

UNIVERSIDADE  
AUTÓNOMA  
DE LISBOA



**DEPARTAMENTO DE DIREITO**  
**MESTRADO EM DIREITO**  
**ESPECIALIDADE EM CIÊNCIAS JURÍDICAS**  
**UNIVERSIDADE AUTÓNOMA DE LISBOA**  
**“LUÍS DE CAMÕES”**

**NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO: A DINAMIZAÇÃO  
DO MERCADO IMOBILIÁRIO COM A LEI Nº 06/2006 E  
ALTERAÇÕES.**

Dissertação para obtenção do grau de mestre em Direito.

Autora: Ana Clara Diniz

Orientador: Professor Doutor Armindo Saraiva Matias

Número da candidata: 20151513

**Março de 2021**

**Lisboa**

**NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO: A  
DINAMIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO COM A LEI  
N.º 06/2006 E ALTERAÇÕES.**

Dissertação para obtenção do grau de mestre em Direito  
com especialidade em Ciências Jurídicas pela UAL, sob  
orientação do Professor Doutor Armindo Saraiva Matias.

**ANA CLARA DINIZ**

**LISBOA**

**2021**

## **DEDICATÓRIA**

Ao meu amado filho,  
Aos meus pais,  
Minha eterna gratidão.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço aos meus pais, que me incentivaram, apoiaram e motivaram a prosseguir neste projeto, que foram muito importantes para mim.

Ao meu orientador, por me direcionar, encorajar e motivar na conclusão de meus sonhos.

Aos docentes, funcionários e colaboradores, que compartilharam seus ensinamentos, auxiliaram e possibilitaram a conclusão dos estudos e ao enriquecimento da vida acadêmica e da ciência jurídica, meu mais sincero agradecimento.

A igualdade – equalização dos diferentes – é um ideal permanente e perene dos homens vivendo em sociedade. Toda superação dessa ou daquela discriminação é interpretada como etapa no progresso da civilização.

**Norberto Bobbio**

## RESUMO

No presente trabalho abordar-se-á o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) em Portugal, contribuindo para o desenvolvimento do mercado imobiliário nos termos da Lei n. 06/2006 e respectivas alterações trazidas pelas Lei n. 31/2012, Lei n. 12/2019 e Lei n. 13/2019, a fim de demonstrar a dinamização do mercado imobiliário, para isso se faz necessário analisar as obrigações do arrendatário e o pagamento das rendas.

A Lei n. 06/2006 possibilita a denúncia do contrato de arrendamento, dando maior proteção ao proprietário de bens imóveis e apresenta soluções para devolver o equilíbrio de questões entre arrendatários e inquilinos. Assim analisa-se se é necessário manter contratos de arrendamento que descumpram direitos humanos fundamentais como o direito à propriedade e a liberdade, em face da manutenção do princípio da autonomia da vontade nas relações contratuais de arrendamento urbano, as condições para o mercado imobiliário funcionar e o direito à habitação.

Expõe-se se a nova lei de arrendamento urbano possibilitará de fato a dinamização o mercado imobiliário, se permite a resolução do contrato de arrendamento urbano, o que acontece com a falta de pagamento das rendas no prazo estipulado, além da denúncia do contrato e modificação do tempo de duração dos prazos, a necessidade ou não de atualização de contratos e por fim os mecanismos alternativos para a resolução de litígios.

Um dos objetivos do presente trabalho é demonstrar a necessidade de atualização das rendas para manutenção e desenvolvimento econômico, garantia de direitos fundamentais e a necessidade de oferecer meios capazes de permitir a atualização da renda para manter o equilíbrio econômico, respeitar a autonomia da vontade, dignidade com relevo à importante questão que é a liberdade e a autonomia da vontade nas negociações imobiliárias.

Buscar soluções justas, pacificar a sociedade nos contratos imobiliários de arrendamento urbano a partir da novo Regime do arrendamento urbano é verificar se há reflexos positivos para proporcionar a valorização do imóvel e se de fato o novo regime possibilita a modernização do referido mercado ao permitir a atualização das rendas.

Portanto, demonstrar se as novas alterações da lei de arrendamento urbano são benéficas, levantar questões importantes no que tange ao arrendamento urbano imobiliário em Portugal e fazer um comparativo com a lei de locações no Brasil é importante como cumprimento de preceitos constitucionais estabelecidos, manutenção de importantes

instrumentos jurídicos utilizados nos contratos de arrendamento e evolução do direito contratual do arrendamento imobiliário urbano.

**Palavras chave: Arrendamento urbano. Resolução. Mecanismos alternativos.**

## ABSTRACT

In this paper we will address the New Urban Leasing Regime (NULR) in Portugal, contributing to the development of the real estate market under the terms of Law no. 06/2006 and latest changes, Law no. 31/2012, Law no. 12/2019, Law no. 13/2019, in order to demonstrate the dynamism of the real estate market, for this it is necessary to analyze the tenant's obligations and the payment of rents.

The law no. 06/2006 allows a termination of the lease, giving greater protection to the owner of real estate, presents solutions to return the balance of issues between lessor and lessee, so we will analyze if it is necessary to analyze maintaining lease agreements that breach fundamental human rights such the right to property and freedom, in view of maintaining the principle of autonomy of will in contractual urban lease relationships, according to the conditions for the real estate market to function and the right to housing.

We will see if the new urban lease law will in fact make the real estate market more dynamic, if the settlement of the urban lease is allowed, which happens with the non-payment of rents within the stipulated period, in addition to the termination of the contract and modification of the time duration, the need or not to update contracts, and finally, the alternative mechanisms for resolving disputes.

One of the objectives of this work is to demonstrate the need to update incomes for economic maintenance and development, guarantee of fundamental rights and the need to offer means to allow income to be updated to maintain economic balance, respect the autonomy of will and dignity, with I highlight the important issue that is the freedom and autonomy of the will in real estate.

Seek fair solutions, pacify society in urban lease property contracts based on the new urban lease regime and check if there are positive effects to provide the property's valuation. Verify whether the new regime actually enables the modernization of the said market by allowing rents to be updated.

Thus, demonstrating whether the new amendments to the urban lease law are beneficial, raising important issues with regard to urban real estate leasing in Portugal and making a comparison with the Brazilian lease law is important as compliance with established constitutional precepts, maintenance of important legal instruments used in lease agreements and evolution of contractual law for urban real estate leasing.

**Key words: Urban lease. Resolution. Alternative mechanisms.**



## Sumário

Resumo

Abstract

Introdução	11
1. Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano	12
1.1. Evolução histórica	17
1.2. O Direito de Propriedade	20
1.3. Dignidade da Pessoa e Direitos Humanos	25
1.4. O exercício do direito fundamental a propriedade	29
1.5. Direito a habitação	30
1.6. Direito de personalidade	33
1.7. Direito de habitação	34
1.8. Direito de Propriedade em Portugal	37
1.9. Direito de Propriedade no Brasil	41
1.10. Direito de Moradia no Brasil (habitação)	42
1.11. A função social da propriedade privada no Brasil	44
1.12. O Senhorio e o Contrato de Arrendamento Urbano	46
2. Delimitação dos prazos no novo regime do arrendamento urbano (NRAU)	48
2.1. Autonomia da Vontade	50
2.2. Autonomia da vontade na negociação do contrato de arrendamento	52
2.3. Evolução do mercado de arrendamento	54
2.4. Natureza do Contrato de Arrendamento	55
2.5. Mercado de arrendamento	58
2.6. Mercado de habitação	61
2.7. A Obrigação do locatário	62
2.8. A atualização das rendas	64
2.9. Falta de pagamento das rendas	67
2.10. Proibição de assédio pelo senhorio	69
2.11. A importância da manutenção do equilíbrio contratual	71
2.12. A resolução do contrato pelo não uso da coisa	72
2.13. Resolução por falta de pagamento da renda	73
2.14. A Lei n. 13/2019 de 12 de fevereiro.	73
3. Mecanismos Alternativos para Resolução de Litígios	75
3.1. Procedimento especial do Despejo	76
3.2. Resolução alternativa de conflitos	77

3.3. Limitação do direito de oposição a renovação automática.	79
3.4. Da possibilidade de aumento das rendas por benfeitorias	80
3.5. O Regime de arrendamento nos tribunais	82
3.6. O Despejo no Brasil	83
Conclusão	86
Bibliografia:	88

## Introdução

No presente trabalho aborda-se o Novo regime do arrendamento urbano delimitando o mercado imobiliário de acordo com os termos da Lei n. 06/2006 e suas alterações, a fim de demonstrar as obrigações do arrendatário e a possibilidade de resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento da renda; a forma que a referida lei permite a dinamização do mercado imobiliário, com a possibilidade de resolução do contrato de arrendamento urbano para manter a autonomia da vontade das partes e o equilíbrio contratual; a necessidade de atualização de contratos; e por fim, os mecanismos alternativos para a resolução de litígios nos arrendamentos urbanos.

Demonstra-se que a nova legislação permite e proporciona a resolução do contrato oferecendo meios legais para devolver o equilíbrio econômico contratual, assim como atualizar e exigir a renda nos contratos de arrendamento urbano favorece a dinamização do mercado imobiliário em respeito ao direito fundamental de liberdade, além da autonomia da vontade.

O trabalho trata dos mecanismos alternativos da resolução de conflitos que surgem como uma nova forma para resolver as questões de falta de pagamento, uma vez que, sem violar o direito de ação, a autonomia privada da vontade deve prevalecer.

A finalidade do trabalho é tratar do Novo Regime de Arrendamento Urbano diante da modernização e dinâmica do mercado imobiliário, pelas inovações trazidas pela aplicação da Lei n. 06/2006<sup>1</sup>, na análise do que se refere não só a principal obrigação do arrendatário, que sem dúvidas é o pagamento das rendas, mas dos desdobramentos jurídicos, a fim de ver se o Estado delimita de maneira satisfatória e juridicamente segura os arrendamentos urbanos, obedecendo ao direito de propriedade no que se refere aos contratos e rendas, zelando pela autonomia da vontade das partes, liberdades e garantias.

---

<sup>1</sup> REPÚBLICA Portuguesa. **Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)**. [Em Linha] [Consult. 28 Fev. 2021]. Disponível em: <https://data.dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/693853/details/maximized>.

## Capítulo 1

### 1. Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano

A resolução do contrato de arrendamento urbano é permitida pelo novo regime de arrendamento urbano - NRAU, ao longo do trabalho percebe-se que o referido regime torna os contratos mais liberais, mais justos, pois permite o diálogo entre as partes contratantes, concedendo a existência de uma vida digna. Passa a considerar que a manutenção de um contrato de arrendamento por tempo indeterminado pode acarretar prejuízos irreparáveis ao proprietário, pelo uso e ocupação do bem, sendo causa de situações de injustiça, originando conflitos, produzindo desequilíbrio e violando direitos, liberdades e garantias, já devidamente assegurados pela Constituição Portuguesa.

Cabe ao Estado apresentar soluções e resolver as questões de falta de habitação, por ser o direito a habitação um direito humano fundamental nos termos do que reza o art. 2º CRP<sup>2</sup>:

Artigo 2.º

Estado de direito democrático

A República Portuguesa é um Estado de direito democrático, baseado na soberania popular, no pluralismo de expressão e organização política democráticas, no respeito e na garantia de efetivação dos direitos e liberdades fundamentais e na separação e interdependência de poderes, visando a realização da democracia económica, social e cultural e o aprofundamento da democracia participativa.<sup>3</sup>

O Estado Democrático de direito assume o carácter social, no qual os direitos fundamentais devem ser resguardados satisfazendo o Estado as necessidades coletivas, que garante o direito à habitação nos termos do artigo 65<sup>4</sup> da CRP, mas na realidade tal situação está longe de ser solucionada. Nesse sentido, visando compensar o titular do imóvel urbano é que a lei permite e torna possível regular o direito de propriedade a fim de não limitar tal direito em favor de outrem, não podendo prestigiar um direito fundamental (direito de habitação), em detrimento de outro (direito de propriedade).

A melhor solução encontrada, diante dos inúmeros contratos de arrendamento urbano que existiam foi alterar a própria legislação para permitir a resolução do Contrato de

---

<sup>2</sup> ASSEMBLEIA da República. **Constituição da República Portuguesa**. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <http://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx>

<sup>3</sup> *Idem*.

<sup>4</sup> *Idem*.

Arrendamento Urbano em determinadas situações, o que demonstra a importância do tema proposto, cuja análise objetiva encontrar novas soluções jurídicas ligadas aos contratos de tais natureza.

Esses contratos fazem parte do direito privado e, portanto, devem estar de acordo e respeitar o princípio da autonomia da vontade das partes, a fim de manter o equilíbrio contratual.

A fim de dinamizar o mercado imobiliário, tendo em vista que o arrendamento é um contrato temporário (portanto, não serve para transmitir a propriedade, visa apenas regular o uso por quem não é proprietário e por determinado período, mediante condições previamente estabelecidas), foi que a nova legislação trouxe meios para permitir que fosse atualizadas as rendas, baseado o contrato na liberdade e a autonomia da vontade na negociação, de acordo com os termos da Lei n. 06/2006, que aprova o novo regime do arrendamento urbano em Portugal, limitando não só período de duração temporal a um determinado período, mas permitindo a retomada do imóvel.

A resolução do Contrato de Arrendamento Urbano<sup>5</sup> pode se dar de forma judicial ou extrajudicial, mas deve sempre respeitar a autonomia das partes, mantendo o equilíbrio e nivelando o negócio jurídico de forma justa, permitindo o cumprimento de direitos fundamentais, tais como o livre exercício do direito à propriedade e a autonomia privada da vontade, ambos garantidos pelo ordenamento jurídico vigente. Dessa forma, a NRAU traz mudanças significativas ao permitir a resolução do contrato de arrendamento urbano.

Todo contato de arrendamento urbano é sem dúvidas um negócio jurídico firmado dentro e em respeito ao princípio da autonomia da vontade, assegurado direitos e liberdades tuteladas pela Constituição, sendo que o contato de arrendamento urbano é também um negócio jurídico que tem por sua natureza ser um contrato temporário, de duração limitada, introduzindo no ordenamento jurídico português, por força do artigo 26 n. 3 e 4, da Lei n. 6/2006, que aprova o novo regime do arrendamento urbano, contratos de duração limitada, alargando os fundamentos de resolução de contratos de arrendamentos urbanos ao dispor do senhorio.

A falta de indicação do texto contratual de prazo pode permitir ao senhorio denunciar o contrato que pode ou não ser vinculístico possibilitando a dinamização do mercado imobiliário perante a autonomia da vontade. Segundo as normas previstas pelos artigos 405 e 406 do Código Civil, as partes tem liberdade para contratar dentro dos limites da lei, que

---

<sup>5</sup> REPÚBLICA Portuguesa. **Decreto-Lei n.º 47344 - Código Civil:** Artigo 1047º. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/view?cid=106487514>

também permite a resolução dos contratos ou por convenção das partes com base no seu incumprimento.

A natureza formal do contrato de arrendamento urbano implica na declaração livre e consciente de vontade escrita. Assim as partes ao contratarem podem estipular prazo, e havendo casos em que não haja escrito, sujeita o contrato às partes pela exibição do recibo de renda, exigindo que direta ou indiretamente, seja o período de duração temporal limitado a um determinado período.

A natureza do direito de habitação é uma necessidade inerente à existência humana, que surge como dever estatal na maioria dos países, assim o Estado ao delimitar de maneira satisfatória e juridicamente segura, obedece ao direito de propriedade no que se refere aos contratos e rendas, zelando pela autonomia da vontade das partes nos contratos de arrendamento urbano.

Ao estabelecer uma tratativa acerca de contratos vale destacar o conceito apresentado por de Antunes Varela<sup>6</sup> que define contrato como sendo: “acordo vinculativo, assente sobre duas ou mais declarações de vontade (proposta, de um lado; aceitação, do outro), contrapostas, mas perfeitamente harmonizáveis entre si, que visam estabelecer uma composição unitária de interesses”.

Desse modo, se é um acordo de vontade entre as partes que estipulam um prazo de duração, do qual no contrato de arrendamento, que deve ser ajustado da forma que melhor atenda aos interesses do proprietário, ele vigorará por um prazo específico, sem acarretar a perda de direitos ao proprietário e ao mesmo tempo manter o equilíbrio e a justa contraprestação.

Logicamente, no contrato deve ser estipulado um prazo razoável, para que este não se eternize, nem se torne tão grande que no decorrer da contratação possa acarretar prejuízos ao proprietário e criar um desequilíbrio, retirando da esfera do proprietário o poder que tem sobre o destino de algo que lhe pertence, ou seja, os direitos e poderes inerentes ao uso da propriedade.

Com base nessa afirmativa a Jurisprudência portuguesa tem posicionamento pacífico no sentido de que a cláusula de duração deve ser clara, não sendo a mera fixação de um prazo suficiente para concluir pela existência de uma cláusula inequívoca, impõe a lei que fique claramente estipulado no contrato um prazo de duração efetiva do contrato.

Permitir às famílias o acesso à habitação não retira a obrigação de pagamento e cumprimento do contrato, ou seja, não desobriga ao cumprimento da principal obrigação do

---

<sup>6</sup> VARELA, João de Matos Antunes. **Das Obrigações em Geral**. - Volume I, 10 a edição, Portugal: Almedina, 2010. p. 212.

contrato que é o pagamento das rendas, nem retira o direito do senhorio de exigir estas rendas em caso de mora ou atraso.

