habitações, com taxas de jutos bonificadas.

A medida proposta pelo Governo de Luís Montenegro visa adequar o conceito de custo controlado e renda acessível para refletir melhores condições econômicas e de mercado de cada região. Ao nosso ver, espera-se proporcionar uma certa previsibilidade e estabilidade ao setor habitacional, ajustando incentivos e benefícios fiscais conforme as condições locais,

[191] MORAIS, Fernando de Gravato. Manual de Arrendamento Comercial. Ideias de Direito. Ed. D'Ideias. 2024, p. 73.
[192] Artigo 30.º Novo Regime de Arrendamento Urbano, Lei nº 6/2006.
[193] Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro. Diário da República n.º 35/2019, Série I de 2019-02-19, páginas 1287 – 1289. Revê o regime de habitação de custos controlados. https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/portaria/65-2019-119847709.

com preço de venda e as rendas acessíveis para inquilino e compradores.

7. Revogação do arrendamento forçado de casas devolutas

A questão sobre as casas devolutas em Portugal tem sido uma preocupação significativa, pois afeta tanto a disponibilidade de habitação quanto a eficiência do uso do espaço urbano. O arrendamento forçado de casas devolutas foi introduzido como uma solução para aumentar a oferta de habitação e combater a ineficiência urbana.

Ao analisar a legislação que implementou a medida e sua aplicação no programa "Mais Habitação" do Governo de António Costa, é possível perceber que havia uma "posse administrativa" sobre a propriedade privada, havendo posteriormente a revogação pelo atual Governo na implementação do programa "Construir Portugal".

Conceitualmente, as casas devolutas são imóveis que permanecem desocupados por longos períodos, contribuindo para a escassez de habitação e degradação urbana. De acordo com o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, que aprovou a definição de conceito fiscal sobre assunto, considera-se devoluto o imóvel que se encontra desocupado durante o período de 1 ano, sendo provado a desocupação através da falta de contratos em vigor com empresas prestadoras de serviços de consumo (água, gás, eletricidade e telecomunicações)[194].

Tal medida foi formalizada para estabelecer critérios específicos para determinar quando uma casa poderia ser considerada devoluta e sujeita a arrendamento forçado pelo Estado. O objetivo principal eram aumentar a oferta de habitação acessível e incentivar a manutenção e utilização eficiente dos imóveis urbanos.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 159/2006, não são considerados devolutos os imóveis destinados a habitação temporária em locais de vilegiatura, aqueles em processo de reabilitação certificadas, os recém-construídos ou com licença de utilização emitida há menos de um ano, os adquiridos para revenda dentro dos parâmetros definidos pelo Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, as residências fiscais de emigrantes portugueses, e as residências de cidadãos portugueses que prestam serviços públicos no estrangeiro[195].

A identificação de imóveis devolutos é de responsabilidade dos municípios que devem notificar os proprietários sujeitos ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) sobre a proposta de declaração de devoluto, permitindo-lhe o direito de audição prévia. Caso a

[194] Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto. Aprovação a definição do conceito fiscal de prédio devoluto. Diário da República n.º 152/2006, Série I de 2006-08-08, páginas 5651 – 5652. https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/159-2006-53862. Acedido 28 mai. 2024.
[195] Artigo 3.º. Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

declaração seja formalizada, os imóveis são sujeitos a uma taxa de IMI duplicada[196].

Além disso, os municípios comunicam a identificação dos imóveis devolutos às autoridades fiscais eletronicamente, conforme o prazo estipulado no artigo 112.º do Código de IMI. A decisão pode ser contestada judicialmente dentro dos procedimentos estabelecidos no Código de Processo nos Tribunais Administrativos[197].

Sobre o dever de cooperação entre as entidades e os municípios, o Decreto-Lei n.º 159/2006 também enfatiza sobre o tema, para assim determinar a condição dos imóveis na possível condição de devolutos. Esta colaboração é fundamental para garantir uma avaliação precisa e eficaz da ocupação dos imóveis, facilitando a implementação das medidas legais.

Dito isso, a primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006 veio com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 67/2019, que procedeu ao agravamento do IMI sobre imóveis devolutos a mais de 2 anos em zona de pressão urbanística, como Lisboa e Porto, em resposta ao conjunto de medidas que visaram dinamizar a oferta de habitação privada a custo acessível.

A partir dessa alteração, novas categorias foram incluídas como exceção a imóveis devolutos: Caso esteja integrada num empreendimento turístico ou inscrita como alojamento local; caso os consumos mínimos de água e eletricidade não forem atingidos por conta de disputa judicial sobre a posse do imóvel, casos de força maior prevista no CC, ausência de 2 anos por deveres militares ou profissionais; ausência por prestar apoio familiar, motivos de formação, saúde e prestação de cuidados permanentes[198].

O programa "Mais Habitação", lançado pelo Governo de António Costa, tinha como objetivo aumentar a oferta de habitação acessível, especialmente em áreas urbanas onde a demanda era alta. Apesar de algumas resistências, o programa mobilizou uma quantidade significativa de habitações, embora tenha enfrentado desafios operacionais e legais, além de resistências dos proprietários, inquilinos e associações[199].

Mas, a problemática a aplicação da medida está na execução pública dos contratos, no qual, Vera Gouveia Barros[200], investigadora na área da habitação, pontuou que os custos

[196] Artigo 4.º, n.º 1 e 2. Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.
[197] Artigo 4.º, n.º 3 e 4. Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.
[198] Artigo 2.º, Decreto-Lei nº 67/2019, que altera o Decreto-Lei n.º 159/2006. Diário da República n.º 97/2019, Série I de 2019-05-21, páginas 2530 – 253. https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/67-2019-122349221. Acedido em 28 mai. 2024.
[199] Proprietários, inquilinos, associações e especialistas pedem fim de casas devolutas, mais habitação pública e apoio às rendas. Agência Lusa. CNN Portugal. https://cnnportugal.iol.pt/casas/habitacao/proprietarios-inquilinos-associacoes-e-especialistas-pedem-fim-de-casas-devolutas-mais-habitacao-publica-e-apoio-as-rendas/20230214/63eb5f210cf28f3e15cc0148. Acedido em 28 mai. 2024.
[200] Economista, especialista em habitação e turismo. Foi docente na Universidade da Madeira durante 10 anos e trabalhou como investigadora no ISEG. Escreveu o livro «Turismo em Portugal» (2016) e é coautora do

estavam a aumentar, incluindo materiais de construção e mão-de-obra, para deixar os imóveis devolutos habitáveis, sendo um grande empecilho para execução do programa, mesmo com uso dos fundos do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)[201].