A Nova lei de arrendamento urbano prevê a possibilidade da resolução do contrato quando houver mora superior a três meses no pagamento da renda que se opere extrajudicialmente, permitindo também que seja possível manejar ação de despejo para obter a resolução do contrato de arrendamento com tal fundamentação, sendo uma faculdade prevista pelo artigo 1.084, da Lei n. 06/2006 independente da duração da mora como decidiu o Tribunal da Relação de Lisboa<sup>7</sup>.

Promover o novo regime do arrendamento urbano, sem dúvidas, é a verdadeira dinamização do mercado imobiliário, que alavancado pela Lei n. 06/2006 e demais alterações auxiliam o desenvolvimento da ciência jurídica, com relevante importância, ao permitir a evolução do direito contratual quando determina a possibilidade de resolução do contrato de arrendamento urbano por parte do senhorio, permitindo que este faça o verdadeiro exercício do direito fundamental de propriedade, que é possível dentro do Estado Democrático de direito onde as garantias e respeito aos direitos humanos fundamentais estão resguardados.

A importância de se permitir criar a possibilidade de real atualização das rendas em consonância com a autonomia da vontade privada demonstra a relevância da defesa do princípio da vontade das partes como um caminho viável na resolução de contratos que podem se tornar injustos ou que se perpetuaram no tempo, pela longa duração, pelas modificações factuais que surgiram ao contrato em decorrência de circunstâncias jamais previstas como no caso de pandemias, desemprego em massa, enfim, de situações que jamais poderiam ter sido previstas quando houve a contratação do arrendamento.

Assim, ao prever a criação e existência de mecanismos alternativos para a resolução de conflitos durante a existência do contrato de arrendamento, que foram sabiamente previstas no novo regime do arrendamento urbano, entre eles a mediação e arbitragem, para permitir uma solução rápida e eficaz para a resolução de conflitos, permite-se que seja devolvido o imóvel ao senhorio que o arrendou como meio de proporcionar alternativas de rápida e eficaz solução ao litígio, que refletem e contribuem para o desenvolvimento econômico e social, tendo em vista a disponibilização e volta do imóvel ao mercado imobiliário e permitindo ao arrendatário uma nova possibilidade de diálogo, de dinamização e evolução do mercado imobiliário.

---

<sup>7</sup> TRIBUNAL da Relação de Lisboa. **Processo n. 6397/2007-7**. [Em Linha] [Consult. 2 Fev. 2021]. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/0/c18b832d6fee00238025739500532d51?OpenDocument>.

O mecanismo alternativo extrajudicial, sem dúvidas, e de fato, na prática tem cada vez mais sido utilizados, pois assumem importante papel na solução do litígio ao contribuírem para promoção da justiça, para a manutenção do equilíbrio contratual entre as partes, ao possibilitar a proteção dos direitos fundamentais, notadamente os relacionados ao uso da propriedade privada pelos proprietários, permitindo e auxiliando a evolução dos contratos, ao contribuírem para condução de uma solução mais justa ao caso concreto, evitando processos que perdurariam por anos em tramitação no poder judiciário.

Aplicar mecanismos alternativos torna a norma jurídica dinâmica, possibilitando a aplicação do direito em harmonia com outras ciências e criando um diálogo, ao permitir o tratamento das partes em posição de igualdade na relação contratual, mantendo o equilíbrio e preservando a vontade dos envolvidos no contrato, a autonomia da vontade, o exercício de direitos fundamentais, a liberdade econômica, fundamentais para o desenvolvimento jurídico, econômico e social, permitindo o exercício da cidadania, resguardando direitos fundamentais tal como o livre exercício e uso da propriedade privada e liberdade, apresentando como uma possibilidade<sup>8</sup> a resolução extrajudicial.

O novo regime de arrendamento urbano face o direito de habitação demonstra a necessidade básica do homem ao direito de habitação sem ferir o direito de propriedade, pois o legislador não retira direitos, mas torna possível a manutenção do contrato de arrendamento urbano, desde que o valor da renda seja justo ao proprietário, que tem o direito de dispor de um imóvel que lhe pertence mediante justa retribuição pelo gozo do bem por outrem.

É possível a manutenção de contratos de arrendamento urbano, de acordo com a NRAU, sem que se retire do ordenamento jurídico garantias jurídicas já tuteladas pela norma, a preservação do princípio da autonomia da vontade, os direitos assegurados pela Constituição e leis, nivelando em igualdade as partes e ao mesmo tempo em que torna possível verificar a atualização das rendas, sem esquecer os mais vulneráveis e sem retirar direitos dos proprietários. O direito à habitação não deve ser superior ao direito à propriedade privada, dada a sua importante e relevante função ao desenvolvimento econômico de um país e dos valores por ele assegurados.

O novo regime do arrendamento urbano em Portugal de fato tem auxiliado o proprietário na correção das desigualdades, uma vez que permite a manutenção do equilíbrio contratual, alavanca a economia do mercado imobiliário, possibilita a dinamização e proporciona meios de resolução de conflitos, também aplicados aos contratos de arrendamento

---

<sup>8</sup> TRIBUNAL da Relação de Lisboa. *Ibidem*.



urbano, pois recepciona a autonomia da vontade e equilibra a negociação quando permite um novo ajuste de rendas e de prazos razoáveis a manutenção da relação contratual de acordo com o valor de mercado.

É justo possibilitar que seja permitido ao senhorio o direito de receber o valor justo pela concessão do uso do imóvel arrendado de modo que isto lhe permita também viver com a mesma dignidade que o inquilino, fornecendo um mecanismo que de modo eficaz permita a manutenção justa do contrato ao longo do tempo.

Para evitar conflitos desnecessários, a utilização de métodos de solução e alternativas de conflitos antes do término do contrato deve servir como meio eficaz de solução justa que visa promover e garantir o acesso à justiça e permite aproximação das partes para resolver contato de arrendamento, que podem utilizar mediadores da sua capacidade para reduzir o conflito por meio de conciliação, arbitragem das demandas judiciais, resguardar a igualdade entre partes e resolver questões que poderiam permanecer por longos anos nos tribunais, além de contribuir para desestimular injustiças, reduzir consideravelmente perdas econômicas e evitar a violação de direitos.

O uso do sistema aberto de resolução alternativa de conflitos permite que outros métodos auxiliem a Justiça na resolução de conflitos com uma atividade que permita a todos negociar o contrato, mantendo o espírito da lei de não prejudicar o arrendatário<sup>9</sup>, tampouco o proprietário.

## **1.1. Evolução histórica**

Inicialmente, é necessário tecer algumas considerações sobre a evolução histórica da propriedade, surge desde a antiguidade. Nos primórdios a ideia de propriedade não era analisada conforme os anseios sociais, a importância do direito de propriedade remonta a época de Aristóteles, com o surgimento da ideia de que a propriedade privada deveria permitir ou propiciar ao detentor uma vida melhor.

---

<sup>9</sup> TRIBUNAL da Relação de Lisboa. **Processo STJ, número 17259/17 8LSB.L1S1**. [Em Linha] [Consult. 2 fev. 2021]. Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/e0b4a5dc9c34dd1380258634005d3a3e?OpenDocument>.

Sustenta Tomás de Aquino que os bens são verdadeiramente do homem quanto à propriedade introduzindo a ideia de que a propriedade também pode ser um bem no qual outros além do proprietário podem dela retirar o seu sustento<sup>10</sup>, assim os ensinamentos de Aquino foram tomados como base para a encíclica papal *Rerum Novarum*<sup>11</sup>, do Papa Pio XI, que entendeu que o direito de propriedade advém da natureza, um direito que não pode ser limitado pelo poder público, elevando a propriedade a condição de direito natural do homem fruto da inteligência e razão<sup>12</sup>.

Por volta de 1632, o inglês John Locke apresenta a propriedade privada como um direito natural, assim como o direito à vida e à liberdade, nesse contexto, a origem da propriedade se sustentaria no trabalho individual do homem e dos recursos da natureza, cabendo ao estado potencializar o trabalho e aumento da produtividade<sup>13</sup>.

Através das ideias de Locke associou-se a inviolabilidade da propriedade privada como uma espécie de eixo da concepção liberal do Estado. Atualmente a propriedade é redefinida com a mais consciente, coerente teoria do primado do privado sobre o público<sup>14</sup>.

O Code Napoleão irradiando influência na maioria dos Códigos civis da sociedade Mercantil Europeia apresenta a positivação da propriedade como direito subjetivo. Em seu artigo 544 diz que os poderes do proprietário em caráter absoluto de gozar e dispor das coisas, desde que não faça uso proibido por lei.

O código civil alemão<sup>15</sup> introduziu a ideia de que o proprietário de um bem pode, sempre que a lei ou o direito de um terceiro não se opuser, dispor a sua vontade e excluir outros de sua intromissão.

Já no início do século XX, Karl Marx<sup>16</sup> tenta ligar a ideia de socialismo à discussão e refuta as diferenças econômicas, propondo a abolição da propriedade privada, o que parece não prosperar. Enquanto isso, Lenine protagoniza uma ideia de propriedade ligada à coisa comum, assim o “comunismo” é implantando em países como China, Cuba, Coréia do Norte.

No presente século se observa que o direito de propriedade sofreu limitações, como no caso do arrendamento urbano, destacando também que durante a Primeira guerra Mundial

---

<sup>10</sup> PEREIRA, Rosalina P. Rodrigues. **A teoria da função social da propriedade rural e seus reflexos na acepção clássica de propriedade**. Revista de Direito Civil. Imobiliário, Agrário, Empresarial São Paulo, V. 17 n 65 jun. set/1993. p.108.

<sup>11</sup> VATICANO. **Encíclica RERUN NOVARUM**. [Em Linha] [Consult. 27 jan. 2021]. Disponível em: [http://www.vatican.va/content/leo-xiii/pt/encyclicals/documents/hf\\_1-xiii\\_enc\\_15051891\\_rerum-novarum.html](http://www.vatican.va/content/leo-xiii/pt/encyclicals/documents/hf_1-xiii_enc_15051891_rerum-novarum.html).

<sup>12</sup> *Idem.*

<sup>13</sup> BOBBIO, Norberto. **Estado, governo e sociedade: para uma teoria geral da política**. Tradução Marco Aurélio Nogueira. 11 ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1987, p. 23.

<sup>14</sup> *Idem.*

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

<sup>16</sup> *Idem.*

ocorreu o congelamento de todas as rendas e obrigou arrendamento aos proprietários. Mais adiante, em 1917, houve a proibição expressa das ações de despejo, com o seguinte texto: "aos senhorios ou sublocadores [...] intentarem ações de despejo que se fundem em não convir-lhes a continuação do arrendamento, seja qual for o quantitativo das rendas."<sup>17</sup>

Norberto Bobbio faz referência Locke, mas afirma que a propriedade se converte num verdadeiro direito natural, que nasce do esforço pessoal no estado de natureza antes da constituição do poder político e, como tal, deve ter o seu livre exercício garantido pela lei do Estado (que é a lei do povo).

O conflito entre o capital e o trabalho, assim como as desigualdades sociais, colaboraram para o surgimento da ideia de função social da propriedade, adotada pelo Brasil em sua Constituição, que admite que a propriedade seja vista ou ligada à noção de bem-estar do indivíduo. Evoluindo o conceito de propriedade, se observa que a mesma pode sofrer limitações jurídicas e permitir ao proprietário dispor do bem livremente e ceder seu uso, sem perda de titularidade.

A Constituição de Portugal, no entanto, assegura o direito à propriedade privada como direito fundamental, preservando assim, o capitalismo e a importância da preservação da propriedade privada, por se apresentar como a posição mais aceita, apesar do constante crescimento do déficit de habitações em países tidos como democráticos como Portugal e o Brasil.

A garantia do direito à habitação como um direito fundamental está assegurado pela Proclamação Universal dos Direitos Humanos, que passou a levantar a discussão do direito à habitação no âmbito jurídico como direito fundamental inviolável. Assim dispõe o “Artigo 17: 1. Todo ser humano tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros. 2. Ninguém será arbitrariamente privado de sua propriedade.”<sup>18</sup>

Foi com o intuito de garantir o direito de propriedade que a Constituição de Portugal em seu artigo 62<sup>19</sup> garantiu e assegurou a proteção dessa instituição, ou seja, da propriedade, como basilar e fundamental para o desenvolvimento, para a prosperidade e a para economia do país, de modo que assegura em seu art. 62º, o reconhecimento de um direito inserido no rol dos direitos fundamentais, econômicos e sociais, mantém como direito real, mas passível de sofrer

---

<sup>17</sup> DIÁRIO de Notícias. **118 anos de rendas congeladas**. [Em Linha] [Consult. 2 fev. 2021] Disponível em: <https://www.dn.pt/portugal/118-anos-de-rendas-congeladas-9403346.html>

<sup>18</sup> ASSEMBLÉIA Geral das Nações Unidas. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**, Artigo 17. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: [https://institutolegado.org/blog/declaracao-universal-dos-direitos-humanos-integra/?gclid=CjwKCAiAm-2BBhANEiwAe7eyFNZWUjszKV2b3gphtzVv\\_HtPFrZiycrsolKjphFjylZ0fezCSTeUURoCANQQAvD\\_BwE](https://institutolegado.org/blog/declaracao-universal-dos-direitos-humanos-integra/?gclid=CjwKCAiAm-2BBhANEiwAe7eyFNZWUjszKV2b3gphtzVv_HtPFrZiycrsolKjphFjylZ0fezCSTeUURoCANQQAvD_BwE)

<sup>19</sup> ASSEMBLEIA da República. **Constituição da República Portuguesa**. *Ibidem*.

limitações, seja no campo do direito público seja no do direito privado, em que sujeita a autonomia da vontade dos contratantes.

Assim, com o advento da Lei n.06/2206 que trouxe novos contornos para o regime de arrendamento urbano tornou-se possível a resolução do contrato de arrendamento firmados após 2006, estabelecendo limites, inclusive de duração máxima, permitindo a dinamização do mercado imobiliário, o uso de métodos de resolução alternativa de conflitos, fazendo necessário que sejam analisadas as consequências da falta de pagamento das rendas, dos prazos para atualização de contratos, do princípio da autonomia da vontade e, por fim, os mecanismos alternativos para a resolução de litígios diante da falta de pagamento, além de jurisprudências sobre a matéria, em Portugal e no Brasil, de questões ligadas ao regime de arrendamento urbano e locações imobiliárias como poderá ser visto ao longo do presente estudo.

## **1.2. O Direito de Propriedade**

Partindo da premissa que o direito de propriedade regulado pelo Código Civil Português e pela própria Constituição está fundamentado no fato de que toda pessoa tem o direito de que se respeite sua propriedade, usando a força, se necessário, para a proteção de um direito humano fundamental, pode-se dizer que qualquer bem submetido ao poder total de uma pessoa é considerado propriedade e todas as pessoas em sociedade devem respeitar o direito de propriedade privada, até mesmo Estado, inclusive na própria regulamentação do arrendamento urbano, que visa permitir maior dinamização do mercado imobiliário, reconhecendo as partes e sua autonomia pela Nova Lei do Regime de Arrendamento Urbano<sup>20</sup>.

De outro lado vale ressaltar que o direito à propriedade é um direito fundamental, autoaplicável, não produto de uma ação constitutiva do Estado, nem de particulares, de forma que o Estado não poderá sacrificar o direito à propriedade e a função social da propriedade, como reconhece o Brasil em sua Constituição, em prol do direito à habitação dos arrendatários ou terceiros.

Apesar da nova lei de arrendamento urbano permitir a resolução do contrato e trazer inovações importantes que protegem o proprietário, há situações de conflito e problemas entre o direito privado e o direito público, que podem ser antagônicos, ora se de um lado o proprietário

---

<sup>20</sup> REPÚBLICA Portuguesa. **Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)**. *Ibidem*.

pode usar e gozar livremente do bem, de outro há a necessidade do Estado garantir o direito à habitação e o desenvolvimento econômico e social. Contudo, questiona-se até que ponto as decisões jurídicas e os tribunais poderão impor limites ao uso da propriedade pelo seu titular e interferir no direito ao uso e fruição deste em detrimento do mero possuidor ou arrendatário a quem tem temporariamente direito ao uso do bem?

A lei reconheceu ser possível a resolução do contrato de arrendamento urbano, visto que o direito à propriedade é um direito autônomo, independente do direito à habitação, que embora este esteja assegurado à sociedade portuguesa pela Constituição da República, em seu artigo 65º nº2, alínea c, dispõe que incumbe ao Estado “Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada<sup>21</sup>, torna o arrendamento urbano uma importante ferramenta destinadas a garantir a população o direito à habitação, embora não seja claro a única ferramenta.

Um dos conceitos de propriedade que apresenta o dicionário jurídico é o seguinte:

PROPRIEDADE. Do Latim *proprietas, de proprius* (particular, peculiar, próprio), genericamente designa qualidade que é inseparável de uma coisa, ou que a ela pertence em caráter permanente.[...] desse modo, o direito de propriedade, que se assegura em toda a sua plenitude, para que possa seu titular dispor da coisa livremente, fruindo-a a seu bel prazer ou a alienando quando lhe aprouver, sofre as restrições advindas no respeito a direitos alheio ou fundadas no próprio interesse coletivo, em face dos princípios jurídicos que transformam a propriedade numa função social, com destino ligado ao bem estar do próprio povo. [...] O direito de propriedade é, também, compreendido como domínio. E nesta denominação a tinham os romanos que a definiam: “*dominium est jus utendi, fruendiet abutendi re sua quatenus juris ratiopatitur*”<sup>22</sup>.

Buscando legitimar as razões à teoria da Natureza Humana, a propriedade representa condição para a existência humana, sua liberdade e seu desenvolvimento intelectual e moral<sup>23</sup>, que parecemos complementar a Teoria da Função Social da Propriedade, por ser impossível conceber a vida em sociedade sem o ser humano, sendo a natureza humana a razão para a instituição do direito de propriedade.

Na lição de Lafayette Rodrigues Ferreira<sup>24</sup>, o domínio seria o direito real que vincula e submete ao poder absoluto da nossa vontade a coisa corpórea, na substância, acidentes e acessórios.

---

<sup>21</sup> ASSEMBLEIA da República. **Constituição da República Portuguesa**. *Ibidem*.

<sup>22</sup> SLAIBI FILHO, Nagib; CARVALHO, Gláucia. **Dicionário Jurídico**. 24ª edição, São Paulo: Editora forense. p. 1115.

<sup>23</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, direito das coisas**. 34ª edição. São Paulo: Saraiva, 1998. p.77.

<sup>24</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**: Atualizado conforme o Código Civil de 2002. Atual por Ricardo Rodrigues Gama, 1ª Edição, Campinas: Russel. 2003. p. 131.

Desse modo, constitui o direito de propriedade uma verdadeira relação jurídica entre o proprietário e as pessoas em geral. Alguns autores concluem que o direito de propriedade seria uma situação jurídica complexa destacando o italiano Salvatore Pugliate<sup>25</sup> que considera a propriedade como um direito real fundamental que não prescinde de tipificação legal.

Rogério Markus Zakka<sup>26</sup> defende que a propriedade é um direito garantido pelas Constituições ao seu titular, que possui conteúdo mínimo, núcleo essencial e intangível, que não pode ser suprimido pelo legislador, definindo a propriedade como direito exclusivo de usar, gozar, dispor garantido ao seu titular pelo ordenamento jurídico vigente, exercido pelo proprietário, com observância dos limites e cumprimento das obrigações que o mesmo ordenamento impõe para o cumprimento da função social.

A Constituição brasileira manteve a garantia do direito de propriedade em seu artigo 5º, XXII, inovando ao reconhecer a função social da propriedade no inciso XXIII, dedicando capítulos para a política urbana<sup>27</sup>. Aborda ainda o direito ao meio ambiente sadio e equilibrado para atuais e futuras gerações face ao direito de propriedade como direito fundamental, demonstrando a importância do referido direito em relação ao meio ambiente, a existência da dicotomia entre direito público e privado, numa época em que se busca ao mesmo tempo a proteção aos direitos fundamentais já consagrados e a necessidade de manutenção dos direitos fundamentais de propriedade no Estado Democrático de Direito, a manutenção do equilíbrio e a proporcionalidade na resolução de conflitos nessa temática para a paz social.

Insta observar que cabe ao Estado o dever de indenizar e recompor a perda ou dano sofrido quando houver violação desse direito à propriedade, seja por terceiros seja pelo próprio Estado, no exercício de suas funções jurisdicionais ou administrativas sempre quando der causa a quebra do equilíbrio patrimonial e danos, pois não é infalível, mas tem o dever e responsabilidade na defesa de direitos. O Estado é responsável quando não garante aos cidadãos a inviolabilidade dos direitos fundamentais tutelados e protegidos.

No presente trabalho utilizar-se-á o conceito de direito de propriedade privada consagrado pelo art. 62.º da Constituição da República de Portugal, com aplicação do regime constitucional concretizado e determinador do direito de propriedade dos solos estampados no artigo 65º, n.º 4 do referido diploma legal e as opções jurídico-urbanísticas tomadas pelo

---

<sup>25</sup> PUGLIATTI, Salvatore. **La Proprietá Nel Nuovo Diritto**. Milano: Giufre editore. 1964. p.135.

<sup>26</sup> ZAKKA, Rogério Marcus. **O Direito de Propriedade**. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/7814/1/Rogério%20Marcus%20Zakka.pdf>.

<sup>27</sup> REPÚBLICA do Brasil. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**: art. 182 e 183. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021] Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)

legislador ordinário, inseridos também na Constituição na Parte I, Título III, dedicado aos direitos e deveres económicos, sociais e culturais<sup>28</sup>.

O artigo 62.º da Constituição da República de Portugal garante que “a todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissibilidade em vida ou por morte, nos termos da Constituição” n.º1. Também garante que “a requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efetuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indenização” n.º2.

Igualmente o Brasil tem a mesma proteção legal à propriedade privada prevendo o pagamento de indenização justa, prévia e em dinheiro, sendo que deriva da norma caráter constitucional no qual o dever de indenizar é irrefutável e protegido. Estabelecido pela própria lei, o conceito que consagra a propriedade como direito fundamental e inviolável, é capaz de garantir aos cidadãos o pagamento da justa indenização em caso de violação<sup>29</sup>.

De acordo com o texto Constitucional Português, o Código Civil engloba ao conceito de propriedade o direito que recai sobre coisas móveis e imóveis, propriedade científica, literária e artística, não sendo admissível que qualquer violação ao direito de propriedade fique livre da tutela mediadora do estado, independente se a violação foi cometida por entidades públicas que buscam a solução dos problemas de habitação ou de particulares e privados, decorrentes de contratos de arrendamento urbano.<sup>30</sup>

É o contexto que se extrai da própria Declaração Universal dos Direitos do Homem, a necessidade de assegurar o direito à propriedade privada como direito fundamental, cuja previsão encontra-se estampada no artigo 17, que proíbe a privação arbitrária da propriedade<sup>31</sup>.

A referência à proteção da propriedade está inserida no ordenamento jurídico de Portugal, do Brasil, no Ordenamento Jurídico Internacional, no Protocolo Adicional à Convenção Europeia para Salvaguarda dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais. Todos estes diplomas estabelecem o direito à propriedade privada como direito fundamental, excetuando caso da utilidade pública, cujas condições devem estar previstas na lei e dentro das garantias dos princípios gerais do direito internacional.

A garantia ao direito de propriedade possui caráter de direito fundamental inviolável, fundada no valor essencial da dignidade da pessoa humana, de modo que forma um *metaprincípio*, estabelece o direito à propriedade concretos direitos que se impõem perante o

---

<sup>28</sup> ASSEMBLEIA da República. **Constituição da República Portuguesa**: Lei Constitucional n.º 01/2005, de 12 de agosto. 2ª ed. reimp. Lisboa: Quid Juris Sociedade Editora, 2012. ISBN 978-972-724-586-4.

<sup>29</sup> *Idem*.

<sup>30</sup> *Idem*.

<sup>31</sup> ASSEMBLÉIA Geral das Nações Unidas. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. *Ibidem*.

poder estatal e jurisdicional, os quais não são dependentes de nenhuma concretização, está garantido pelo direito internacional<sup>32</sup>.

Encerra o direito de propriedade faculdades como “a liberdade de adquirir bens”; “de transmissão, *inter vivos* ou *mortis causa*”; o direito “de não se ser privado da propriedade nem do seu uso”, exceto a previsão legal de requisição ou expropriação por utilidade pública.

Assim a imposição de restrição à propriedade privada deve ocorrer somente em casos especialíssimos, pois a imposição pelo Estado de restrições ao caráter absoluto da propriedade ou de caráter parcial nos arrendamentos urbanos é evidente violação e causa de ofensa à norma Constitucional vigente.

A natureza privada da propriedade é causa de conflito entre o direito público que visa solucionar o problema de habitações e de dignidade ao idoso e ao direito à propriedade privada quando há imposição de restrições ao direito fundamental, pois a lei é clara ao determinar que somente através do competente e regular processo de desapropriação e o pagamento prévio de uma quantia em espécie torna possível a desapropriação de um imóvel quando haja relevante interesse, por isso o Estado não poderá jamais burlar a lei, através de leis ultrapassadas e retrógradas para garantir um direito à habitação em detrimento do direito à propriedade, causando conflito entre normas e originar uma crise na aplicação da lei, ferindo de morte o direito à propriedade já estabelecido.

É possível que do enfrentamento entre dois direitos constitucionais tutelados exista uma dicotomia, sendo necessário o estabelecimento do direito que deve prevalecer<sup>33</sup>.

O direito de propriedade como direito privado prevalece sobre o direito à habitação, pois cabe ao Estado suprir essa necessidade e não ao particular, quer seja para garantir a existência da própria figura humana, quer seja para prevalecer o princípio ético e solidário que visa evitar a mitigação de direitos fundamentais, pois assiste ao proprietário o direito de receber indenização quando houver ofensa a seu direito fundamental e inatacável.

A defesa ao direito de propriedade nasce antes do direito público como forma de resistência do direito de propriedade sobre o poder soberano do Estado, segundo a lição de Norberto Bobbio, que remonta ao período da Revolução Francesa, o fortalecimento da ideia de defesa da propriedade como direito fundamental.

---

<sup>32</sup> MIRANDA, Jorge. **Manual de Direito Constitucional**. Tomo IV, 5.ª Ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2012, p. 219.

<sup>33</sup> BOBBIO, Norberto. **Estado, governo e sociedade: para uma teoria geral da política**. *Ibidem*. p. 13-31 e p. 53-133.



Cabe ao Estado o dever de indenizar quando decide pela privação ao cidadão do uso do que é seu, porque ao impor limitações sofre um evidente e inquestionável prejuízo evitar o retorno ao Estado absoluto.

O direito de propriedade não é produto de uma ação constitutiva do Estado ou de particulares, mas um direito fundamental, autoaplicável, inatacável e estabelecido a nível constitucional capaz de dar ao cidadão uma garantia, onde o uso da propriedade implica uma solidariedade implícita, na qual não pode haver a privação da propriedade pelo titular do direito sem que ocorra justa, prévia e devida indenização.

Tem o Estado o dever de proteção ao meio sem causar desrespeito ao direito de terceiros. Em relação ao uso da propriedade, na lição de Toshio Mukai, o legislador pode exigir do proprietário algo no interesse da coletividade, no interesse dos padrões urbanísticos da cidade ou no interesse da proteção ambiental, que fica obrigado a suportá-lo, mas o sacrifício individual em benefício da coletividade é assunto indefinido até para os próprios tribunais, que apresentam dúvidas em relação ao poder público deixar de indenizar a proprietário de um imóvel sacrificado em benefício da coletividade.

Ao Estado, quando impõe uma restrição a um direito privado, cabe o pagamento de indenização. Deve-se cumprir a lei e realizar corretamente a desapropriação do bem particular, seja parcial ou imparcial a desapropriação, a indenização se faz necessária já que o proprietário que é prejudicado e limitado em seu direito fundamental.

A imposição de restrição ao uso gera esse direito a indenização prévia e a desapropriação quando o Estado proíbe o exercício de certa atividade lucrativa como previsto na Constituição da República de Portugal.

### **1.3. Dignidade da Pessoa e Direitos Humanos**

Desde a proclamação da Declaração Universal dos Direitos do Homem, em 1948, o ordenamento jurídico mundial voltou-se para a garantia da inserção dos direitos humanos no ordenamento jurídico com grande preocupação na defesa da dignidade da pessoa humana. Nesse contexto, a adesão ao texto Constitucional visa reger as relações internacionais com a prevalência dos direitos humanos assegurando ampla e irrestrita proteção ao direito à propriedade e garantiu a inviolabilidade dos direitos fundamentais.

Depreende-se que o cenário internacional contribuiu indubitavelmente para o fortalecimento e proteção dos direitos fundamentais. Observa-se que o legislador buscou garantir o direito à propriedade e a existência digna, cuja necessidade de defesa se dá a partir da concepção numa análise do texto constitucional que deve ser interpretado em consonância com o Código Civil, a Declaração Universal Dos Direitos do homem, a Convenção Americana dos Direitos do Homem, o Pacto de San José da Costa Rica e com outros diplomas legais que protegem o direito à propriedade privada.

É salutar e de vital importância a formação de um pensamento jurídico crítico que defenda a propriedade e cujo debate visa tão somente a defesa e aperfeiçoamento dos direitos fundamentais, liberdades e garantias estabelecidas bem como dar força e efetividade aos diplomas legais internacionais estabelecidos a fim de evitar a violação de direitos.

O princípio da Dignidade da Pessoa Humana, em Portugal, encontra previsão no próprio texto constitucional notadamente no artigo 1º que eleva a dignidade além de princípio Constitucional à categoria de direito fundamental traduzido no sentido fundamental do Princípio do Estado Democrático de Direito e permite um mínimo de garantia capaz de assegurar a sobrevivência, assim tem-se assegurado a pessoa humana o direito de não ser privado do mínimo existencial necessário, ou seja, o direito da pessoa em ter uma existência condigna.

Cria-se um valor axiológico-funcional para auxiliar o legislador no que se refere a sua atribuição de mediação, isto pois o texto Constitucional impõe ao Estado a realização dos direitos sociais, nele incluído também o direito à habitação, que muito embora diga-se sofra interferência do sistema econômico deve adaptar-se ao rumo socioeconômico do país, que no escólio de Homes e Sustain: “evidenciam o fator econômico com a realização dos direitos fundamentais, implicando os custos na despesa pública<sup>34</sup>.

O Estado deve dispor de recursos suficientes para garantir aos cidadãos seus direitos sociais, nele o direito de propriedade e de habitação digna dentro do que permite o princípio da reserva do possível e o princípio da proporcionalidade. Essa atribuição, no entanto, não pode nem deve ser pura e simplesmente transferida ao proprietário de imóvel para desonerar o Estado de sua obrigação legal mormente em detrimento dos direitos fundamentais que protegem a propriedade privada, sob pena de violação ao próprio estado democrático de direito.

---

<sup>34</sup> HOMES, Stephen; SUNSTEIN, Cass. **The Cost of Rights, Why Liberty Depends on Taxe**. New York; W. W. Norton & Copany, 1999.

Vê-se, desse modo, a importância da compreensão de fundo ao problema do direito de propriedade e do direito à habitação como direitos humanos fundamentais ligados à dignidade da pessoa humana, que provocam um conflito entre direito de público e privado.

A compressão do direito de propriedade e do direito à habitação como direitos fundamentais capazes de interferir na iniciativa econômica não pode violar o núcleo essencial dos direitos fundamentais da propriedade, amparados pelas Constituições dos Estados democráticos de direito, como no caso de Portugal.

A existência da dicotomia entre direitos superiores e direitos inferiores demonstrariam uma crise em reconhecer o dever de proteção do direito à propriedade, que em alguns casos deve prevalecer sobre direito de habitação nos contratos de arrendamento urbano, visto não se tratar de contratos de política pública de habitação.

Na lição de Reis Novaes<sup>35</sup> ao opor o indivíduo um direito fundamental ao Estado está opondo uma garantia forte que só pode ser feita com uma justificação poderosa, suficiente, compulsiva, residindo a força da garantia jus fundamental, onde o direito fundamental cede quando houver justificação de peso intrínseco indiscutível, não sendo a maioria democrática suficiente para justificar a restrição.

Assim, mesmo que haja um grande número de pessoas sem habitação não há motivo suficiente para quebrar princípios já estabelecidos, violar direitos fundamentais como o direito à propriedade para favorecer as pessoas que não tem habitação. Isso porque a restrição aos direitos fundamentais, garantias e liberdade somente poderão ocorrer quando preenchidos os requisitos do princípio da proporcionalidade, conforme preconizam os artigos 2º e 18º, nº 2 da Constituição Portuguesa. Embora a dignidade da pessoa humana não pode sofrer violação por ser um direito consagrado no texto Constitucional Português, brasileiro e na Declaração Universal dos Direitos do Homem<sup>36</sup>, assegura direitos e liberdades, além de promover o respeito a tais direitos, assegurando que todos são iguais perante a lei, a fim de assegurar um equilíbrio entre liberdade e justiça.

De outro lado, o particular inquilino ou arrendatário não poderá modificar o direito real de propriedade de outrem alegando a necessidade de ter direito de habitação e dignidade, pois fere o direito à propriedade também assegurado.

Pode-se a propriedade pode sofrer limitações baseadas no interesse privado em alguns casos, como por exemplo quanto ao direito de vizinhança, os direitos fundamentais não

---

<sup>35</sup> SOUZA NETO, Claudio Pereira; SARMENTO, Daniel. **A constitucionalização do direito: Fundamentos teóricos e aplicações específicas**, Lumen Juris, 2007, p. 231.

<sup>36</sup> ASSEMBLÉIA Geral das Nações Unidas. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. *Ibidem*.

são assim tão absolutos, uma vez que a norma jurídica pode limitar os domínios dos proprietários em prol de uma harmonia social e com isso reduzir desigualdades e litígios, visto que a convivência social exige alguns sacrifícios, mas ao mesmo tempo implica manter e proteger os direitos fundamentais, impondo a obrigação de respeito à propriedade privada de cada um e o ressarcimento pelos danos causados. Pode a justiça apenas no caso de mau uso da propriedade regular a convivência entre titulares de um mesmo direito para não violar a dignidade da pessoa humana.

As sentenças judiciais em alguns casos podem ser expropriadas de forma autônoma e impor abstenções ao direito de propriedade, mas sem a ocorrência de uma legislação específica são questionáveis quanto à sua real legalidade e eficácia, demonstrando esse trabalho que se deve ter cuidado em assuntos dessa temática para evitar o surgimento de problemas entre as relações recíprocas da garantia da propriedade e a proteção do inquilino em detrimento do proprietário. Cabe a ciência do direito dizer até que ponto o direito de propriedade deve ceder lugar para resguardar o direito de habitação.