Com a mudança de Governo, algumas medidas do programa "Mais Habitação" foram revista e excluídas na nova conjuntura do Programa "Construir Portugal", dentre elas a questão do arrendamento forçado de casas devolutas. Uma vez que, considerou uma das medidas mais polémicas na intervenção no mercado de habitação, mesmo considerando a média de 700 mil casas desocupadas[202].

A revogação de medida visa sobretudo trazer incentivos e soluções colaborativas, com apoios que podem ser menos intrusivos e que dependem da conquista da confiança do proprietário no mercado para adesão voluntária.

Em 27 de maio de 2024, o XXIV Governo Constitucional revogou o arrendamento forçado ou coercivo, considerando uma medida penalizadora a propriedade privada. A revogação representa uma mudança significativa na política habitacional portuguesa, havia um desincentivo ao investimento em imóveis para habitação ao impor restrições aos proprietários.

O Ministro da Presidência, António Leitão Amaro explicou que a política anterior forçava os proprietários a arrendar os seus imóveis devolutos, desmotivava aqueles que investiam no mercado imobiliário, criando um ambiente adverso para o investimento privado em habitação.[203]

Através do Decreto-lei n.º 43/2024, revogou-se o regime jurídico que estabelecia o regime jurídico da urbanização, incluindo a questão do arrendamento forçado de habitações devolutas, e assim dar a propriedade privada o respeito trazido na Constituição da República Portuguesa, através do artigo 62º [204].

Além da revogação do arrendamento forçado, o Governo introduzirá um novo regime

---

estudo da Fundação Francisco Manuel dos Santos «O mercado imobiliário em Portugal» (2022). https://ffms.pt/pt-pt/autores/vera-gouveia-barros.

[201] Pouco dinheiro, muito tempo para construir, dúvidas em relação às casas devolutas. Como os especialistas veem o plano do Governo para a habitação. António Guimarães. 17 de fevereiro de 2023. CNN Portugal. https://cnnportugal.iol.pt/habitacao/casas/pouco-dinheiro-muito-tempo-para-construir-duvidas-em-relacao-as-casas-devolutas-como-os-especialistas-veem-o-plano-do-governo-para-a-habitacao/20230217/63efab6b0cf2cf9224f96931. Acedido em 28 mai. 2024.

[202] Segundo dados do Instituto Nacional de Estatísticas (INE), relativos a 2021.

[203] Governo revoga o arrendamento forçado. 27 de maio de 2024. https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=governo-revoga-o-arrendamento-forcado. Acedido em 28 mai. 2024.

[204] Decreto-Lei n.º 43/2024, de julho. Altera o Decreto-Lei n.º20-B/2023, de 22 de março. Diário da República n.º 126/2024, Série I de 2024-07-02. https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/43-2024-870515825. Acedido em 03 jul. 2024.

que concretizará a utilização de imóveis públicos devolutos e subutilizados, no qual permitirá que as autarquias identifiquem tais imóveis, desenvolvam projetos para a sua utilização e os submetam à ESTAMO, empresa do setor pública que ficará com a gestão integrada dos imóveis do Estado[205].

A ESTAMO só poderá rejeitar o projeto se este for ilegal, não cumprir o interesse público, ou se já houver um projeto iminente para o imóvel. Isso se explica pela nova abordagem adotada pelo Governo em agilizar, recuperar e utilizar os imóveis, destinando-os fins relevantes na habitação.

Portanto, percebe-se que a nova política busca promover uma utilização mais eficaz dos recursos imobiliários do Estado, servindo de exemplo ao setor privado. Destaca-se a importância do Estado em não penalizar os proprietários privados enquanto mantém os imóveis desocupados, ao facilitar a utilização desses imóveis pelos Estado. Com a revogação existem uma expectativa governamental em aliviar a pressão sobre o mercado habitacional, proporcionando mais opções de habitação acessível no atendimento às necessidades da população. Seria uma tentativa de equilibrar o setor público e privado, incentivando um uso mais eficaz e benéfico dos parques imobiliários disponível.

8. Outras medidas relevantes no âmbito do arrendamento urbano

No âmbito do programa "Construir Portugal: Nova Estratégia para habitação", o XXIV Governo Constitucional tem implementado medidas significativas visando enfrentar os desafios habitacionais do país. Entre as medidas relevantes ao arrendamento urbano é interessante destacar sobre o alojamento local, a agilização dos programas de subsídios de renda e a criação de um regulamento de transição entre as rendas apoiadas e redas acessíveis. Embora estas medidas estejam em fase de implementação, a sua eficácia ainda precisa ser validada na prática.

Sobre a 22ª medida do plano prevê as questões sobre o Alojamento Local (AL). As propostas de alteração às regras foram primeiramente incluídas pelo executivo no programa "Mais Habitação" e aprovadas pelo novo Governo, no qual, nas palavras do Ministro da Presidência "trazem justiça, moderação e revogam erros"[206].

Nesse sentido, o plano traz a revogação da contribuição extraordinária sobre o

[205] *Idem*.
[206] Alojamento Local: aprovada proposta para revogar a taxa extraordinária. Lusa. 28 maio 2024. https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2024/05/28/64183-alojamento-local-aprovada-proposta-para-revogar-taxa-extraordinaria. Acedido em 29 mai. 2024.

alojamento local (CEAL). Tal contribuição, foi instituída pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, e regulamentada pela Portaria n.º 455-E/2023, de 29 de dezembro.

A CEAL foi criada com o objetivo de penalizar o uso de imóveis para fins de alojamento local, buscando mitigar os efeitos negativos que essa prática tem sobre o mercado habitacional e o custo social. A portaria regulamentadora estabelecia os coeficientes de pressão urbanísticas, que junto ao coeficiente económico fazem o cálculo da contribuição. Além disso, estipulava procedimentos para a comunicação entre o Turismo de Portugal, I.P. e a Autoridade Tributária e Aduaneira, garantindo que a lista de sujeitos passivos seja devidamente atualizada e comunicada.

Na conceção do novo programa, a revogação da CEAL, a caducidade da licença e transmissibilidade, além da alteração do coeficiente de vetustez, confiando na descentralização da regulamentação para os municípios. O novo Governo irá contar com os municípios para estabelecer as regras e fiscalizar a sua aplicação, adaptando-se à realidade local e buscando soluções mais harmoniosas[207].

Ao contrário da visão do Governo anterior, o atual executivo adota uma abordagem mais equilibrada, desenvolvendo uma consonância com os compromissos eleitorais e após consultas com diversas entidades, pois as revogações não representam uma liberalização sem limites ou desregulada no mercado de alojamento local.

Outra medida do programa "Construir Portugal" relevante ao arrendamento urbano é a 29ª que destaca sobre a agilização dos programas de subsídios de renda, eliminando as restrições na caducidade. Ao programa de subsídios de renda está o Apoio Extraordinário à Renda, ao apoio financeiro mensal não reembolsável de até 200 € correspondente a taxa de esforço suportada pelo agregado[208].

O Decreto-Lei n.º 17/2024, de 29 de janeiro, estabelece as normas de execução do orçamento do estado para 2024. No artigo 158.º estabelece que é previsto até julho de 2024, ou até que sejam apurados os dados necessários para o pagamento do apoio extraordinário à renda para o ano civil de 2024, com base nos dados de 2023[209].

Isso assegura que os beneficiários não tenham interrupções no recebimento do auxílio. Após a conclusão do apuramento dos dados para 2024, o apoio será ajustado

[207]Construir Portugal: Uma nova estratégia para a habitação. 10 de maio de 2024. https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao. Acedido em 29 mai. 2024

[208]Apoio extraordinário à renda. https://www.portaldahabitacao.pt/apoio-extraordin%C3%A1rio-%C3%A0-renda. Acedido em 29 mai. 2024

[209] Decreto-Lei n.º 17/2024, de 29 de janeiro. Diário da República n.º 20/2024, Série I de 2024-01-29, páginas 10 – 93. https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/17-2024-839477381. Acedido em 29 mai. 2024.

retroativamente a janeiro de 2024, beneficiando os destinatários de acordo com os novos dados mais favoráveis. Adicionalmente, os prazos para a execução destes processos poderão ser prorrogados, garantindo a continuidade e a adequação dos apoios conforme necessário, mediante despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças, segurança social e habitação.

Nesse sentido, o Decreto-Lei n.º 43/2024, de 2 de julho de 2024, altera significativamente o Decreto-Lei n.º 20-B/2023, de 22 de março, no que diz respeito aos apoios extraordinários destinados às famílias para o pagamento de renda, sendo extensão aos apoios aos arrendatários que tiveram contratos anteriores cessados por iniciativa dos senhorios que posteriormente celebrou contrato com outros locatários após 15 de março de 2023. O apoio vigora até dezembro de 2028, para assegurar a estabilidade financeira as famílias afetadas com a resolução contratual, que pode chegar a 200 euros pagos pela Segurança Social, com o objetivo de promover a igualdade ao acesso à habitação[210].

A última medida relevante do plano a ser analisada é a 30ª, sobre a criação de regulamento de transição entre as rendas apoiadas e renda acessível, de forma a garantir a não existência de descontinuidades nos apoios. A medida visa garantir a criação de um regulamento que permita uma transição suave entre as rendas apoiadas e as rendas acessíveis, com o objetivo de garantir a continuidade dos apoios habitacionais.

O intuito é evitar que a descontinuidade possa prejudicar os inquilinos durante a mudança entre tipos de apoio à habitação. A motivação essencial está em assegurar que ao término de um subsídio ou de um período de renda apoiada, os beneficiários não enfrentem aumento bruscos ou incertezas que possam comprometer a sua estabilidade habitacional.

Portanto, as medidas analisadas do plano "Construir Portugal" no âmbito do arrendamento urbano refletem um esforço do atual executivo em enfrentar as complexidades do mercado habitacional, na promoção de um ambiente mais estável, justo e acessível, na tentativa de suprir às necessidades tanto dos proprietários quanto dos inquilinos, e fortalecendo a cooperação entre o Governo central e as autarquias locais. Nos resta esperar que tais medidas sejam realmente efetivadas.

[210] Decreto-Lei n.º 43/2024, de julho. Altera o Decreto-Lei n.º20-B/2023, de 22 de março. Diário da República n.º 126/2024, Série I de 2024-07-02. https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/43-2024-870515825. Acedido em 03 jul. 2024.

§2. O Visto Gold e os impactos das medidas no mercado imobiliário e na proteção dos direitos das partes envolvidas

O Visto Gold, ou Autorização de Residência para Investimentos (ARI), foi introduzido em Portugal em outubro de 2012. A previsão legal está no artigo 90.º A, do Regime de Entrada, Permanência, Saída e Afastamento de Estrangeiros (REPSAE), combinado com os artigos 65.º A e seguintes do Decreto Regulamentar n.º 84/2007, de 5 de novembro, e a regulamentação está na recente Portaria n.º 307/2023, de 13 de outubro[211].

A ARI foi criada para atrair investimento estrangeiro através do mercado imobiliário, permitindo que os cidadãos de fora da União Europeia obtenham uma autorização de residência em troca de um investimento significativo em propriedades em solo portugueses, ou dentre outras opções de investimento. É uma autorização de residência concedida a empresários e investidores que cumpre os requisitos de valores, e popularmente ficou conhecida com Visto Gold ou *Golden Visa*.

Para ilustrar, o Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, de 07.01.2021, Proc. 268/17.3BELLE[212], alinha ao entendimento legal da concessão de autorização de residência para estrangeiros com base em atividade de investimento em Portugal, conforme o regime jurídico estabelecido no REPSAE e no Decreto Regulamentar nº 84/2007. E, destaca que a autorização, conhecida como Visto Gold, exige que o investidor cumpra certos requisitos, como a aquisição de bens imóveis com valor igual ou superior a 500 mil euros. No entanto, essa exigência pode ser reduzida em 20% se o investimento for realizado em territórios de baixa densidade populacional, definidos pela Nomenclatura de Unidades Territoriais para fina Estatísticos (NUTS III).

Ao longo dos anos, o Visto Gold teve um impacto considerável no mercado imobiliário português, mas também gerou debate sobre os seus efeitos sociais e económicos[213]. E, recentemente o Governo português anunciou alterações a este regime, com o objetivo de equilibrar o incentivo ao investimento estrangeiro com a necessidade de proteger os direitos das partes envolvidas e garantir um mercado habitacional mais acessível.

---

[211] AIMA, Agência para a Integração, Migrações e Asilo. Autorização de Residência para Investimento, art. 90.º-A. https://aima.gov.pt/pt/viver/autorizacao-de-residencia-para-investimento-art-90-o-a. Acedido em 29 mai. 2024

[212] Ac. Tribunal Central Administrativo Sul, de 07.01.2021, (ANA CELESTE CARVALHO). Proc. 268/17.3BELLE. www.dgsi.pt.

[213] SOUZA, Elaine Javorski; IORIO, Juliana Chatti. A construção midiática do "Eldorado" Lusitano a partir dos novos fluxos migratórios de brasileiros para Portugal. Século XXI, Revista de Ciências Sociais, v.8, no 1, p.312-340, jan./jun. 2018 ISSN: 2236-6725. p. 323.