A delimitação da propriedade deve se adequar as relações jurídicas do poder jurisdicional para evitar conflitos que ferem o princípio da dignidade da pessoa humana causando problema da restrição de utilidade pública ao direito de propriedade semelhante a indisponibilidade da propriedade como causa de violação do princípio da independência e harmonia dos poderes e evitar ações administrativas restritivas de direitos.

A solução do conflito não é tarefa fácil e pacífica, pois merece profundos debates para a defesa do direito à propriedade mesmo diante do direito à habitação, uma vez que a constituição consagra direitos à propriedade como norma fundamental e inviolável.

A discussão a respeito da proteção ao direito fundamental da propriedade como base da ordem econômica e como desempenho da função social, exige que a propriedade seja vista como direito real garantido ao cidadão, que se for privado de seu direito impõe ao Estado o dever de ressarcir.

Dentre todos os direitos subjetivos patrimoniais, o direito de propriedade é a base do direito das coisas e das necessidades básicas do homem, cuja função é garantir a autonomia privada do ser humano e o desenvolvimento da personalidade, necessário para sua realização pessoal, cumprindo o que já está estabelecido em relação a propriedade como direito fundamental inviolável absoluto.

Embora o homem necessite viver com dignidade, a colisão entre direitos e a existência entre hierarquias de direitos, a importância para o desenvolvimento do próprio ser

humano no futuro, merece ser vista com devida cautela e cuidados na *avaliação* diferenciada de direitos individuais somente em casos especialíssimos.

A norma legal deve assegurar que proteção aos bens jurídicos tutelados esteja em harmonia, sem sacrificar um princípio em detrimento de outro, em razão da existência de escalonamento entre os princípios e de meios de solucionar o déficit de habitação.

#### **1.4. O exercício do direito fundamental a propriedade**

Como exercício do direito fundamental de propriedade é importante permitir a atualização das rendas, de modo a deixar o livre exercício do direito de propriedade em consonância com a autonomia da vontade privada. Torna imperioso que seja dado maior relevo à autonomia da vontade das partes no cumprimento de normas constitucionais garantidoras do livre exercício ao direito à propriedade privada assegurados e amparados pelas das normas jurídicas existentes no campo do direito civil em consonância com os tratados internacionais em vigor.

A legislação neste aspecto é clara ao garantir o direito à propriedade como direito fundamental, seja em Portugal seja no Brasil. Nesse particular merece destacar que as democracias atuais possibilitam e baseiam o desenvolvimento da sociedade dentro de critérios de economias que objetivam e possibilitam reorganizar a sociedade de maneira mais justa, a fim de assegurar que todos possam viver em harmonia, com dignidade e exercendo seus direitos com cidadania, tendo o proprietário direito de dispor do bem livremente.

O novo regime de arrendamento urbano permite manter ao mesmo tempo o direito de habitação e a conciliação da necessidade básica do homem de habitar, de modo que a manutenção de contratos de arrendamento não retira do ordenamento jurídico garantias jurídicas estabelecidas e em vigor asseguradas pelo direito comunitário, normas civis, constitucionais e internacionais (direito comunitário), preservando princípios como da autonomia da vontade e aqueles direitos assegurados pela constituição de um país, cujas leis asseguram e nivelam em igualdade de condições as partes numa relação contratual, quando permite que o valor das rendas e o tempo do contrato sejam limitados ou reduzidos de modo a garantir o equilíbrio do contrato.

Dessa maneira, se a duração de um contrato, que se eternizaria e que se viu alterado pela criação de novas circunstâncias e situações que inicialmente não haviam sido previstas,

que se tornou desequilibrado com o passar do tempo, evita que ocorra prejuízo econômico das partes, em especial ao senhorio e proprietário.

A importância da atualização das rendas reflete na garantia de direitos humanos, pois se estiver de acordo com os princípios legais que visam proteger o direito à habitação, protege não só os mais vulneráveis, mas também todas as partes do contrato, de modo que não seja permitido, nem legal, nem ético que se possa retirar direitos dos proprietários em prol do inquilino, por ser o contrato de arrendamento temporário. Desse modo, ao se permitir o ajuste do valor das rendas para se permitir que o senhorio tenha o retorno financeiro justo por ceder o uso de algo que é seu mediante a contraprestação remuneratória justa e suficiente a garantir os direitos tutelados pela norma para ambos os lados do contrato.

### **1.5. Direito a habitação**

É importante observar a relação existente entre dois direitos fundamentais: o direito a habitação e o direito à propriedade. Diante da possibilidade da aplicabilidade imediata dos direitos sociais e pela força normativa da Constituição, que apesar de possuir eficácia imediata, não se concretizam pela inexistência ou deficiência de políticas públicas, culminando a existência desses dois direitos numa verdadeira colisão de direitos fundamentais e pela natureza lógica de tais direitos, porque não são absolutos.

A Declaração Universal dos Direitos do Homem reconheceu o direito a moradia, elencado no rol de direitos humanos, reconhecendo expressamente o que foi determinante para que também fosse esse direito reconhecido em outros documentos internacionais diante da sua essencialidade, nos seguintes documentos que garantiram não poder existir ou manter uma vida digna sem uma habitação adequada: Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966, Convenção Internacional Sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Racial de 1969, Convenção Internacional Sobre Todas as Formas de Discriminação Contra a Mulher, 1979, Convenção Internacional Sobre os Direitos das Crianças, 1987, Convenção Sobre a Proteção dos Direitos dos Trabalhadores Migrantes e Membros de Suas Famílias.

Em Portugal, o direito à habitação é assegurado a sociedade portuguesa pela Constituição da República, que em seu artigo 65º, nº2, alínea c, dispõe que incumbe ao Estado “estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação

própria ou arrendada”<sup>37</sup>, tornando o arrendamento urbano uma das principais ferramentas destinadas a garantir a população o direito à habitação.

No Brasil, o direito de propriedade tem de acordo com a sua Constituição uma responsabilização do Estado pelo direito à habitação da população. Isso porque a Carta Magna Brasileira em seu artigo 6º, confere o direito à habitação, causando colisão de direitos, onde em muitos casos a aplicação de um princípio prevalecerá sobre o outro, através da utilização do princípio da proporcionalidade ou da razoabilidade.

Esta mesma demonstração de preocupação tem o Estado Português, ao elencar no artigo 6º do texto Constitucional o direito à habitação<sup>38</sup> como leciona Anne Joyce Angher: Art. 6º “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a habitação, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

O indivíduo ao nascer, a fim de satisfazer um interesse de toda a ordem, tem imposto a si a vinculação a um Estado. Dessa vinculação ocorre uma necessidade. Assim, fixar-se em um espaço surge como necessidade principal para haver a possibilidade de ser encontrado, sendo que sua ausência pode gerar prejuízo a si próprio.

A noção de habitação parte de uma relação entre o bem que figura em um polo e o indivíduo que figura em outro, seu exercício é sob o enfoque do local, permite ao indivíduo manter-se e assim fixar-se em um lugar conhecido e por fim determinado.

Inicia e se encerra sobre determinado local ou bem tratando-se de uma relação de fato juridicamente tutelável. O corpo social em um todo tem a necessidade de (para o exercício de suas funções e de algumas necessidades tidas como básicas, como se pode citar a educação, o lazer, e o trabalho) determinar um ponto fixo de localização, certo e conhecido por todos, como bem salienta Sergio Iglesias Nunes de Souza<sup>39</sup>.

O direito à habitação surge sobre o enfoque da personalidade do indivíduo, segundo o escólio de Maria Helena Diniz, ao afirmar que a personalidade é um conjunto de caracteres da pessoa ao qual pertence direitos para que possa sobreviver:

A personalidade consiste no conjunto de caracteres próprios da pessoa. A personalidade não é um direito, de modo que seria errôneo afirmar que o ser humano tem direito à personalidade. A personalidade é o que apoia os direitos e deveres que dela irradiam, é objeto de direito, é o primeiro bem da pessoa, que lhe pertence como

---

<sup>37</sup> ASSEMBLEIA da República. **Constituição da República Portuguesa**. *Ibidem*.

<sup>38</sup> ANGHER, Anne Joyce (Org). Constituição Federal (1988). In: **Vade Mecum Universitário de Direito Rideel**. 15.ª ed. São Paulo: Editora Rideel, 2012, p. 25.

<sup>39</sup> SOUZA, Sergio Iglesias Nunes de. **Direito à Moradia e de habitação: Análise comparativa e seu aspecto teórico e prático com os direitos da personalidade**. – 3ª Edição Revista, atualizada e ampliada, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013, p. 117-118.

primeira utilidade, para que ela possa ser o que é, para sobreviver e se adaptar às condições do ambiente em que se encontra, servindo-lhe de critério para aferir, adquirir e ordenar outros bens.<sup>40</sup>

O direito à habitação é citado como um direito social, na jurisprudência brasileira, de forma exemplificativa, no rol do artigo 6º da CFB/88.

Posto isso, “tanto o direito à moradia como o de habitação, conforme a finalidade da lei que os define ou o direito que os declara, têm como elemento conceitual a preservação e o exercício do direito de ficar, de viver ou de morar”<sup>41</sup>, e deve o Estado preservar estes direitos inerentes a personalidade do indivíduo, trazendo mecanismos para garanti-los, sem violar direitos já existentes.

Portugal e Brasil são Estados Democráticos de Direito, que aderiram aos Termos da Declaração Universal dos Direitos do Homem em seu ordenamento jurídico, garantindo com isso a todos os seus cidadãos a proteção integral aos direitos humanos, que os tem protegidos. Há, portanto, uma maior proteção quanto aos direitos fundamentais sociais, em que o princípio da dignidade da pessoa humana, da proporcionalidade e da reserva do possível assumem papel importante na análise das questões ligadas ao direito de propriedade e direito de moradia (habitação), vindo o novo Regimento do Arrendamento Urbano dar maior proteção ao direito do proprietário criando condições necessárias para o funcionamento do mercado de arrendamento e seu funcionamento.

A questão habitacional em toda a sua história está ligada as atitudes dos Governos e que a falta de habitação é uma preocupação constante do Estado, que busca meios para sanar tal lacuna, se tornam características das sociedades em seu todo. Lefebvre<sup>42</sup> acentua que o setor imobiliário está vinculado ao capitalismo e sua rentabilidade deve ser organizada. Desse modo, a nova Lei de Arrendamento Urbano vem neste sentido permitir a organização do mercado imobiliário:

O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui, visando à subordinação do espaço que entra no mercado para o investimento dos capitais, isto é simultaneamente o lucro e a reprodução das relações de produção capitalista.<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 4ª edição, São Paulo: Editora Saraiva, 2008.

<sup>41</sup> SOUZA, Sergio Iglesias Nunes de. *Op. Cit.* p. 117.

<sup>42</sup> LEFEBVRE, Henri. **O Direito à cidade**, São Paulo. Editora Moraes, 1971.

<sup>43</sup> LEFEBVRE, Henri. **A cidade do capital** - Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979, p.163.



Para melhorar o acesso das famílias à habitação em conjunto com a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional (FMI), conceberam a Troika, no Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica estabelecendo disposições sobre o mercado da habitação e objetivos para melhorar o acesso a habitação, assim temos “Objetivos: Melhorar o acesso das famílias à habitação; promover a mobilidade laboral; melhorar a qualidade das habitações e aproveitar melhor as casas de habitação já existentes; reduzir os incentivos ao endividamento das famílias.”<sup>44</sup>

O direito à habitação influencia diretamente o mercado de arrendamento urbano em Portugal, que vem sendo alavancado pela NRAU.

Em que pese a importância do direito à habitação, não se pode deixar de dizer que as limitações ao direito de propriedade privada deve coexistir em harmonia com os demais direitos fundamentais e garantias com a preservação do interesse do titular do direito sem afetar o exercício do direito de propriedade, sob pena de nulidade por existência de vícios insanáveis e violação de direitos constitucionais inatacáveis, pois embora a grande maioria das Constituições reconheçam expressamente o direito à habitação, a mera previsão não garante a concretização do direito nem retira a força jurídica de outro direito que é o direito à propriedade, sendo que não é justo que o proprietário seja prejudicado em favor do mero possuidor ou detentor.

## **1.6. Direito de personalidade**

O uso do direito de propriedade é um direito inerente a personalidade do indivíduo, trazendo mecanismos para garanti-los. Cabe ao proprietário usar e dispor da coisa que lhe pertence, fazendo o uso para exercer o domínio que a lei lhe confere. No entanto, o Decreto Lei n. 445 de 1974 acabou por suspender avaliações da atualização de rendas e com isso, consequentemente, suspendeu o direito de demolição prejudicando o direito do proprietário de usar algo que lhe pertence e retirou a autonomia da vontade, o que provocaria injusto desequilíbrio nas relações jurídicas estabelecidas.

Certamente que para permitir dinamizar o mercado imobiliário urbano foi promulgada em 2006 a Lei do Arrendamento Urbano número 06/2006, que protege o

---

<sup>44</sup> TROIKA. **Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica**. [Em Linha] [Consult. 07 Ago. 2018]. Disponível em: [https://aventadores.files.wordpress.com/2011/05/2011-05-18-mou\\_pt.pdf](https://aventadores.files.wordpress.com/2011/05/2011-05-18-mou_pt.pdf). p. 30.

proprietário ao dar maior liberdade para o exercício pleno e justo do direito de propriedade, permitindo também a modificação do arrendamento urbano.

Diante de situações inicialmente não previstas foi necessário, em 2019, que Portugal promulgasse a lei n. 12/2019<sup>45</sup>, visando punir e proibir o assédio dos proprietários nos contratos de arrendamento vigentes e protegendo o inquilino, alterando pela quinta vez o NRAU. Sendo que a lei que implementa a punição pelo assédio e pune tais condutas tem por objetivo garantir maior segurança e estabilidade aos contratos de arrendamento urbano constitui uma tentativa de proteger o arrendatário e de trazer resultados positivos ao mercado imobiliário.

### **1.7. Direito de habitação**

A necessidade de habitação está ligada à dignidade da pessoa, pois ao nascer a pessoa busca satisfazer um interesse de toda a ordem de viver com dignidade, mesmo tendo imposta a si a vinculação a um Estado. Dessa vinculação ocorre uma necessidade. Assim, fixar-se em um espaço surge como necessidade principal para haver a possibilidade de ser encontrado, de pertencer a uma comunidade, de ser localizado e identificado, sendo que a ausência pode gerar prejuízo a si próprio.

Ora, a noção de habitação parte de uma relação entre o bem que figura em um polo e o indivíduo que figura em outro, seu exercício é sob o enfoque do local que permite ao indivíduo manter-se e assim fixar-se em um lugar conhecido e por fim determinado. Inicia e se encerra sobre determinado local ou bem tratando-se de uma relação de fato juridicamente tutelável. O corpo social em um todo tem a necessidade de para, o exercício de suas funções e de algumas necessidades tidas como básicas (como a educação, o lazer, e o trabalho), determinar um ponto fixo de localização, certo e conhecido por todos<sup>46</sup>, onde cada indivíduo estabelece sua habitação como atributo de personalidade.

---

<sup>45</sup> VARELA, João de Matos Antunes. **Das Obrigações em GERAL**. *Ibidem*. p. 212.

<sup>45</sup> ASSEMBLEIA da República. **Lei n. 30/2019, serie I de 2019-02-12**. [Em Linha] [Consult. 07 ago. 2018]. Disponível em: <https://data.dre.pt/eli/lei/12/2019/02/12/p/dre/pt/html>.

<sup>46</sup> SOUZA, Sergio Iglesias Nunes de. **Direito à Moradia e de habitação: Análise comparativa e seu aspecto teórico e prático com os direitos da personalidade**. *Ibidem*. p. 117-118.

A questão habitacional em toda a sua história está ligada as atitudes dos Governos. A falta de habitação e a preocupação do Estado em sanar esta conjuntura se tornam características das sociedades em seu todo, Henri Lefebvre acentua:

O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui, visando à subordinação do espaço que entra no mercado para o investimento dos capitais, isto é simultaneamente o lucro e a reprodução das relações de produção capitalista.<sup>47</sup>

Em Portugal, o direito de habitação é também um direito de cidadania consagrado pela Constituição, muito embora as políticas de habitação não tenham sido definidas de forma consistente sendo direcionadas para a habitação social com base em políticas sociais, sendo que as políticas de habitação própria ou de arrendamento são responsáveis pelo estado de conservação do parque habitacional, que culminam no congelamento de rendas diretamente.

Nesse aspecto, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, objeto de alterações e adaptações, prevê nos artigos 121 e 131 verdadeira classificação objetivando garantir o aspecto das povoações, interesse histórico, artístico e a beleza da paisagem.

É importante destacar que atualmente a construção civil tem causado modificações e imprimido no mercado de habitação uma valorização aos imóveis e levantado questões quanto ao direito de propriedade face ao direito de habitação. Imprime um peso a ser considerado, pois é capaz de produzir no mercado de arrendamento alterações significativas e mudança no regime.

Entre os anos de 1910 a 1985, as rendas permaneceram congeladas e surge em 1990 o Regime do Arrendamento Urbano, por meio da DL N. 321-b/90, de 15 de outubro, que permitiu contratação de arrendamento.

Decorre daí a existência de um vinculismo moderado com forte proteção do locatário em relação ao locador quanto à prorrogação do contrato que passa a ser automática, mas não imperativa, com duração mínima de cinco anos e prorrogável por mais três, assim como alterações no regime de renda provocando perda de poder pelo locatário.