Em termos quantitativos, o Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo (RIFA) em 2022, publicado em maio de 2023, pontuou que foram concluídas as instruções de vistos ARI com decisão favoráveis de 1.281 processos e de 1.588 de reagrupamento familiar. E, até o final do ano de 2022 foram concedidos 1.193 os primeiros títulos de residência para os investidores e 1.458 para os seus familiares[214].

Com o programa "Mais Habitação" do XXIII Governo da República, houve algumas alterações legislativas e fiscais, dentre elas é o fim dos Vistos Gold para os investimentos no setor imobiliário. Ou seja, para a aquisição de imóveis no valor de 350 a 500 mil euros não seriam mais aceitos. Na Lei n.º 56/2023, está a previsão que não serão admitidos novos pedido de autorização de residência para atividade de investimento[215].

Na altura, as mudanças propostas para o Visto Gold tinham como objetivo redirecionar os investimentos para áreas menos saturadas e promover um desenvolvimento mais equilibrado em todo o país. Tal decisão foi tomada num contexto de crise habitacional, com o objetivo de conter a especulação imobiliária e direcionar o foco para a habitação acessível para a população local.

Com a entrada do Executivo de Luís Montenegro, levanta-se um novo capítulo no debate sobre as Autorizações de Residência para Investimentos e a revogação de medidas do programa "Mais Habitação". Entre as várias medidas revogadas, estão o arrendamento coercivo de casas devolutas, o congelamento das rendas, e as restrições ao alojamento local, como já antes analisadas.

No entanto, a posição sobre o retorno dos Vistos Gold permanece ambígua, pois ainda não houve uma confirmação sobre a modalidade de visto para investimento imobiliário. O que há é indicações de melhora nas futuras políticas e mecanismos sobre o assunto, como o aumento da oferta de arrendamento acessível[216].

Quanto aos impactos no mercado imobiliário e na proteção dos direitos das partes envolvidas podem ser significativos. Por um lado, percebe-se que a suspensão dos Vistos Gold para investimentos imobiliários resulta numa diminuição do fluxo de capital estrangeiro no setor imobiliário, e consequentemente espera-se uma estabilização dos preços

[214] Relatório de Imigração, Fronteiras e Asilo, RIFA, 2022. Serviços de Estrangeiros e Fronteiras/GEPF. Maio 2023. https://www.sef.pt/pt/Documents/RIFA2022%20vF2a.pdf. Acedido 29 mai. 2024.
[215] Artigo 42º, n.º 1. Autorização de Residência para atividade de investimento. Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro. Diário da República n.º 194/2023, Série I de 2023-10-06, páginas 2 – 50. https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/56-2023-222477692. Acedido 29 mai. 2024.
[216] Revogar Mais Habitação significa o regresso dos Vistos Gold? 10 de abril de 2024. https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2024/04/10/63567-revogar-mais-habitacao-significa-o-regresso-dos-vistos-gold. Acedido 30 mai. 2024.

nas habitações. Por outro, existe uma incerteza sobre o futuro do programa que possa gerar um certo desinteresse dos estrangeiros no mercado de Portugal.

Com o programa "Construir Portugal", o Governo atual tem indicado um possível retorno do ARI em moldes diferentes, com os objetivos mais específicos e alinhados com as necessidades de habitação acessível, com a alternativa de balancear a atração de capital estrangeiro com a mitigação de pressões inflacionárias no mercado habitacional.

Portanto, tomando por referência as recentes alterações e medidas tomadas no regime de autorização de residência de trabalho e procura de trabalho[217], apontam que as regras de investimento imobiliário podem ser mais estruturadas, mas o futuro do Visto Gold ainda permanece incerto, e qualquer eventual retorno será moldado para atender às necessidades do mercado imobiliário na proteção dos direitos dos residentes e investidores.

§3. Da real efetividade das medidas habitacionais a serem implementadas

A implementação das medidas apresentadas no plano de Governo para setor da habitação é um tema crucial para a sociedade portuguesa nesses novos tempos. Ao propor novas medidas, o Governo prometeu a execução de algumas ações a curto prazo e outras até o final da legislatura, visando assim enfrentar a crise de forma abrangente[218].

Para iniciar este processo, é necessário revisar e alterar as legislações pertinentes, além de assinar, homologar termos de responsabilidade junto às Câmaras Municipais, dentre outras medidas executoras. O programa "Construir Portugal" dispõe de meta base para a execução das medidas, levando em conta o nível de viabilidade e implementação, o que sugere um planeamento estruturado e estratégico para alcançar os objetivos propostos.

Dito isso, com o reconhecimento do Governo na necessidade de tratar a habitação como pilar essencial do estado social, com o enfrentamento dos desafios para evitar consequências mais graves, como a retenção de jovens talentos, a atração de profissionais qualificados, a integração de imigrantes e a competitividade nacional, passemos a analisar os prazos estabelecidos no programa naquelas medidas que foram apresentadas ao longo do estudo.

As primeiras medidas debatidas ao início deste capítulo são as consideradas de urgência nacional, no qual terão prioridade no reconhecimento e na execução com aplicação

[217] Plano de ação para as migrações. 3 de junho de 2024. https://www.portugal.gov.pt/download-ficheiros/ficheiro.aspx?v=%3D%3DBQAAAB%2BLCAAAAAAABAAzNDEyMQcA225SAQUAAAA%3D. Acedido 5 jun. 2024.

[218] Construir Portugal: Uma nova estratégia para a habitação. 10 de maio de 2024. https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao. Acedido em 29 mai. 2024

e implementação imediatas. São ditas como pontos de reconhecimento urgentes, para então passar a perceber o real tamanho da problemáticas habitacional, como por exemplo, reconhecer que a não resolução dos problemas habitacionais agravam-se as assimetrias sociais[219].

Posteriormente, medidas como: a disponibilização de imóveis públicos com renda e preço acessíveis, o prazo de implementação é de 90 dias; a alteração da lei do solo para promover soluções habitacionais sustentáveis, o prazo de implementação é de 60 dias; o desenvolvimento da flexibilização e confiança ao setor de arrendamento, será implementada com a criação de um grupo de trabalho para desenvolver as diretrizes necessárias; a previsão de comunicação do contrato de arrendamento ao fisco pelo inquilino e a redução da taxa especial de IRS sobre rendas de 28% para 25%, fazem parte das medidas criadas no Governo anterior e serão mantidas[220].

Além disso, o programa habitacional propõe adequar os custos controlados e rendas acessíveis para refletir a realidade local e temporal da habitação acessível, com implementação em 120 dias. A questão do arredamento forçado de casas devolutas, em respeito ao direito de propriedade, tinha prazo de implementação de 10 dias, desde o lançamento do programa e já está em execução[221].

Da mesma forma, a revogação da contribuição extraordinária sobre o alojamento local (CEAL), da caducidade das licenças e a alteração do coeficiente de vetustez, confiando a descentralização da regulação aos municípios, tinham prazos de 10 dias e já estão em execução. E, sobre a criação de regulamento de transição entre rendas apoiadas e rendas acessíveis, sem perder a continuidade nos apoios, o prazo de implementação são de 120 dias[222].

Mesmo com os prazos estipulados como meta para implementação, o Governo tem enfrentado diversas barreiras para aprovar os projetos lei relacionados ao programa "Construir Portugal, especialmente em um contexto de necessidade urgente de resolver a

[219] A Crise Habitacional. Urgência Nacional. Construir Portugal: uma Nova Estratégia para a Habitação. https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao. Acedido em 05 jun. 2024. p. 4-6

[220] Incentivo a oferta. Construir Portugal: uma Nova Estratégia para a Habitação. https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao. Acedido em 05 jun. 2024. p. 7-10.

[221] Devolver a confiança. Arrendamento. Construir Portugal: uma Nova Estratégia para a Habitação. https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao. Acedido em 05 jun. 2024. p. 12-14.

[222] Devolver a confiança. Simplificação. Construir Portugal: uma Nova Estratégia para a Habitação. https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao. Acedido em 05 jun. 2024.

crise habitacional.

Recentemente, o primeiro-ministro anunciou que o Governo está disposto a reunir com grupos de parlamentares para ouvir os "contributos positivos" que possam somar as 30 medidas do programa, demonstrando assim uma "mente aberta" para as propostas da oposição, contudo, deixou claro que não existe espaço para tentativas de depreciação ao trabalho realizado[223].

A oposição sendo ciente da gravidade da crise, tem demostrado resistências variadas às medidas. O Partido Socialista, por exemplo, sob a liderança de Alexandra Leitão afirmou que as medidas do programa "Mais Habitação" já estavam a gerar resultados positivos e demonstraram-se relutante em apoiar medidas que aumentem a especulação imobiliária, mas, manifestou-se está a disposição para colaborar em aspetos específicos[224].

Para os partidos da direita, demonstram disposição em colaborar somente se as suas propostas forem consideradas, e reconhecem a necessidade de diálogo contínuo para aprimorar as propostas sobre habitação do Governo[225].

Portanto, apesar do programa "Construir Portugal" apresentar estratégias viáveis e ambiciosas para o enfrentar a crise habitacional, o Governo enfrenta desafios complexos para aprovar as medidas. A efetividade dependerá em grande parte na abertura das propostas dos partidos políticos para alcançar um consenso, pois a aprovação final das leis dependerá de um delicado equilíbrio entre os interesses divergentes das várias forças políticas no parlamento.

A disposição do Governo em acolher ideias construtivas e a abertura para o diálogo poderá resultar na superação das dificuldades legislativas, no real cumprimento das implementações e na coordenação eficaz entre o Governo e as autoridades executoras, pois as execuções bem-sucedidas das medidas podem transformar o cenário habitacional português, promovendo a justiça social e fortalecendo a coesão social.

---

[223] Montenegro está "de mente e peito aberto" para avaliar propostas da oposição para a habitação". ECO. 10 de maio 2024. António Larguesa. https://eco.sapo.pt/2024/05/10/montenegro-esta-de-mente-e-peito-aberto-para-avaliar-propostas-da-oposicao-para-a-habitacao/. Acedido em 05 jun. 2024.

[224] "O Partido Socialista está sempre disponível para trabalhar com o Governo naquilo que seja a melhoria das medidas numa área tão importante como é a habitação", Alexandra Leitão. Governo Admite incluir propostas dos partidos no programa de habitação. ECO. 16 maio 2024. Jéssica Sousa. https://eco.sapo.pt/2024/05/16/ps-diz-que-propostas-do-governo-para-flexibilizar-arrendamento-sao-preocupantes/. Acesso 05 jun. 2024.

[225] Partido Chega sugeriu a redução do IVA para a construção de habitação a custos controlados e a inclusão de uma parte dos investimentos dos vistos gold para habitação acessível. Já o Iniciativa Liberal defendeu isenções fiscais mais amplas. Governo Admite incluir propostas dos partidos no programa de habitação. ECO. 16 maio 2024. Jéssica Sousa. https://eco.sapo.pt/2024/05/16/ps-diz-que-propostas-do-governo-para-flexibilizar-arrendamento-sao-preocupantes/. Acedido em 05 jun. 2024.

§4. Implicações legais, sociais, críticas levantadas e recomendações para assegurar o acesso à habitação

Como bem elucidado ao longo do estudo, a habitação é um direito fundamental reconhecido pela Constituição da República Portuguesa, essencial para a construção de um estado social inclusivo, mas a crise habitacional que tem exacerbado o acesso à habitação digna para muitos cidadãos. E, em resposta a crise, o programa "Construir Portugal", do XXIV Governo Constitucional propõe um conjunto de medidas destinadas a resolver a questão.

As medidas propostas envolvem mudanças e consequências na legislação e regulamentos habitacionais e de arrendamento urbano para que a sua efetividade ocorra. A 18ª medida do plano envolve uma considerável alteração é a revisão do Simplex Urbanístico, com a regulamentação e aperfeiçoamento da legislação, no intuito de desburocratizar e simplificar a gestão urbanística[226].

Também com intuito de desenvolver a confiança e simplificar a habitação, o Governo compromete-se facilitar, movimentar entidades públicas, trabalhar na aprovação o Código da Construção, para que haja transparência e segurança na hora de construir[227]. O Código permitirá codificar artigos relacionados a construção e diminuir a complexidade regulamentar no setor. O objetivo é agilizar e contribuir para competitividade e atratividade na promoção de processos mais céleres com a aplicação da lei[228].

Outra implicação relevante é a correção das distorções introduzidas ao Regime de Arrendamento Urbano em 8 anos de atualizações. Com tantas mudanças legislativas da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, feita pelos governos anteriores, o Executivo atual irá nomear um grupo de trabalho para estudar as alterações legislativas que precisam ser corrigidas e introduzir novas, pois no ponto de vista do novo Governo houve um fechamento do mercado diante das regras introduzidas nos últimos anos e trouxeram certa desconfiança[229].