Com a finalidade de reforçar a segurança e estabilidade do arrendamento urbano e para proteger ao arrendatário é que foram introduzidas alterações relevantes ao Código Civil Português, ao Regime Jurídico da Realização de Obras em Prédios Arrendados e ao Regime do Subsídio de Renda.

---

<sup>47</sup> LEFEBVRE, Henri. **A cidade do capital** - Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979, p.163.

Algumas alterações foram introduzidas pela Lei n. 31/2012, e pela Lei n.12/2019<sup>48</sup> que trata da proibição do assédio, que mais adiante vamos analisar. Já a lei n. 13/2019 alterou o paradigma da “Lei Cristas”, repondo o prazo mínimo nos contratos de um ano e assim encontramos imposição de limites ao direito do senhorio de se opor a renovação automática do contrato de arrendamento urbano.

Também foi alterado o artigo 1041 do Código Civil Português, reduzindo a indenização pelo Senhorio e obrigando a notificação do fiador, condicionando ainda o envio de carta registrada, a partir do terceiro incumprimento, quando manifesta o senhorio a intenção de término do contrato. Assim preconiza o artigo 1041<sup>49</sup>: “Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se, o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.”

Em Portugal é possível o inquilino exercer o direito de preferência desde que apresente uma resposta no prazo de até 48h, caso opte pela compra do imóvel pelo mesmo valor da negociação com terceiros. No Brasil também é previsto o direito de preferência em caso de venda do imóvel, estando este locado.

A lei do inquilinato em Portugal, na maioria das vezes, pode se afirmar que é praticamente inexistente, pois quase tudo se resolve na arbitragem, que apesar de se apresentar como meio aceitável para a resolução de conflitos, deve haver a criação de uma lei mais específica, sendo que a utilização da arbitragem merece ser limitada. Como dito é um bom método de resolução de conflitos, mas não deve ser o único para a resolução do problema de habitação em Portugal.

Nesse aspecto, a lei n. 06/2006 traz alterações para que o regime de arrendamento se torne mais atrativo permitindo e prevendo atualização das rendas antigas para reanimar o mercado de arrendamento, prevendo atualização de rendas antigas de imóveis com condições mínimas de habitabilidade, em função do valor patrimonial do imóvel e medidas para locatários de baixo rendimento a fim de equilibrar o contrato.

Entretanto, os contratos com renda desatualizada não permitem a realização de obras de reabilitação e manutenção contribuindo para motivação da demolição e de construção nova apresentando ao mercado de arrendamento fragilidades associadas ao congelamento das rendas, trazendo ao regime de arrendamento urbano a possibilidade de maior negociação entre as partes, causando conflitos que exigem a intervenção do judiciário e até mesmo auxílio de especialista. Esses fatos também ocorrem no Brasil, neste caso, na maioria das vezes, vale

---

<sup>48</sup> ASSEMBLEIA da República. **Lei n. 30/2019, serie I de 2019-02-12. *Ibidem.***

<sup>49</sup> ASSEMBLEIA da República. **Constituição da República Portuguesa. *Ibidem.***

lembrar que o juiz togado não possui a prática e o conhecimento aprofundado das relações locatícias, não vivencia os reflexos da lei do inquilinato para o proprietário de imóvel urbano, aplicando a lei puramente, o que faz os métodos alternativos uma boa solução.

Para cessar o contrato no Brasil é necessária a notificação do proprietário, em Portugal também, basta uma notificação do proprietário com um tempo de antecedência. No caso de incumprimento ainda há um tratamento brando aos maus pagadores, embora configure o contrato de duração limitada e livremente denunciável, há que se ter em mente que a habitação exige boas políticas públicas, que devem respeitar o proprietário uma vez que o direito a habitação não é absoluto.

## 1.8. Direito de Propriedade em Portugal

Segundo as definições de propriedade privada o imóvel que esteja submetido ao poder total do proprietário é considerado propriedade. Dessa forma, todas as demais pessoas que não são proprietárias do imóvel devem respeitar o direito de propriedade privada.

O direito de propriedade previsto pela Constituição da República de Portugal, em seu artigo 62, atribui à propriedade um direito inviolável e fundamental, que se encontra inserido no regime dos direitos, liberdades e garantias, assim:

1. A todos é garantido o direito à propriedade privada e a sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição. 2. A requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efetuadas com base na lei e mediante o pagamento da justa indenização<sup>50</sup>.

Para Norberto Bobbio a propriedade é um dos principais institutos de direito privado, ele define como um direito natural, inviolável e deve ser livremente exercício:

O primado do direito privado se afirmar através da difusão e da recepção do direito romano no Ocidente: o direito assim chamado de *Pandette* é em grande parte direito privado, cujos institutos principais são a família, a propriedade, o contrato e os testamentos. (...) o direito privado romano, embora tendo sido na origem um direito positivo e histórico (codificado pelo *Corpus iuris* de Justiniano), transforma-se (...) um direito positivo ao quais seus primeiros comentadores atribuem uma validade absoluta, considerando-o como o direito da razão (p.21)[...] 4.19 Com Locke a propriedade converte-se num verdadeiro direito natural, pois nasce do esforço pessoal no estado de natureza antes da constituição do poder político, e como tal deve ter o

---

<sup>50</sup> ASSEMBLEIA da República. **Constituição da República Portuguesa**: Lei Constitucional n.º 01/2005, de 12 de agosto. *Ibidem*.

seu livre exercício garantido pela lei do Estado (que é a lei do povo). Através de Locke a inviolabilidade da propriedade. (p.23-24) <sup>51</sup>.

Sobre isso Jurgen Habermas ensina que o Estado é o portador da ordem jurídica<sup>52</sup>, assim temos:

4.3. Segundo a compreensão moderna, “Estado” é um conceito definido juridicamente do ponto de vista objetivo, refere-se a um poder estatal soberano, tanto interna quanto externamente; quanto ao espaço, refere-se a uma área claramente delimitada, o território do Estado; e socialmente refere-se ao conjunto de seus integrantes, o povo do Estado. O domínio estatal constitui-se nas formas do direito positivo, e o povo de um Estado é portador da ordem jurídica limitada à região de validade do território desse mesmo Estado. No uso político da linguagem, os conceitos de “nação” e “povo” têm a mesma extensão.

Sendo, portanto, o direito de propriedade um direito fundamental é autoaplicável e não pode ser considerado uma ação de Particulares ou do próprio Estado, em havendo abuso de direito ou qualquer limitação ou restrição desse direito, sejam decorrentes ou não de obrigações, locações ou arrendamentos.

A propriedade exerce importante papel para a liberdade e realização do homem, apresentando a propriedade uma ideia universal, a fim de assegurar ao ser humano uma existência digna. Em Portugal, nesse contexto, o direito de propriedade é um princípio da organização econômica, que goza de proteção legal duplamente garantida contra investidas arbitrárias dos poderes públicos, seja do estabelecimento de relações contratuais entre particulares, que a Constituição de forma ampla e genérica consagra esse direito, com regimes específico, baseando o trabalho no conceito de propriedade privada combinado com as disposições do artigo 65, que trata da propriedade do solo.

Seguindo os ensinamentos de Gomes Canotilho e Vital Moreira<sup>53</sup> o direito de propriedade possui as seguintes faculdades: liberdade de adquirir bens, de transmissão, *intervivos* ou *causa mortis*, de não ser privado da propriedade e nem do seu uso, salvo em caso de expropriação.

Somente em casos de utilidade pública é que é permitida expropriação de acordo com o que diz o n. 2, do artigo 62 da Constituição, porque o direito de propriedade é um direito fundamental, está consagrado e pode ser transmitido, conforme garante a supracitada legislação e se funde com o princípio da dignidade da pessoa humana, previsto em seu artigo 1º. Assim, se justifica a propriedade também como um direito social, que obriga o Estado a promover

---

<sup>51</sup> BOBBIO, Norberto. **Estado, governo e sociedade: para uma teoria geral da política**. *Ibidem*. p. 13-31 e p. 53-133.

<sup>52</sup> HABERMAS, Jurgen. **A inclusão do outro – Estudos de Teoria Política**. Tradução de George Sperber e Paulo Astor Soethe. São Paulo: Loyola. 2002. P. 121-145.

<sup>53</sup> CANOTILHO, J. J. Gomes; MOREIRA, Vital. **Constituição da República Portuguesa Anotada**. Vol. I, 4.ª Ed. Rev., Coimbra, Coimbra Editora, 2007. p.48.

condições para proteger o uso da propriedade como meio de realização econômica e social, como diz o artigo 81. Entretanto, é um direito de aplicabilidade direta que encerra diversas faculdades, como de adquirir bens, transmissão livre, não privação, usar e fruir.

Em Portugal, contudo, não possui função social, ao contrário do que prevê a Constituição Brasileira onde a propriedade exerce função social e a posse mansa e pacífica pode ser modo originário de aquisição por meio de usucapião.

No entanto, tanto no Brasil como em Portugal pode haver confronto entre direitos fundamentais e direito à habitação, ambos sabe-se são basilares, agravando situações jurídicas como no caso dos arrendamentos urbanos em Portugal, mas o Superior Tribunal de Justiça português entendeu que não houve afronta qualquer princípio constitucional, do respeito e garantia da democraticidade econômico-social ou da confiança (art. 2.º da CRP), igualdade (art. 13.º da CRP), proibição de retroatividade de leis restritivas dos direitos, liberdades e garantias (art. 18.º da CRP) e do direito à habitação (art. 65.º da CRP, nos contratos de arrendamento celebrados pela NRAU, aplicando como solução o art. 1106.º do Código Civil aos arrendamentos celebrados após a sua entrada em vigor).

Há ocasiões em que há problemas ligados ao direito, uso e exercício da propriedade entre duas pessoas, sejam elas proprietários ou inquilinos, que na verdade são problemas de direito privado, nos quais se aplicando em casos de omissão a lei, por analogia, os princípios gerais de direito e os bons costumes em relação ao arrendamento urbano.

Nas situações em que não for possível entre os particulares uma solução amigável caberá ao poder Judiciário e a força do Estado manter a ordem jurídica e garantir o direito fundamental inviolável da propriedade privada, que não poderá ficar dependente de outros direitos.

Dessa forma, em sendo sacrificado de alguma forma o direito de propriedade, seja pela função social da propriedade, como acontece no Brasil, deverá haver justa e prévia indenização ao proprietário em casos de limitação de uso ao senhorio.

É que justamente visa à Constituição de Portugal estabelecer preceitos de ordem Constitucional garantindo e respeitando direitos, liberdades diretamente aplicáveis aos proprietários, inquilinos, entidades públicas ou privadas, Estado, enfim, a todos, que devem ser interpretados em harmonia com a legislação internacional, em especial a Declaração Universal dos Direitos Humanos<sup>54</sup>, no seu artigo 17.

---

<sup>54</sup> ASSEMBLÉIA Geral das Nações Unidas. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. *Ibidem*.

É assegurado pela referida declaração de 1948, bem como no Protocolo Adicional à Convenção Europeia para Salvaguarda dos Direitos do Homem e das Liberdades Fundamentais estabelece seu artigo 1º que ninguém poderá ser privado da sua propriedade, assim disserta: “*Ninguém pode ser privado da sua propriedade, salvo por causa de utilidade pública e nas condições previstas na lei e pelos princípios gerais do direito internacional*”<sup>55</sup>.

Já visto, vale lembrar que tanto a garantia do direito de propriedade, prevista pelo artigo 62, como os instrumentos internacionais são similares, no sentido de proclamar a garantia da propriedade privada e direitos de propriedade que se impõe ao Poder do Estado ou de particulares, que não são nem ficam dependentes de nenhuma concretização, ou seja, não estão perante a nova Lei de Arrendamento Urbano sem eficácia jurídica ou força, porque está garantido pela própria lei maior que é a Constituição de Portugal.

A origem e base da propriedade não estão sujeitas a interferência no direito real de propriedade, quando o titular do direito, no caso o proprietário não queira sacrificar esse direito que lhe pertence e que deriva do título constitutivo, que somente pode ser modificado havendo anuência e concordância do proprietário e detentor do direito real a ser objeto da modificação, sob pena de ofensa e violação a um direito fundamental, inatacável e inatingível, amparado pela Magna Carta e pelo Código Civil em vigor.

O Estado não poderá intervir, modificar ou extinguir direitos do proprietário em favorecimento ao inquilino sob alegação de defesa do direito à habitação ou por entender ser o arrendatário a parte mais vulnerável, pois a propriedade tem que ser respeitada em sua totalidade. No Brasil, inclusive, ela deve atender a função social, sem desrespeitar o livre exercício do direito de propriedade.

Encontra-se na norma limitações aos particulares, as quais não estão autorizadas a modificar o direito de propriedade sem a expressa concordância do seu titular que é o proprietário do imóvel e, quando houver violação desse direito, que é natural, seu restabelecimento deve ser garantido por meio dos tribunais, uma vez que, como se trata na lição de Norberto Bobbio, a propriedade é o eixo da concepção liberal de Estado<sup>56</sup>.

Assim, o mau uso e abuso do direito do proprietário pelo arrendatário ou inquilino o sujeita à sanções jurídicas e legais, inclusive que podem levar a declaração da rescisão do contrato de arrendamento urbano, das quais pode se socorrer o proprietário que sentir se lesado

---

<sup>55</sup> COUNCIL of Europe. **Tribunal Europeu dos Direitos do Homem**: Convenção Europeia dos Direitos do Homem. [Em Linha] [Consult. 27 fev. 2021]. Disponível em: [https://www.echr.coe.int/documents/convention\\_por.pdf](https://www.echr.coe.int/documents/convention_por.pdf).

<sup>56</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Editora forense, 1979. p. 23.



pela prorrogação no tempo do contrato de arrendamento, como ensina Maria Helena Diniz, quando afirma que a ordem jurídica confere poder ao seu titular, que deve ser conjugado ao interesse do proprietário<sup>57</sup>.

O direito de propriedade de Portugal também é um direito fundamental tal como o direito de habitação, sendo importante tratarmos adiante do direito à habitação, tendo em vista a dicotomia existente entre o direito à propriedade e o direito à habitação.

## 1.9. Direito de Propriedade no Brasil

A raiz história da propriedade encontra-se situada no tempo à época do direito romano e conforme ensinamentos do jurista brasileiro Clóvis Bevilácqua, ao lecionar sobre o Direito das Coisas remete-nos a Daibert<sup>58</sup>, assim temos:

Com Locke a propriedade converte-se num verdadeiro direito natural, pois nasce do esforço pessoal no estado de natureza antes da constituição do poder político, e como tal deve ter o seu livre exercício garantido pela lei do Estado (que é a lei do povo). Através de Locke a inviolabilidade da propriedade, (...), torna-se um dos eixos da concepção liberal de Estado, que nesse contexto pode então ser redefinida com a mais consciente, coerente e historicamente relevante teoria do primado do privado sobre o público.

A previsão legal do direito de propriedade no Brasil encontra guarida no artigo 5, LIV, da Constituição, que diz expressamente:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) LIV- Ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal<sup>59</sup>

E mais adiante, o §2º do artigo 182 define: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor<sup>60</sup>”.

Temos com isso que a garantia é Constitucional e consagrada figurando como direito fundamental, assim como em Portugal, cujas normas no Brasil, “XXII - é garantido o

---

<sup>57</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. *Ibidem*.

<sup>58</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. *Ibidem*.

<sup>59</sup> BRASIL, Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. *Ibidem*.

<sup>60</sup> *Idem*.

direito de propriedade”<sup>61</sup>, e são diretamente aplicáveis, vinculando o Estado ou entidades privadas, que devem ser interpretados e integrados no ordenamento jurídico em harmonia com a legislação internacional, especialmente a Declaração Universal dos Direitos do Homem.

Quanto aos atributos da propriedade pode-se classificar em quatro basicamente: a faculdade de usar, o de gozar, o de dispor e o direito de reaver de quem a injustamente possua, nos termos exatos previstos pelo artigo 1228, do Código Civil Brasileiro em vigor.

#### **1.10. Direito de Moradia no Brasil (habitação)**

*A priori* cabe ressaltar que o direito à moradia no Brasil equivale ao direito a habitação em Portugal, posto isto, inicia-se. O legislador influenciado pelo avanço da dignidade humana buscou garantir o direito à moradia ligada à ideia de dignidade da pessoa. Os homens nascem livres e iguais sendo necessário propiciar o alargamento do conceito de direitos humanos do qual não se podem dissociar do conceito do princípio da dignidade da pessoa humana ao de moradia digna e ao de propriedade.

O direito de moradia está ligado à ideia de dignidade e é preservada pelo Estado Democrático, pois somente nele é possível estabelecer um saudável diálogo jurídico em torno da defesa dos direitos fundamentais, com suporte nas normas jurídicas internas e externas que possibilitam resguardar o respeito às garantias, direitos e liberdades objetivando a proteção, mas evitar que se cometam os erros e atrocidades já cometidas ao longo da história, como aquelas cometidas na Segunda Guerra Mundial em que milhares de pessoas tiveram seus bens indevidamente expropriados.

O mundo cada vez mais conectado em que a informação é transmitida instantaneamente à toca de informações têm influenciado e contribuído para a formação de um novo pensamento jurídico, mais político e mais crítico interferindo nas políticas públicas ligadas à moradia, nas decisões governamentais e pessoais visando a soluções para os problemas econômicos da atualidade.