---

[226] Decreto-Lei n.º 10/2024. https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=3737&tabela=leis&ficha=1&pagina=1&so_miolo=. Acedido em 24 mai. 2024

[227] 19º medida. Devolver a confiança. Simplificação. Construir Portugal: uma Nova Estratégia para a Habitação**.** https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao. Acedido em 05 jun. 2024

[228] Futuro Código da Construção. Comunicados. XXIV Governo Constitucional. 03 de janeiro de 2024. https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/comunicado?i=futuro-codigo-da-construcao. Acedido 5 jun. 2024

[229] Alterações às rendas antigas não avançam já e Governo descasou inquilinos. Jornal de Negócios. 10 de maio de 2024. https://www.jornaldenegocios.pt/economia/habitacao/ rendas/detalhe/alteracoes-as-rendas-antigas-nao-avancam-ja-e-governo-descansou-inquilinos. Acedido 5 jun. 2024.

Já no âmbito social, as medidas propostas têm profundas implicações, pois visa a redução da desigualdade e a promoção da coesão social, sendo percetível que a crise da habitação criou divisão e desigualdade, principalmente entre senhorios e inquilinos, jovens e idosos, e diferentes grupos socioeconómicos.

Nesse sentido, ao analisar as medidas propostas e com real implementação, efetividade e constância, existe um grande potencial na redução as desigualdades sociais, com o aumento de oferta e habitação acessível, com a implementação de subsídios e apoio a renda. Além disso, a integração de jovens e imigrantes na questão da implementação das rendas apoiadas e rendas acessíveis garantindo que não haja descontinuidade nos apoios prestados. E, uma competitividade nacional com a melhora no acesso à habitação, pois atrairá profissionais qualificados em diversos setores e a promoção do desenvolvimento económico.

Para assegurar a efetividade e sustentabilidade no acesso à habitação, é essencial que a legislação habitacional seja revisada e atualizada regularmente para refletir as mudanças no mercado e as necessidades da população, com a colaboração do Governo e demais órgãos interessados nesse processo. Além disso os municípios que desempenham papel ativo na regulação e fiscalização local, devem garantir a implementação das medidas, com a utilização adequada dos recursos.

Portanto, diante desse cenário não é possível desconsiderar que as medidas propostas pelo programa "Construir Portugal: Nova Estratégia para a Habitação" representam um esforço significativo para enfrentar a crise habitacional em Portugal, mas, é crucial que o Governo leve em consideração as críticas da oposição e da população para eleger o caminho certo a seguir. Especialmente ao que diz respeito ao arrendamento urbano, regulação do mercado imobiliário e investimento na habitação pública. A implementação eficaz das medidas exigirá um equilíbrio delicado entre a flexibilidade e regulação, bem como a monitorização contínua e ajustes conforme necessário, assim será possível construir um ambiente habitacional acessível e justo.

Conclusões

A análise das novas medidas governamentais para o direito à habitação, especialmente no contexto da falta de pagamento de renda no arrendamento para fins habitacionais, revela um cenário complexo e multifacetado. O programa "Construir Portugal: Novas Estratégias para a Habitação" apresenta um conjunto de políticas que, na sua essência, abordam contornos à crise habitacional para garantir uma maior segurança à população. No entanto, é percetível que a implementação dessas medidas enfrenta desafios significativos, especialmente no que diz respeito à sua aceitação por todas as partes envolvidas e à sua eficácia em promover mudanças gerais e duradouras.

O Novo Regime de Arrendamento Urbano, Lei n.º 6/2006 e a Constituição da República Portuguesa fornecem uma base legal sólida para a proteção do direito à habitação. As intenções governamentais do Executivo de Luís Montenegro, com as novas políticas introduzidas são de reforçar essa base, ao oferecer soluções imediatas para problemas urgentes, como a disponibilização de imóveis públicos a preços acessíveis e o reconhecimento que a não solução das questões habitacionais podem agravar assimetrias sociais e a incapacidade de retenção dos jovens no país. Essa medida, se implementadas de forma eficaz, podem proporcionar um alívio significativo para muitos portugueses que enfrentam dificuldades em encontrar habitação adequada e acessível.

No decorrer do estudo pontuou-se que a receção das novas políticas tem sido variadas. A oposição política, incluindo partidos como PS, BE e PCP, levantou preocupações legítimas sobre a potencial desregulação do mercado de arrendamento e desproteção dos arrendatários. Críticas específicas foram direcionadas à flexibilização dos contratos de arrendamento e à revogação das medidas reguladora, como arrendamento forçado de casas devolutas. E, essas críticas destacam a necessidade de um equilíbrio cuidadoso na promoção da flexibilidade do mercado de arrendamento e a proteção dos direitos dos inquilinos.

Outro ponto interessante é a análise das implicações legais das novas medidas que revelam, embora muitas delas estejam bem alinhadas com os princípios estabelecidos na legislação existente, que precisam ser mais claras para evitar interpretações ambíguas e garantir a eficácia das políticas públicas, como por exemplo a questão dos alojamentos locais, pois algumas iniciativas precisam de uma implementação rigorosa e de uma supervisão continuada para garantir o seu alcance.

Do ponto de vista social, as medidas têm o potencial de reduzir desigualdades e melhorar a qualidade de vida de muitos cidadãos. No entanto, para alcançar esses objetivos,

é crucial que as políticas sejam acompanhadas de mecanismos eficazes de monitoramento e avaliação. Medidas isoladas, embora importantes, podem não ser suficientes para abordar a complexidade do problema. A combinação de políticas de incentivo à construção de habitações acessíveis, a reforma da lei de arrendamento, e o fortalecimento dos mecanismos de proteção dos direitos dos inquilinos são passos necessários para criar um sistema de habitação mais justo e equitativo.

A dificuldade encontrada pelo Governo em aprovar medidas à habitação é a certeza que nem tudo caminha de forma equilibrada e amistosa com a aposição. Todos querem ter as suas ideias atendidas e veiculadas com os novos rumos que o setor da habitação está tomando. Pela parte do Partido Socialista, acredita-se que podem propor novas alternativas ou ajustar para que se mantenha em vigor a Lei n.º 56/2023, que aprovou medidas no âmbito da habitação para o programa "Mais Habitação".

Portanto, o programa "Construir Portugal" representa um esforço significativo para enfrentar a crise habitacional em Portugal. No entanto, o sucesso dessas medidas depende da capacidade de execução e comprometimento do Governo, acompanhando as contínuas mudanças nas necessidades habitacionais. A proteção do direito à habitação é um desafio contínuo que requer um compromisso sólido e uma abordagem colaborativa entre o governo, sociedade civil e partes interessadas para garantir que todos os cidadãos tenham acesso a habitação digna.

Referências

ACCIOLY, Hildebrando; SILVA, G.E do Nascimento; CASELLA, Paulo Borba. Manual de Direito Internacional Público. 20ª Edição. 2012. São Paulo. Editora Saraiva.