É importante que sejam adotadas e aplicadas políticas públicas que protejam o direito à moradia digna, sem ofensa ao sagrado direito da propriedade, uma vez que o próprio

---

<sup>61</sup> BRASIL, Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. *Ibidem*.

ordenamento jurídico vigente e Constituição Federal do Brasil também busca garantir o direito à moradia e propriedade privada como direito fundamental, em seu artigo 5º.

Como visto, sobre o direito de propriedade ou conceito de propriedade privada muito já se escreveu, certamente por se tratar de um dos direitos mais antigos reconhecidos pelo homem, com diversas e diferentes interpretações no decorrer do tempo, por ser um dos pilares da sociedade democrática embasada nos direitos, liberdades e garantias e visando o crescimento econômico e social, além do desenvolvimento.

O homem sempre buscou condições para viver com bem-estar e conforto, abrigar sua família, usar de sua propriedade ou extrair dela rendimentos para garantir uma existência digna. O uso de um bem imóvel, geralmente exerce importante papel para o desenvolvimento econômico das Nações Portuguesa e Brasileira.

No presente trabalho o que interessa é o tradicional conceito de propriedade privada aplicando-a ao caso do direito ao arrendamento, afastando a ideia de abolição da propriedade privada e reforçando o que diz o artigo 62º da Constituição Portuguesa e art. 170, II, da Constituição Brasileira, que apresentam a propriedade como base do desenvolvimento econômico e social reconhecida constitucionalmente, o qual vem sendo protegido ambos sistemas jurídicos, desde o período monárquico, passando por várias Constituições que garantiram a todos o direito de propriedade.

O Brasil apresenta inclusive o direito de propriedade como direito fundamental, conforme disposto no artigo 5º, recepcionando a Declaração Universal dos Direitos Humanos como direito fundamental, no inciso XVII<sup>62</sup>.

Embora já tenha o Tribunal Constitucional Português se pronunciado que o direito de propriedade não é absoluto, a Constituição reconhece o direito à propriedade como um direito fundamental garantindo, inclusive, o direito ao pagamento de indenização em caso de expropriação ou requisição mediante o pagamento de justa indenização, segundo o disposto no próprio texto constitucional português, em seu artigo 62º, n. 2, aplicando o mesmo regime jurídico aos direitos, liberdades e garantias, nos termos do que diz os artigos 17 e 18<sup>63</sup> da Constituição Portuguesa.

Somente em casos de interesse público é que poderá o senhorio ser destituído de sua propriedade.

---

<sup>62</sup> ASSEMBLÉIA Geral das Nações Unidas. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. *Ibidem*.

<sup>63</sup> ASSEMBLEIA da República. **Constituição da República Portuguesa**. *Ibidem*.

No Brasil também há a exigência de justa indenização, desde que prévio pagamento em dinheiro, conforme prevê a lei de desapropriação, determinando a Constituição Brasileira que literalmente prescreve em seu artigo 5º, inciso XXIV, que a indenização deve ser prévia, justa e em dinheiro, ressalvando apenas por força da lei de responsabilidade fiscal que toda e qualquer desapropriação seja procedida de estimativa de impacto orçamentário e financeiro e no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes, e declaração do ordenador da despesa de que o aumento tem adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o Plano Plurianual e Lei de Diretrizes Orçamentárias<sup>64</sup>.

A indenização expropriatória no Brasil deve ser completa, sustentando juristas como Manoel de Oliveira Franco Sobrinho, que a justeza da indenização deve propiciar a aquisição de um outro bem equivalente, fazendo o Superior Tribunal de Justiça uma verdadeira conexão entre da indenização e a potencialidade de um novo bem pelo expropriado, dando oportunidade econômica, atendendo a efetividade do direito fundamental de propriedade que garantam a justeza, equivalência, reparação e oportunidade, dentro de um processo que tenha duração razoável, em obediência ao artigo 5º, LXXVIII da Carta Constitucional<sup>65</sup>.

Diz o artigo LXXVIII, claramente:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:  
LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004).

Deste modo, o avanço da dignidade humana buscou garantir o direito à moradia ligada à ideia de dignidade da pessoa, não justifica a violação ao direito de propriedade também assegurado.

### **1.11. A função social da propriedade privada no Brasil**

A propriedade privada no Brasil deve ter uma função social, assim como previsto em sua Constituição e historicamente em diversas outras Constituições. É estipulando no texto Constitucional em vigor a função social da propriedade como princípio geral da atividade

---

<sup>64</sup> BRASIL, Presidência da República. **Decreto-Lei Nº 3.365, De 21 De Junho De 1941**. [Em Linha] [Consult. 01 abr. 2016]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del3365.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm)

<sup>65</sup> BRASIL, Senado Federal. **Constituição Federal Brasileira**. [Em Linha] [Consult. 01 abr. 2016]. Disponível em: [https://www.senado.leg.br/atividade/const/con1988/con1988\\_15.12.2016/art\\_5\\_.asp](https://www.senado.leg.br/atividade/const/con1988/con1988_15.12.2016/art_5_.asp).

econômica notadamente nos artigos 170, 173, 182, 184 e 185 que se relacionam com o artigo 5º XXIV, sendo que a garantia de propriedade deve sempre se nortear pelos princípios que regem os objetivos fundamentais do Estado Democrático de Direito brasileiro e da Dignidade da pessoa humana, uma vez que a Constituição Brasileira recepciona os tratados e normas internacionais. Entre elas destaca-se a Declaração Universal dos Direitos do Homem.

Desse modo, o Brasil consagrou a função social da propriedade como princípio, esclarecendo alguns autores haver uma diferença entre ao direito à propriedade e o direito de propriedade trazendo a própria constituição brasileira diversas regras para assegurar também a ordem econômica.

O ilustre José Afonso da Silva<sup>66</sup> eleva a função social da propriedade à categoria de princípios políticos constitucionalmente formadores, apoiado em JJ. Canotilho. Deve ser permitida ao senhorio a resolução do contrato de arrendamento quando houver desequilíbrio e perda financeira significativa que ponham em causa o direito de usar e dispor de um bem que lhe pertence jamais poderá ser ferido o sagrado direito a propriedade garantido como direito fundamental.

No Brasil, a propriedade deve atender a sua função social, havendo a aquisição pela posse por meio da usucapião (que tem por fundamento a consolidação da propriedade quando se adquire a propriedade pelo uso manso e pacífico da coisa por um determinado período em atendimento a função social da propriedade) quando comprovado, possuir o justo título e a boa-fé, não restando dúvidas acerca da comprovação do lapso temporal necessário à aquisição através de usucapião, como preceitua o artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil. Com a seguinte redação:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.<sup>67</sup>

Acerca do justo título leciona J. M. Carvalho Santos, em sua obra Código Civil Brasileiro Interpretado, 9. Ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1979, vol. VII p. 437, o que seria justo título:

Como tal se considera o ato jurídico próprio, em tese, para transferir o domínio, mas em concreto incapaz de transferi-lo, por conter vício intrínseco que impede a

<sup>66</sup> SILVA, José Afonso da. **Aplicabilidade das normas constitucionais**. 3ª Ed. São Paulo: Malheiros. p. 143.

<sup>67</sup> BRASIL, Presidência da República. **Código Civil - Lei n.º 10.406, De 10 De Janeiro De 2002**. [Em Linha] [Consult. 01 abr. 2016]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

transferência efetiva do direito. Vale dizer - um título capaz de transferir a propriedade e que o transferiria se tivesse emanado do proprietário ou não contivesse tal vício. [...] assim, em regra, a escritura de compra e venda a doação, a permuta são atos capazes de operar a transferência do domínio. Mas podem não operar, por exemplo, quando surge um obstáculo qualquer.<sup>68</sup>

O Ilustre doutrinador discorre acerca da boa-fé:

a boa-fé pode ser considerada como a crença, em que está o possuidor, de ter adquirido a coisa de quem era seu legítimo dono. Porque essa crença é que faz com que o possuidor acredite que a coisa, que possui, legitimamente lhe pertence, tal como definem outros a boa-fé. (J. M. CARVALHO SANTOS, em obra citada, p. 439-440).<sup>69</sup>

O Código de Processo Civil prescreve em seu artigo 941 que: “Art. 941. Compete à ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial”<sup>70</sup>.

Portanto, é antiga discussão acerca da função social da propriedade, que vem desde a Grécia Antiga quando se falava não só em propriedade, mas em posse. Apresentando a Constituição do Brasil em seu texto dispositivos concretos que trazem o direito de propriedade como direito fundamental e apesar de garantir a propriedade em seu artigo 5, no inciso XXII, frisa que em caso de desapropriação a propriedade atenderá a sua função social, mais adiante de forma clara, no artigo 170 que a ordem econômica tem por finalidade assegurar a existência digna conforme a justiça social observando a função social da propriedade como princípio da ordem econômica.

## 1.12. O Senhorio e o Contrato de Arrendamento Urbano

A publicação da Lei nº. 06/2006 e suas seguintes alterações demonstraram a necessidade e urgência de modificar o Regime de Arrendamento Urbano (novo regime) e suprir as omissões de proteção ao senhorio diante de lacunas da lei e deficiências do Estado Português no cumprimento do dever de habitação, nivelando ambas as partes no negócio jurídico, a fim

---

<sup>68</sup> SANTOS, J. M. Carvalho. **Código Civil Brasileiro Interpretado**. 9. Ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1979, vol. VII p. 437 ISBN: 8535301267

<sup>69</sup> *Idem*.

<sup>70</sup> BRASIL, Presidência da República. **Código de Processo Civil - Lei Nº 13.105, De 16 De Março De 2015**. [Em Linha] [Consult. 01 abr. 2016]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)

de não violar a autonomia da vontade das partes, nem causar violação ao direito do proprietário de usar e dispor da coisa que lhe pertence, cedida mediante uma retribuição pecuniária.

Embora a falta de pagamento da renda não seja um assunto relativamente novo no ordenamento jurídico perscrutar os meios que o Novo Regime do Arrendamento disciplina para a resolução do litígio de maneira eficiente é uma forma de sanar a carência do antigo regime relativo à matéria e garantir no ordenamento jurídico dentro do Estado democrático de direito o cumprimento de direitos fundamentais, como o direito à propriedade a autonomia privada da vontade e permitir a evolução imobiliária do mercado de arrendamento, pondo fim a contratos indeterminados e que se eternizam, em detrimento do senhorio, que levando em conta a determinação da vontade das partes à ideia principal era de arrendar o imóvel mediante o pagamento de um valor justo e não de abrir mão de seu imóvel e os frutos que podem ser obtidos dele.

A manutenção de um contrato de arrendamento urbano por valores módicos ou ínfimos configura verdadeiro abuso de direito por parte do inquilino, que está se locupletando à custa do arrendatário. A ninguém é dado enriquecer ilicitamente, posto que os princípios gerais que envolvem a organização econômica, previstos no artigo 80 da Constituição Portuguesa<sup>71</sup>, garantem a propriedade privada.

O senhorio conseguiu com a nova legislação, no que se refere ao arrendamento urbano, obter meios para atualizar e exigir a renda nos contratos de arrendamento urbano de modo que vê na dinamização do mercado imobiliário que foi dado maior relevo e liberdade à vontade das partes para negociarem, sendo possível reaver o imóvel da posse do inquilino, mesmo com a falta de pagamento de renda do mesmo.

---

<sup>71</sup> ASSEMBLEIA da República. **Constituição da República Portuguesa.** *Ibidem.*

## Capítulo segundo

### 2. Delimitação dos prazos no novo regime do arrendamento urbano (NRAU)

Pelo NRAU os prazos nos Contrato de Arrendamento ficaram bem delimitados, permitindo que o contrato seja celebrado com prazo determinado ou indeterminado exigindo que seja por escrito independente do prazo de duração. Sendo por prazo certo, a possibilidade de renovação e a fixação de um prazo mínimo no caso de não previsão no contrato ou de silêncio das partes, fica limitado então à duração de dois anos.

A falta de licença de utilização para o objeto locado, por causa imputável ao senhorio, confere ao arrendatário o direito de resolver o contrato, com direito à indenização nos termos gerais ou o direito de requerer a notificação do senhorio para a realização das obras necessárias (n.º 6 do art. 9.º do RAU).<sup>72</sup>

Estipulando prazo certo ao contrato, a cláusula deve estar, por força do que diz o artigo 1095<sup>73</sup> do Código Civil, inserida no contrato e não poderá ser inferior a um ano ou ultrapassar 30 anos, delimitando o termo final do contrato, por lei, uma vez que a propriedade um dia deve retornar ao seu titular. Assim temos:

Art. 1095: Estipulação de prazo certo.

1 - O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato.

2 - O prazo referido no número anterior não pode ser superior a 30 anos, considerando-se automaticamente reduzido ao referido limite quando o ultrapasse.

Ressalva ao referido artigo que o limite legal não é aplicável aos contratos para habitação não permanente ou fins especiais transitórios como profissionais turísticos e educação.

Caso o contrato seja celebrado com prazo certo, a renovação pode ser automática pelo mesmo prazo, sendo que a lei determina que o prazo seja de três anos se for inferior ao prazo anterior, estabelecendo assim um período mínimo legal fixado em três anos, como reza o artigo 1096. A NRAU, permite que o senhorio possa impedir a renovação automática, desde

---

<sup>72</sup> SÁ, Paulo; ANTUNES, Faria; CRUZ, Mário. **Revista n.º 2496/07**. 1.ª Secção. Gabinete de Juízes Assessores do Supremo Tribunal de Justiça. [Em Linha] [Consult. 19 abr. 2016]. Disponível em: <https://www.stj.pt/wp-content/uploads/2017/10/arrendamentourbanonrau2007-2014.pdf>.

<sup>73</sup> REPÚBLICA Portuguesa. **Código Civil, Decreto-Lei n.º 47344**. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/view?cid=106487514>.



que comunique por escrito e com antecedência de 240 dias (se o contrato for igual ou mais de seis anos), de 120 dias (se o contrato for entre um a seis anos) ou de 60 dias (se for o prazo de seis meses a um ano).

A oposição produz efeitos três anos após a celebração do contrato de arrendamento, salvo se houver necessidade de habitação para uso próprio de descendentes pelo senhorio. Entretanto, o arrendatário também pode se opor e impedir a renovação automática, desde que comunique com antecedência ao senhorio, tendo o prazo de 120 dias para os contratos de duração superior a seis anos, 90 dias para contratos de um ano a seis anos e 60 dias para os contratos de seis meses a um ano.

O arrendatário pode impedir a renovação automática denunciando o senhorio com antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido produzindo efeitos a denúncia a contar da comunicação no final de um mês, obrigando ao pagamento da renda em caso de não observarem o que diz o artigo 1.098 da lei n. 06/2006.

Nesse sentido, o contrato de duração indeterminada se finda no caso de haver denuncia por qualquer dos contratantes, sendo que o arrendatário pode denunciar independente de qualquer justificativa, desde que comunique por escrito e dentro dos prazos definidos pelo artigo 1100 e o senhorio nos prazos previstos no artigo 1101.

Quanto ao direito de habitação, a denúncia em favor do senhorio dependerá do pagamento de renda pelo prazo de um ano e verificação dos requisitos estabelecidos no artigo 1102 da NRAU. Em caso de denúncia por habitação, o direito do descendente está sujeito à verificação dos requisitos legais previstos em lei.

A denúncia pode ser justificada mediante comunicação com antecedência de seis meses, no mínimo, devendo ser acompanhada de comprovativo sob pena de ser considerada ineficaz. A denúncia deve ser confirmada, sob pena de ineficácia, nos termos do que preconiza a legislação aplicável.

A NRAU permite a transmissão ou concentração do arrendamento sobre casa de família podendo o tribunal decidir questões omissas. A NRAU tem aplicação imediata às relações contratuais já constituídas que subsistam à data da sua entrada em vigor aplicando-se, portanto, a todos os contratos, inclusive aos de pretérito (art. 59.º da Lei n.º 6/2006).

A lei prevê que o arrendamento não caduca em caso de morte do arrendatário<sup>74</sup> se houver sobreviventes como cônjuge ou união estável, desde que o titular não tenha outra casa

---

<sup>74</sup> SÁ, Paulo; ANTUNES, Faria; CRUZ, Mário. **Revista n.º 2496/07. *Ibidem.***

própria ou arrendada. Assim, havendo morte, a comunicação ao senhorio deve ser feita no prazo de três meses, juntamente com documentos.

Observa-se que não caduca no caso de morte o arrendamento, havendo cônjuge, ascendente ou descendente, se o arrendamento foi celebrado antes da Lei do Novo Regime de Arrendamento Urbano de Portugal. Temos a seguinte redação neste sentido:

I - De acordo com o art. 85.º, n.º 1, al. b), do RAU (em vigor em 2002), ocorrendo a morte do arrendatário, na falta de cônjuge, o arrendamento transmitia-se ao descendente e só na falta deste ao unido de facto. II - Assim, resultando da matéria de facto que a mãe do réu, que igualmente vivia no locado, não era casada com o pai do réu – primitivo arrendatário – aquando da morte deste o arrendamento transmitir-se-ia, em tese, para o réu. III - Não obstante, o reconhecimento expresso por parte do réu de que, aquando da morte do seu pai, quem assumiu a posição de arrendatária foi a sua mãe, determina que não possa o mesmo, agora, querer fazer-se valer duma transmissão para si operada aquando da morte daquele. IV - Muito embora o contrato – celebrado em Maio de 1974 – seja muito anterior à vigência do NRAU, no que respeita à transmissão por morte do arrendamento para habitação aplica-se a norma transitória do art. 57.º do NRAU. V - Não se encontrando o réu em nenhuma das situações previstas nas alíneas do n.º 1 do citado art. 57.º, é de concluir pela caducidade do arrendamento, com a morte da mãe do réu. VI - A aplicação do regime transitório previsto no NRAU não enferma de inconstitucionalidade. 18-12-2013 Revista n.º 7562/09.5TBOER.L2.S1 - 7.ª Secção Sérgio Poças (Relator) Granja da Fonseca Silva Gonçalves.<sup>75</sup>

Também, existindo contratos antigos, em vigor, anteriores a NRAU, vale destacar que se os fatos ocorreram no domínio da lei antiga produziram efeitos que devem ser respeitados, visto que é na data da sua ocorrência que se produz o respectivo efeito. O eventual direito à resolução nasce com a verificação do facto idôneo para produzir tal efeito.