AIMA, Agência para a Integração, Migrações e Asilo. Autorização de Residência para Investimento, art. 90.º-A. Disponível na Internet em: <https://aima.gov.pt/pt/viver/autorizacao-de-residencia-para-investimento-art-90-o-a>.

ALEXANDRINO, José Melo. Direitos Fundamentais – Introdução Geral. 2ª Edição. 2015. Ed. Principia.

ANDRADE, José Carlos Vieira. Os Direitos Fundamentais na Constituição Portuguesa de 1976. 6ª Edição. Manuais Universitários. 2019. Editora Almedina.

AZEVEDO, Alda Botelho; FERREIRA, Pedro Moura; ALVEZ, Sónia. Arrendamento Urbano e envelhecimento em Portugal: tendências e perfis. Instituto do Envelhecimento/Observatório ICS. ISBN 978-972-671-558-0. Universidade de Lisboa, 2019

BARBAS HOMEM, António Pedro. O Código de Seabra na História do Direito Civil. Revista da Ordem dos Advogados – I-II. 2017. Ano 77. Disponível na Internet em: <https://portal.oa.pt/media/130397/antonio-pedro-barbas-homem_roa_i_ii_2017-3.pdf.>

BASTOS, Fernando da Silva. A Resolução Do Contrato De Arrendamento Por Falta De Pagamento Das Rendas Em Caso De Mora Superior A Três Meses – Ação De Despejo Ou Comunicação? – Compilações Doutrinais. Verbo Jurídico, 2010.

Built-to-Rent: Novo fenómeno no mercado imobiliário português. Supercasa. 16 de maio de 2022. Disponível na Internet em: <https://supercasa.pt/noticias/built-to-rent-novo-fenomeno-no-mercado-imobiliario-portugues/n2737>.

CALDAS, José Castro. O impacto das medidas "anti-crise" e a situação social de emprego – Portugal. 'Crise financeira internacional que foi sentida em Portugal em 2008, com compressão do crédito, redução de capacidade de acesso a bancos e mercados de capitais, e dívidas públicas na zona do euro". Comité Económico.

CÂMARA MUNICIPAL DE GAIA. Mercado Social de Arrendamento. Disponível na Internet em: <https://www.cm-gaia.pt/pt/cidade/habitacao/>.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. Direito Constitucional e Teoria da Constituição. 7ª Edição. Editora Almedina. 2018.

Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia. CDFUE. Disponível na Internet em: <https://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text_pt.pdf.>

Carta Social Europeia. CSE. Disponível na Internet em: <https://gddc.ministeriopublico.pt/sites/default/files/documentos/instrumentos/carta_social_europeia_revista.pdf.>

Código de Seabra. Código Civil Portuguez. Aprovado por Carta de Lei de 1 de julho de 1867. Disponível na Internet em: <https://www.fd.unl.pt/Anexos/Investigacao/1664.pdf>.

Convenção sobre os Direito das Pessoas com Deficiência (CDPD). Disponível na Internet em: <https://gddc.ministeriopublico.pt/sites/default/files/documentos/instrumentos/pessoas_deficiencia_convencao_sobre_direitos_pessoas_com_deficiencia.pdf>.

Convenção Europeia para Proteção dos Direitos Humanos e das Liberdades Fundamentais. CEDH. Protocolos nº 1 e 4. Disponível na Internet em: <https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention_por.>

Construir Portugal: uma Nova Estratégia para a Habitação**.** Disponível na Internet em: https://www.portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticia?i=construir-portugal-uma-nova-estrategia-para-a-habitacao.

Construir Portugal: Governo apresentou 30 medidas para enfrentar a crise da habitação. EPortugal.gov.pt. Disponível na Internet em: <https://eportugal.gov.pt/noticias/construir-portugal-governo-apresentou-30-medidas-para-enfrentar-a-crise-da-habitacao>.

CORDEIRO, ANTÓNIO MENEZES. A modernização do direito português do arrendamento urbano. in O Direito – ano 136º, 2004, II e III, O Regime dos novos Arrendamentos Urbanos. Organização Inocência Galvão Telles. Almedina.
COSTA, Mário Júlio de Almeida. Direito das Obrigações. 12ª Edição Revista e Actualizada. Almedina.

Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH). Disponível na Internet em: <https://gddc.ministeriopublico.pt/sites/default/files/documentos/pdf/declaração universaldosdireitosdohomem.pdf>.

Direitos fundamentais. Diário da República. Lexionário. Disponível na Internet em: <diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/direitos-fundamentais>.

DUARTE, Rui Pinto. A cessação da relação de arrendamento urbano no NRAU. Revista da Faculdade de Direito da UNL. Ano IX, nº 15. Themis, 2008JUSTO, A. Santos. Direito Privado Romano II - Direito Das Obrigações, 3.ª Edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2008.

FERREIRA, Gilson; FURRIER, Denise A. As relações de vizinhança no direito romano: uma perspectiva histórica. Prima Jurídico, nº 4, 2005. Universidade Nove de Julho. São Paulo, Brasil.

FERREIRA, Hugo Santos. Confiança: a alavanca chave para a habitação. 23, maio de 2024. Disponível na Internet em: <https://amanha.sapo.pt/2024/05/23/confianca-a-alavanca-chave-para-a-habitacao/>.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. Manual de Arrendamento Urbano – Volume I. 5º Edição Revista e Actualizada. Almedina, 2009.

JUSTO, A. Santos. Manual do direito privado romano - 3ª ed. - [S.l.]: Petrony, D.L. 2021.

JUSTO, A. Santos. Direito Romano II, Direito das Obrigações, 7º Edição, Coimbra Ed.

2019.

KASER, Max. Direito Privado Romano. trad. Samuel Rodrigues, Ferdinand Hämmerle; rev. Maria Armanda de Saint-Maurice. - 2ª ed. - Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2011.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. Arrendamento Urbano. 6ªed. Coimbra: Edições Almedina, 2013.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. Direitos das Obrigações. Volume I – Introdução da Constituição das Obrigações. 16ª Edição. Reimpressão 2024. Almedina, 2022.

LEITÃO, Luís Menezes. Arrendamento Urbano, 11º Edição, Coimbra, Almedina, 2022.

LEITÃO, Luís Menezes. Direito das Obrigações. Volume III – Contratos em Especial, 7ª Edição. Almedina, 2010.

MARTINEZ, Pedro Romano. Da Cessação do Contrato. 3ª Ed. Manuais Universitários. Almedina, 2017.

MARTINEZ, Pedro Romano, Direito das Obrigações, Parte especial – contratos, 2.ª Ed., Coimbra, 2007, 3.ª Reimpressão da edição de 2001.

MIRANDA, Jorge. Constituição da República Portuguesa – 5ª Ed. 2006. Editora Principia.

MIRANDA, Jorge. Manual de Direito Constitucional. Direitos Fundamentais, Tomo IV. 5ª Edição. Editora Coimbra.

MORAIS, Fernando de Gravato. Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano. Almedina, 2010.

MORAIS, Fernando de Gravato. Manual de Arrendamento Comercial. Ideias de Direito. Ed. D'Ideias, 2024.

Pacto Internacional dos Direitos Civis e Políticos. Disponível na Internet em: <Inehttps://gddc.ministeriopublico.pt/sites/default/files/documentos/instrumentos /pactointernacionalsobreosdireitosciviseпoliticos.pdf.>

Pacto Internacional dos Direitos Económico, Sociais e Culturais. Disponível na Internet em: <https://www.dge.mec.pt/sites/default/files/ECidadania/educacaoparaaDefesaa SegurancaeaPaz/documentos/pacto_internacional_sobre_direitos_economicos_sociais_culturais.pdf.>

PEDROSO, Albertina Gomes, A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano, *in* Julgar. Coimbra Editora, 2013.

PER. Programa Especial de Realojamento. Celebração de 30º aniversário. Disponível na Internet em: <https://www.lisboa.pt/per-30-anos/entrada.>

PINTO FURTADO, Jorge Henrique da Cruz, Manual de Arrendamento Urbano. 5.ª Edição Atualizada, Almedina.

PLATAFORMA DO ARRENDAMENTO ACESSÍVEL. Disponível na Internet em: <https://paa.portalda habitacao.pt/questions-and-answers.>

Portal da Habitação. Programa de Apoio ao Arrendamento. Disponível na Internet em: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/quais-as-condicoes>.

RAMALHO, Tiago Azevedo. Arrendamento, Justiça Distributiva e Direito Civil. REVISTA ELECTRÓNICA DE DIREITO – OUTUBRO 2019 – N.º 3 (VOL. 20).
Redução dos impostos sobre o arrendamento. Notícias. Portugal.Gov.Pt. Disponível na Internet em: <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/noticia?i=reducao-dos-impostos-sobre-o-arrendamento-perguntas-e-respostas>.

ROCHA, António Soares da. Manual do Regime Jurídico do Arrendamento. A narrativa, o pragmatismo, a ciência e o pleito do arrendamento. Ed. Vida Económica. 2019

SEIA, Jorge Aragão, Arrendamento Urbano, 7.ª Ed., Rev. e Act., Coimbra, 2003.

SOUZA, Elaine Javorski; IORIO, Juliana Chatti. A construção midiática do "Eldorado" Lusitano a partir dos novos fluxos migratórios de brasileiros para Portugal. Século XXI, Revista de Ciências Sociais, v.8, no 1, p.312-340, jan./jun. 2018 ISSN: 2236-6725

TAVARES, Maria; DUARTE, João Miguel Couto. O arrendamento social público (1945-1969): Nova escala, novos programas e agentes. Habitação: Cem anos de Políticas Públicas em Portugal, 1918-2018. Lisboa, p. 197. Disponível na Internet em: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/publicacao_100anos.>

VALENTE, Edgar Alexandre Martins. Manual de Arrendamento e Despejo. Coleção Manuais Profissionais. Reimpressão 2021. Almedina, 2020.

WALDMAN, Ricardo Libel; SAMPAIO, Vanessa Bueno. O direito à moradia adequada à luz do Pacto Internacional de Direitos Económicos, Sociais e Culturais: uma discussão a partir da perspetiva do ODS n. 11 e da Habitat III. Revista Direito Ambiental e Sociedade, v. 9, nº, jan/abr. 2019.

Jurisprudência

Jurisprudência. Tribunal da Relação de Guimarães, de 10.01.2019. Proc. 2290/16.8T8BCL.G1, Disponível na Internet em: <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/9fdc8873f5b7ed518025839200356f03?OpenDocument>.

Jurisprudência. 1ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Coimbra, de 30.04.2019. Proc. 4072/18.3T8CBR.C1. Disponível na Internet em: <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/085e2fee3512919e8025840000339a3e?OpenDocument>.

Jurisprudência. 7ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça, de 09.05.2019. Proc. 10238/135YYLSB-A.L1-A.S1. Disponível na Internet em: <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/2b1d41a152b699bd802583f500585bc9>.

Jurisprudência. Tribunal da Relação de Lisboa, de 21.04.2020. Proc. 3189/17.6T8CSC.L1-7. Disponível na Internet em: <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/c10bd88d5b86c2af8025855e004ce140?OpenDocument>.

Jurisprudência. Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, de 07.01.2021. Proc. 268/17.3BELLE. < https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/45dcdcace81dd4688 0258656005cc204?OpenDocument>.

Jurisprudência. 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa, 02.02.2021. Proc. 16493/19.0T8SNT.L1-7. Disponível na Internet em: <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/24b510c332c2dd1f802586810040ef80>.

Jurisprudência. 2ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora, de 14.10.2021. Proc. 624/20.0T8LLE.E1. Disponível na Internet em: <https://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/a888215ea7f237318025877c00300268?OpenDocument>.

Jurisprudência. 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa, de 18.11.2021. Proc. 4072/19.T8SNT.L1-6. Disponível na Internet em: <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/022548398be88f7b802587a000322d10?OpenDocument>.

Jurisprudência. 2ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães, de 24.11.2022. Proc. nº 629/21.3T8CHV.G1. Disponível na Internet em: <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/e403c24badffaabe8025891600590822?OpenDocument>.

Jurisprudência. Tribunal da Relação de Lisboa, de 09.01.2024. Proc. 1443/21.1T8TVD.L1-7. Disponível na Internet em: <http://www.gde.mj.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/f744860b5cdbddd580258aba00448c3d?OpenDocument>.

Jurisprudência. Tribunal da Relação do Porto, de 20.02.2024. Proc. 7554/23.1T8PRT.P1. Disponível na Internet em: <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/8c5bfbedf946b30680258aee0045c225?OpenDocument>.

Jurisprudência. 1º Secção do Tribunal da Relação de Évora. de 27.06.2024. Proc. 345/23.1T8PTG.E1. Disponível na Internet em: <https://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/0e919e6e3a088ef580258b8c002d7971?OpenDocument>.

Jurisprudência. 2ª Secção Cível Tribunal da. Relação de Guimarães, de 11.07.2024. Proc. 80/24.3YLPRT-G1. Disponível na internet em: <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/1a3e47ebac263cfc80258b5f0049ea2d?OpenDocument>.