As condições de validade formal de um contrato e seus efeitos são reguladas pela lei em vigor à data da sua celebração, mas o prazo para resposta do arrendatário ao senhorio é de trinta dias a contar da data que recebe a comunicação, podendo em sua resposta, aceitar o valor proposta da renda pelo senhorio, opor-se contrapondo novo valor, além da duração do contrato e tipo, denunciar o contrato e pronunciar-se quanto ao tipo e duração do contato proposto.

Pode o arrendatário invocar questões ligadas ao rendimento anual bruto corrigido de agregado e idade se for igual a 65 anos ou superior, além de incapacidade igual a 60%.

## 2.1. Autonomia da Vontade

A Autonomia da vontade significa que as partes livremente se obrigam se a cumprir os limites de um contrato firmado dentro dos limites da lei<sup>76</sup>, assim a obrigação contratual é

<sup>75</sup> SÁ, Paulo; ANTUNES, Faria; CRUZ, Mário. *Revista n.º 2496/07. Ibidem.*

<sup>76</sup> REPÚBLICA Portuguesa. *Código Civil, Decreto-Lei n.º 47344. Ibidem.*

realizada com a vontade das partes, ou seja, é a livre manifestação da vontade que tem a pessoa de se vincular a outra juridicamente, cuja fonte de legitimação não deriva da lei, mas da vontade das partes em num contrato, desde que este seja livre de defeitos e vícios. A autonomia da vontade legitima os contratos firmados criando obrigações, como no caso do Contrato de Arrendamento Urbano em Portugal ou da locação no Brasil. Neste sentido temos o artigo 405, do Código Civil Português: “Artigo 405.º Dentro dos limites da lei, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos neste **código** ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver a expressão autonomia da vontade.”<sup>77</sup>

Tão importante quanto o princípio da Dignidade da Pessoa Humana é o princípio da Autonomia da Vontade fundada na liberdade, porque a vontade legitima o contrato e se torna fonte das obrigações. Dessa forma, se torna pressuposto da vontade criadora de obrigações, obrigando as partes a cumprirem o que foi estipulado no contrato que faz “lei” entre as partes.

Tamanha a importância do princípio que o mesmo foi inserido na Convenção de Haia, migrando ao que se percebe para outras áreas do direito (além do contratual) como o direito de família e sucessões servindo a vontade como um elemento de conexão, como ensina Beat Rechsteiner<sup>78</sup>.

Clovis Bevilacqua<sup>79</sup> favorável a autonomia da vontade ensina que, agindo de acordo com a lei, a vontade gera obrigações convencionais e unilaterais nos contratos internacionais.

A liberdade e escolha de contratar demonstra que o princípio da autonomia da vontade permite e proporciona a evolução do direito e dos Contratos de Arrendamento Urbano, uma vez que as partes livremente assim decidiram contratar, desde que dentro dos fundamentos éticos e jurídicos que resguardam os direitos de personalidade e a dignidade da pessoa humana na realização de negócios jurídicos, no Brasil e em Portugal, sempre norteados sempre pelo princípio da boa-fé objetiva do negócio jurídico realizado, impondo ao contrato uma função pacificadora, que no dizer de Clovis Bevilacqua<sup>80</sup>, que considera o contrato um conciliador de direitos colidentes, que tem a função social do contrato.

---

<sup>77</sup> REPÚBLICA Portuguesa. **Código Civil, Decreto-Lei n.º 47344**. *Ibidem*.

<sup>78</sup> RECHSTEINER, Beat. **Direito Internacional Privado. Teoria e Prática**. São Paulo. Saraiva. 2011, p. 173.

<sup>79</sup> ARAÚJO, Nadia de. **Contratos internacionais. Autonomia da vontade**. MERCOSUL e convenções internacionais. RIO DE Janeiro. RENOVAR, 2009, p. 100.

<sup>80</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Obrigações**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1940, p. 211, *apud* GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo - Manual, *Op. Cit.*, p. 392.

Destarte, vale lembrar que no Estado Democrático de Direito o contrato deve ser analisado em torno do princípio da Dignidade da Pessoa Humana sem prejuízo da autonomia privada. Com isso, a reunião de algumas circunstâncias se torna necessária para garantir o respeito aos direitos fundamentais, para que não sejam violados direitos ligados a personalidade humana (o núcleo fundamental da ordem jurídica, aos valores e princípios tutelados pela norma), dando proteção ao Estado, aos contratos realizados no campo do Direito Privado, onde a pessoa atua em função da sua liberdade de ação e com autonomia, assim podem ocorrer no campo do direito privado violação à dignidade cometidas por particulares.

Portanto, é necessária a análise da aplicação da função social nos contratos como: relativização do princípio da igualdade em contratos paritários, boa-fé implícita, lealdade, confiança, confidencialidade, respeito ao meio ambiente e ao valor social do trabalho que modelam a função social dos negócios jurídicos bilaterais ou dos contratos que impõe deveres de cunho patrimonial.

## **2.2. Autonomia da vontade na negociação do contrato de arrendamento**

Dentre os princípios que regem a Lei o Direito Contratual e a Lei de Locação no Brasil (os princípios são normas que orientam ao fiel cumprimento e exercício do direito) destaca-se o princípio da Autonomia da Vontade, Supremacia da Ordem Pública, Obrigatoriedade da Convenção, Boa-fé Objetiva, este de grande relevância, que propiciam a segurança nas relações jurídicas conferindo aos contratantes a liberdade de contratar.

Embora o princípio da Autonomia da Vontade assegure liberdade, por outro lado o princípio da Supremacia da Ordem Pública visa impedir excesso no comportamento, porque a referida Lei do Inquilinato no Brasil objetiva também propiciar o bem-estar dos contratantes e tutela o interesse social, sendo rígida ao delimitar as condições da locação, prazos, retomada do imóvel, condições do contrato de locação entre os tópicos que visa resguardar de interesse público ou social.

Entretanto observa-se que a autonomia da vontade das partes na Lei de Locação Brasileira não ficou muito privilegiada. Por exemplo, o artigo 54 da Lei do Inquilinato<sup>81</sup>, em

---

<sup>81</sup> BRASIL, Presidência da República. **Lei n.º 8.245, De 18 De Outubro De 1991**. [Em Linha] [Consult. 02 mar. 2016]. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm) .

relação a empreendedores e lojistas de shoppings centers não se apresenta irrestrita nem ilimitada, restringindo aos ajustes econômicos e as condições do negócio firmado, sendo nula disposição contratual que impede a revisão do valor do aluguel (renda em Portugal) a cada três anos ou a renovação obrigatória do contrato, assim como não é possível inserir cláusulas que determinem a retomada do imóvel locado sem a competente ação judicial.

Para o Professor Sylvio Capanema de Souza<sup>82</sup>, que leciona a respeito do artigo 54 da referida lei brasileira, o artigo 54 preserva as condições especiais de conteúdo econômico permitindo a lei disposições atípicas, as quais as partes podem pactuar de acordo com a realidade e experiência de mercado, ao se referir sobre locações em shoppings centers.

É importante que alternativas com objetivo de facilitar e viabilizar a contratação de locações e a modernização da lei no Brasil tenham a finalidade de dinamizar o mercado imobiliário, pois embora a autonomia da vontade das partes não possa ser absoluta o Estado se apresenta como mitigador.

Aplicar fortemente o *pacta sunt servanda* ou princípio da obrigatoriedade da convenção. De outro lado, é cabível a aplicação da teoria da imprevisão ou *rebus sic stantibus*. Esta possibilita a revisão de contratos que se prolongam pelo tempo quando ocorrem fatos extraordinários e imprevisíveis tornando o contrato excessivamente oneroso para um dos contratantes.

A boa fé objetiva é outro importante princípio que assegura a manutenção de um comportamento correto dos contratantes para que não haja frustração das expectativas das partes, segundo as disposições constantes no art. 113 do Código Civil Brasileiro<sup>83</sup>, impondo aos contratantes somente o dever de agir de forma ética e sempre respeitando os usos e costumes, em consonância com os ditames Constitucionais norteadores das relações privadas e respeitando a dignidade da pessoa humana, além de manter a confiança previamente depositada e a boa fruição, uso e gozo do objeto arrendado ou locado.

No Brasil a função social do contrato, quando houver vulnerabilidade ao princípio da dignidade da pessoa humana e da boa-fé, veda o abuso e o enriquecimento sem causa, positivadas no Código Civil Brasileiro.

Vale lembrar que o artigo 421 e o 2035, 1, ambos do Código Civil Brasileiro afirmam que a liberdade de contratar é exercida em razão e nos limites da função social do contrato. Nesse contexto, direcionado não só a vontade das partes, mas da sociedade, autoriza

---

<sup>82</sup> SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Nova Lei do Inquilinato Comentada**. 3ª Ed. São Paulo: Forense. 1993. p. 203.

<sup>83</sup> REPÚBLICA Portuguesa. **Código Civil, Decreto-Lei n.º 47344**. *Ibidem*.

a justa interferência para adequar e equilibrar a relação jurídica e os interesses dos que estão sendo negativamente afetados pelo contrato, que deve ser empregada.

Foi ementada<sup>84</sup>: “a função social do contrato, prevista no artigo 421, do novo Código Civil, não elimina o princípio da autonomia contratual, mas atenua ou reduz o alcance desse princípio, quando presentes interesses meta individuais ou interesse individual relativo à dignidade da pessoa humana.

Em vista disso, amparados pela lei das relações locatícias e pelos princípios da autonomia da vontade, ordem pública, obrigatoriedade da convenção e boa-fé objetiva, que orientam a relação locatícia a garantir que os contratos de arrendamento ou locação se tornem um meio seguro e atrativo, servem de estímulo ao mercado de arrendamento e também ao de habitação.

### **2.3. Evolução do mercado de arrendamento**

As alterações introduzidas pela NRAU permitiram não só que o contrato de arrendamento urbano, assim como o mercado imobiliário, tivessem uma importante evolução quanto ao aquecimento da economia, que de fato contribuirá para a evolução dos contratos e do direito privado, bem como promove o alargamento do princípio da autonomia da vontade tornando possível a resolução do Contrato de Arrendamento Urbano em caso de incumprimento, pois a essência dinâmica do direito permite que o direito se amolde à realidade a fim de que, também no regime de arrendamento urbano, seja permitido corrigir injustiças que surjam ao longo do tempo, seja no campo do direito privado seja por omissão do Poder Público em resolver o problema da habitação, especificamente no direito contratual e civil, que colaboraram para fomentar o desenvolvimento econômico e social, permitindo a resolução do contrato de arrendamento à evolução do próprio mercado imobiliário e de arrendamento urbano.

Ao delimitar o Novo Regime do Arrendamento Urbano em Portugal é dado grande impulso ao mercado imobiliário Lusitano, pois de acordo com os termos da Lei n. 06/2006 e suas alterações (Lei n. 31/2012, lei n. 12/2019, 13/2019) permite que as questões ligadas às obrigações do arrendatário sejam resolvidas mais rápido, assim como possibilita a revisão de

---

<sup>84</sup> AGULAR JR, Ministro Ruy Rosado de. **Jornada de Direito Civil de 2002**. [Em Linha] [Consult. 01 mar. 2021]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/IV%20Jornada%20volume%20I.pdf>.

contratos, a melhora do pagamento de uma renda justa que permita o exercício de direitos fundamentais assegurados pela própria Constituição e direito comunitário internacional que resguardam o direito à liberdade entre os principais direitos a ser resguardados.

## **2.4. Natureza do Contrato de Arrendamento**

Para o presente trabalho é importante analisar a natureza do Contrato de Arrendamento Urbano, que surge da manifestação livre e da vontade de contratar, assim a manifestação se dá por meio de declaração de vontade escrita (correspondência), ainda que implícita, na qual as partes ao contratarem podem estipular o prazo determinado ao Contrato de Arrendamento Urbano. Assim, o referido contrato é de natureza formal.

Insta dizer que o novo Regime de Arrendamento Urbano de fato permite e busca a dinamização do mercado imobiliário em Portugal fortalecida por meio da Lei n. 06/2006, que aprova o Novo Regime de Arrendamento Urbano<sup>85</sup> ao estabelecer regime especial de atualização de rendas antigas e altera o Código Civil de Portugal permitindo às partes exigir que, direta ou indiretamente, seja o intervalo de duração temporal limitada a um determinado período, retornando o imóvel ao proprietário para dispor da coisa como lhe aprouver.

É importante observar que há limitações ao uso da propriedade no caso do arrendamento urbano, tal limitação não pode ferir o direito ao uso da propriedade de modo que ela possa assegurar também ao seu titular o bem-estar e uma vida digna. A alteração da lei para introduzir a fixação e definição em caso de arrendamento relaciona-se ao prazo do contrato, ou seja, se for superior a seis meses o contrato deve ser escrito, tal previsão contratual delimitadora do prazo torna o contrato verdadeiro instrumento para o estabelecimento de regras.

As regras contratuais visam delimitar o uso da propriedade, o valor da retribuição pecuniária para que seja justo, evitar o uso nocivo ou abusivo da propriedade e garantir os direitos do proprietário, pois o contrato de arrendamento urbano por sua essência é de natureza temporária. O prazo além de limitado deve ficar claramente estipulado, ser inequívoco.

---

<sup>85</sup> REPÚBLICA Portuguesa. Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). *Ibidem*.

A duração limitada do contrato de arrendamento está prevista na própria lei<sup>86</sup>, que estipula o novo Regime do Arrendamento Urbano em Portugal, introduz no ordenamento jurídico português limitação a fim de permitir claramente o retorno do imóvel ao proprietário, de modo que ele não se torne um “refém” do contrato, resguardando direitos do proprietário e evitando o surgimento de situações imprevisíveis, prejuízos ao bem estar ou a prorrogação indeterminada e indefinida do contrato pela longa duração, fato que pode prejudicar o proprietário.

A resolução do contrato de arrendamento, que pode ser habitacional ou não<sup>87</sup>, ocorre quando faltar à expressa indicação no texto contratual, situação em que cabe ao senhorio denunciar o contrato sendo ele vinculístico ou não, permite assim a lei a resolução do contrato o que possibilita a dinamização do mercado imobiliário com o retorno do imóvel ao mercado de arrendamento, tudo dentro do princípio da autonomia da vontade, pois a propriedade deve garantir ao proprietário um bem-estar. Adiante vê-se a importância dos mecanismos jurídicos que permitem a retomada do imóvel pelo senhorio, o que passa pela análise dos prazos de atualização de contratos e rendas, além do recepcionamento da vontade das partes na negociação do Contrato de Arrendamento Urbano podem ser modificados por meio do uso de métodos de resolução alternativa de litígios, assim como a falta de pagamento de rendas.

A resolução do contrato por meio de um diálogo entre os contratantes possibilita a resolução de maneira célere e eficaz contribuindo para a evolução da ciência jurídica e do direito privado. Também a resolução do contrato passa pela questão ligada à falta de pagamento das rendas e aplicação de meios para compor as lides (mecanismos alternativos para resolução de litígios por falta de pagamento) se mostram viáveis quando se analisa que a propriedade serve de fonte de renda.

A função da propriedade decorrente o contrato de arrendamento urbano visa elucidar os contornos jurídicos apresentados, que ao demonstrar indícios de uma possível crise na aplicação da lei e o surgimento de uma dicotomia entre o direito público e o privado cria situações opostas entre si. Desse modo, de um lado se busca estabelecer o que deve prevalecer<sup>88</sup> (o direito do proprietário) e de outro lado o direito à habitação do inquilino.

---

<sup>86</sup> REPÚBLICA Portuguesa. **Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)**. *Ibidem*.

<sup>87</sup> *Idem*.

<sup>88</sup> BOBBIO, Norberto. **Estado, governo e sociedade**: para uma teoria geral da política. *Ibidem*.



Certamente, privar o senhorio indefinidamente do uso de um bem que lhe pertence causa prejuízos e propulsiona ensejo à resolução do contrato de arrendamento antes do seu término. De acordo com a Lei n. 06/2006 e a resolução, contribuem para a dinamização do Contrato de Arrendamento Urbano e estimula o mercado imobiliário, neste sentido é importante perceber que a necessidade de criar um pensamento favorável ao proprietário a fim de encontrar mecanismos que tornem o arrendamento urbano mais atrativo e rentável surge da própria natureza do direito de habitação, por ser esta uma necessidade inerente à existência humana e por implicar o contrato de arrendamento que um dia ele termine e volte ao seu titular o imóvel arrendado.

O contrato de arrendamento não é a única solução para resolver os problemas de habitação, pois cabe ao Estado o dever de propiciar a habitação digna aos seus cidadãos e não aos particulares. A maioria dos países busca solução de problemas dessa natureza atentos às questões ligadas a garantia dos direitos fundamentais e o respeito à propriedade, por estar tal direito previsto no ordenamento jurídico que também resguarda e prevê a habitação como direito fundamental a fim de não permitir a violação desses direitos fundamentais declarados e recepcionados, tanto por Portugal quanto pelo Brasil.

A Lei nº 06/2006 e suas seguintes alterações trouxeram a urgência em analisar as modificações trazidas pelo novo regime de arrendamento cujas situações não foram supridas as principais deficiências da sociedade e do Estado português no cumprimento do dever de habitação, tendo a lei apenas nivelada partes no negócio jurídico em prejuízo do proprietário, que possui um direito autônomo.

Embora a falta de pagamento da renda não seja um assunto relativamente novo no ordenamento jurídico perscrutar os meios que o Novo Regime do Arrendamento disciplina para a resolução do litígio de maneira eficiente é a principal forma de sanar a carência do antigo regime relativo à matéria e garantir no ordenamento jurídico, dentro do Estado democrático de direito, o cumprimento de direitos fundamentais, como o direito à propriedade e a autonomia privada da vontade.

A Lei n. 06/2006 surge da necessidade de defender e aplicar soluções mais adequadas e equilibradas para resolver as questões contratuais existentes entre arrendatários e inquilinos que se tornaram injustas pela longa duração e desatualização das rendas, comprometendo não só o equilíbrio contratual. Também permite promover e manter a condições necessárias para o mercado imobiliário continuar a funcionar sem entraves e melhorar as mesmas condições, de modo a não evitar litígios longos e desnecessários, evitar a judicialização de discussões que prejudicariam o proprietário e a sociedade e, especialmente,

proporcionar o desenvolvimento econômico de forma mais dinâmica e tornar menos onerosa a manutenção de determinados arrendamentos.

## 2.5. Mercado de arrendamento

O mercado de arrendamento figura como tema do primeiro subitem da seção de “Mercado da Habitação”, do referido Memorando, enumerando as diversas mudanças necessárias para dar maior funcionalidade aos Contratos de Arrendamento Urbano em Portugal tendo como objetivo que o Governo procure medidas para garantir obrigações e direitos dos senhorios e ao mesmo tempo proteger os mais vulneráveis:

### Mercado de arrendamento

6.1. O Governo apresentará medidas para alterar a nova Lei do Arrendamento Urbano, a Lei n.º 6/2006, a fim de garantir obrigações e direitos equilibrados de senhorios e inquilinos, tendo em conta os grupos mais vulneráveis. [T3-2011] Este plano conduzirá a uma proposta de legislação a ser apresentada à Assembleia da República até ao T4-2011. Em particular, o plano de reforma introduzirá medidas destinadas a: i) ampliar as condições ao abrigo das quais pode ser efetuada a renegociação de arrendamentos habitacionais sem prazo, incluindo a limitação da possibilidade de transmissão do contrato para familiares em primeiro grau; II) introduzir um enquadramento para aumentar o acesso das famílias à habitação, eliminando gradualmente os mecanismos de controlo de rendas, tendo em conta os grupos mais vulneráveis; iii) reduzir o pré-aviso de rescisão de arrendamento para os senhorios; iv) prever um procedimento de despejo extrajudicial por violação de contrato, com o objetivo de encurtar o prazo de despejo para três meses; e v) reforçar a utilização dos processos extrajudiciais existentes para ações de partilha de imóveis herdados<sup>89</sup>.

Nesse contexto, a Proposta de Lei n.º 38/XII deu origem a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que em sua exposição de motivos, dispõe sobre o memorando de entendimento celebrado entre Portugal e a *Troika*, além da necessidade de impulsionar o mercado imobiliário de forma a dinamizá-lo.

Destaca-se que o Código Civil Português em seu capítulo IV dispõe sobre o Instituto da Locação, como sendo um contrato, entre pelo menos duas partes onde uma se obriga a propiciar a outra o usufruto temporário de determinado objeto, por sua vez, a que usufruirá do objeto do contrato, prestará retribuição a outra parte. Posto isso, se tem um contrato que estabelece obrigações mútuas.

---

<sup>89</sup> BOBBIO, Norberto. **Estado, governo e sociedade**: para uma teoria geral da política. *Ibidem*.

A locação do imóvel urbano, bem definida pelo artigo n.º 1023 do Código Civil Português como arrendamento<sup>90</sup>, o qual quanto aos tipos de arrendamento define Pedro Romano Martinez três tipos: o urbano, o rural e o florestal. Sendo que o urbano possui três tipos: para habitação, comércio ou indústria e exercício de profissão:

- I. A lei regula três tipos de arrendamento: o arrendamento urbano, o arrendamento rural e o arrendamento florestal. Diferentemente, em outros ordenamentos jurídicos, distingue-se a locação de mera fruição, da locação produtiva. (...)
- II. O arrendamento urbano, por sua vez, distingue-se em três tipos: o arrendamento para habitação (...), o arrendamento para comércio ou indústria (...), e o arrendamento para o exercício de profissões liberais (...).<sup>91</sup>

Com objetivo de dinamizar o mercado imobiliário regendo procedimentos para atualização das rendas antigas, bem como resolução<sup>92</sup> dos contratos de arrendamento por falta de pagamento da renda e para o recebimento pelo locador das rendas em atraso, foi criada a lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro e entrou em vigor o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), posteriormente, atentando às lacunas existentes no novo regime, a Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto deu nova redação a alguns artigos e criou outros, principalmente focando no regime transitório, mudanças essas significativas para o mercado imobiliário.

Anteriormente ao NRAU, os contratos de arrendamento com fins de habitação eram regidos pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, sendo este o Regime do Arrendamento Urbano (RAU). Os contratos com fins não habitacionais eram regidos pelo Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.

O que se tem como arrendamento urbano em Portugal é tido no Brasil como locação de imóveis urbanos e regido pela Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991. A Lei do Inquilinato brasileira dispõe em seu artigo n.º 23 o dever de pagar pontualmente o aluguel (renda em Portugal):

- Art. 23. O locatário é obrigado a:
- I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato<sup>93</sup>.

---

<sup>90</sup> PROCURADORIA-GERAL distrital de Lisboa. **Código Civil**. [Em Linha] [Consult. 07 ago. 2018]. Disponível em: [http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?artigo\\_id=775A1023&nid=775&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&nversao=#artigo](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?artigo_id=775A1023&nid=775&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&nversao=#artigo).

<sup>91</sup> MARTINEZ, Pedro Romano. Regime da Locação Civil e Contrato de Arrendamento Urbano. In **Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles**. Volume III. Coimbra: Editora Almedina, 2002, p. 9-10.

<sup>92</sup> REPÚBLICA Portuguesa. **Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)**. *Ibidem*.

<sup>93</sup> BRASIL, Presidência da República. **Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991**. *Ibidem*.

Dessa maneira, define-se a principal obrigação do locatário no contrato de locação urbana, qual seja pagar o aluguel (renda em Portugal) e os encargos da locação no prazo estipulado, e do mesmo critério vale-se a lei portuguesa que discorre sobre o arrendamento urbano, de forma que “a principal obrigação do arrendatário urbano é a de pagar ao senhorio a renda relativa ao contrato de arrendamento”.<sup>94</sup>

No momento do surgimento da obrigação de pagar a renda pelo arrendatário surge a possibilidade de este entrar em mora com este pagamento. Assim, nasce o direito do senhorio de exigir as rendas em atraso permitindo, em caso de não pagamento da renda legalmente possível, a retomada do imóvel da posse do inquilino, mesmo com a falta de pagamento de renda do mesmo e o retorno do arrendamento ao mercado imobiliário.

Os prazos estabelecidos pela legislação vigente em relação à atualização dos contratos e das rendas recepcionam a vontade das partes na negociação do contrato de arrendamento urbano.

A normatização prevê resolução alternativa de litígios por falta de pagamento de maneira célere e eficaz, permite a dinamização do mercado de arrendamento, pois se verifica que, na prática, o tema abordado possui variantes no Direito Comparado de suma importância no caso do Contrato de Arrendamento Urbano, considerando a natureza do contrato temporário ou de duração limitada, mas que em determinadas situações pode se prolongar por longos anos. Contudo, por força da nova Lei do Arrendamento Urbano em Portugal, o artigo 26, n. 3 e 4, da Lei n. 06/2006 foi aprovado o novo Regime do Arrendamento Urbano em Portugal, que modifica a duração limitada aos Contratos de Arrendamento Urbano.

De acordo com a nova lei NRAU, na falta de indicação do texto contratual, poderá o senhorio denunciar o contrato de arrendamento, que pode ser ou não vinculístico. Desta forma, permite-se a dinamização do mercado imobiliário sem ofender ao princípio da autonomia da vontade.

Na sequência, trata-se as alterações necessárias, como as introduzidas pela Lei n. 31/2012<sup>95</sup>, lei n. 12/2019<sup>96</sup>, 13/2019<sup>97</sup>, o Decreto Lei n 287/2003, o Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis e o Código do Registro Predial.

---

<sup>94</sup> MORAIS, Fernando de Gravato - **Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano**. Editora Almedina, 2010, p. 16.

<sup>95</sup> REPÚBLICA Portuguesa. **Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)**. *Ibidem*.

<sup>96</sup> *Idem*.

<sup>97</sup> *Idem*.

## 2.6. Mercado de habitação

O mercado de habitação é um mercado dinâmico por sua própria natureza, tanto no Brasil como em Portugal, no que se refere à produção e a política de habitação há certa confluência entre recente estado, mercado imobiliário e capital financeiro, que ampliam a demanda por habitação, fomentando o mercado de habitação, cada vez mais crescente no tocante ao crescimento urbano desenfreado.

Em conjunto com a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional (FMI), a *Troika* vislumbra a reestruturação financeira de Portugal, atenta as relações jurídicas que serão estabelecidas por meio de contratos de arrendamento, os quais possuem cláusulas típicas. Isto porque nos contratos de arrendamento além de ser necessário o preenchimento de certos requisitos quanto à substância, forma e eficácia, podem apresentar omissões significativas que ficam sujeitos à revisão. Surgem daí questões jurídicas controversas, influência do mercado de habitação, para as quais a doutrina e a jurisprudência certamente deverão dar uma resposta ao abrigo do princípio da autonomia privada, tendo em vista o impacto social e econômico, aos quais o direito deve estar atento.

A construção de uma solução que seja justa e de acordo com o interesse das partes estabelecidos dentro de um sistema jurídico que vá ao encontro do interesse das partes, harmonizáveis entre si, para estabelecer uma composição unitária de interesses.

O mercado de arrendamento exerce função econômica de grande importância. Seja em Portugal seja no Brasil, a celebração de um contrato de arrendamento válido e eficaz firmado pelas partes mediante uma proposta e aceitação, implica na aceitação de vontades que possui força vinculativa e efeitos jurídicos, respeito aos princípios e regras gerais do direito e das normas que regem os contratos, sendo assim, sujeitos a modificação e interferências do mercado de arrendamento.

O mercado de arrendamento ao mesmo tempo deve buscar melhorar o acesso às famílias promovendo a construção de habitação, reduzindo o endividamento, bem como garantindo o direito ao proprietário em poder dispor de algo que lhe pertence e do qual retira seu sustento e o necessário também para a sua sobrevivência digna.

O direito não pode prestigiar uma parte em detrimento de outra, devendo manter o equilíbrio contratual e a vontade das partes, a fim de não causar reflexos negativos no mercado de arrendamento nem na economia, a fim de tornar estável, pois as instabilidades jurídicas

afetam e interferem no direito de propriedade e na autonomia da vontade quando priva o senhorio do uso de um bem que lhe pertence retirando direitos indisponíveis e fundamentais.

A possibilidade de resolução antes do término deve ter em vista que o contrato de locação e sua definição legal é a constante do art. 1022º do CC, ou seja, “Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”.

É a retribuição ou renda que permite o proprietário obter um ganho real que permite suprir suas necessidades e sua dignidade.

## 2.7. A Obrigação do locatário

Sem dúvidas, o pagamento em dia das rendas constitui a principal obrigação do locatário no Contrato de Locação Urbana, assim como os encargos da locação no prazo estipulado pelo contrato. Do mesmo critério vale-se a lei portuguesa que discorre sobre o arrendamento urbano, de forma que “a principal obrigação do arrendatário urbano é a de pagar ao senhorio a renda relativa ao contrato de arrendamento”.<sup>98</sup>

No momento do surgimento da obrigação de pagar a renda pelo arrendatário surge a possibilidade de este atrasar ou não pagar o valor pelo arrendamento, o que se define como entrar em mora<sup>99</sup>, assim nasce o direito do senhorio de exigir estas rendas em atraso.

Os meios de reação do senhorio em Portugal, diante da falta de pagamento do arrendatário, surgem na forma de duas opções. Tem-se então: exigir as rendas em atraso ou uma indenização<sup>100</sup>.

Igualmente no Brasil, diante da falta de pagamento da locação o inquilino pode ser despejado, devendo ser previamente notificado também.

Destarte, ao senhorio são apresentadas pela legislação vigente, em ambas as opções, o direito de exigir a renda em atraso. Surge neste íterim as exigências alternativas ficando a cargo deste estabelecer qual melhor via, seja resolver o contrato de arrendamento ou o mantê-lo, podendo exigir uma indenização legal.

---

<sup>98</sup> MORAIS, Fernando de Gravato. **Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano**. *Ibidem*.

<sup>99</sup> BRASIL, Presidência da República. **Código Civil - Lei n.º 10.406, De 10 De Janeiro De 2002**. *Ibidem*.

<sup>100</sup> BRASIL, Presidência da República. **Código Civil - Lei n.º 10.406, De 10 De Janeiro De 2002**. *Ibidem*.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano trouxe em seu escopo diversas mudanças no antigo regime do arrendamento urbano, por ser necessária uma urgente dinamização do mercado imobiliário podendo os indivíduos disporem de maior autonomia em suas negociações do contrato, dentre outras mudanças relevantes à sociedade portuguesa como o procedimento especial de despejo.

A Proposta de Lei 38/XII demonstra em seu texto essa preocupação externada pelo Estado:

A reforma do regime do arrendamento urbano que agora se propõe procura encontrar soluções simples, assentes em quatro dimensões essenciais: (i) alteração ao regime substantivo, vertido no Código Civil; (ii) revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime; (iii) agilização do procedimento de despejo; e (iv) melhoria do enquadramento fiscal.

O objetivo da presente reforma é claro: criar um verdadeiro mercado de arrendamento, que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa oferecer aos portugueses soluções de habitação mais ajustadas às suas necessidades, menos consumidoras dos seus recursos – e, por isso, também promotoras da poupança – e que fomentem a sua mobilidade, permitindo-lhes mais facilmente encontrar emprego.

Assim, no que respeita ao regime substantivo, as principais alterações respeitam aos contratos de arrendamento para habitação e estão vertidas em três grandes linhas de intervenção.

Por um lado, no que concerne à duração dos contratos, confere-se maior liberdade às partes, promovendo o aparecimento de contratos de duração variada, nomeadamente mais curtos, mais ajustados às necessidades do arrendatário e do senhorio. As partes passam a poder livremente estipular a duração dos contratos para habitação, não estando sujeitas a um prazo mínimo. Todavia, se as partes nada estipularem, os contratos consideram-se celebrados pelo prazo de dois anos.

Por outro lado, no que respeita ao cumprimento da obrigação de pagamento de renda, reforça-se o mecanismo de resolução do contrato de arrendamento quando o arrendatário se encontra em mora, permitindo uma mais rápida cessação do contrato e consequente desocupação do locado. Neste sentido, prevê-se a faculdade de o senhorio resolver o contrato após dois meses de não pagamento ou atraso de pagamento da renda, comunicando-o ao arrendatário. No mês seguinte, e por uma única vez em relação a esse contrato, o arrendatário pode pagar a renda em atraso, caso em que a resolução fica sem efeito. Se o arrendatário não pagar, terá de desocupar o locado sem qualquer outro prazo.

O fundamento de resolução do contrato de arrendamento no caso de mora é ainda alargado às situações de atrasos reiterados no pagamento da renda, superiores a oito dias, quando ocorram por quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses. Com esta alteração, obvia-se à manutenção de contratos em que a confiança entre as partes tenha sido quebrada por reiteradas situações de incumprimentos, ainda que, isoladamente, pouco significativos<sup>101</sup>.

Desta maneira, a problemática sobre o NRAU, suas alterações e, principalmente, o surgimento do direito à habitação, juntamente com a possível falta de pagamento da renda, que legalmente é devida ao senhorio e pode ser exigida quando há o real atraso por parte do locatário, produz a necessidade de se analisar e debater os mecanismos utilizados pelo Estado Português, não deixando de analisar comparativamente as nuances da legislação brasileira sobre

---

<sup>101</sup> PRESIDÊNCIA do Conselho de Ministros. **Proposta de Lei n.º 38/XII**. [Em Linha] [Consult. 07 ago. 2018]. Disponível em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/documentos/1347018090E7rJK8zo3Ch78VQ8.pdf>.

o assunto e, por fim, compreender e demonstrar de qual forma pode a legislação vigente resolver este conjunto de questões, com resoluções palpáveis.

No que se refere ao arrendamento urbano, a nova legislação proporciona meios para atualizar e exigir a renda nos contratos de arrendamento urbano por parte do senhorio, tendo como escopo dinamizar o mercado imobiliário dando maior relevo e liberdade à vontade das partes para negociarem.

No Brasil, recentemente abriu-se precedente jurisprudencial permitindo alteração no valor do aluguel (renda em Portugal) aumentando quando o locatário realiza melhorias e usufrui delas, mesmo com autorização do proprietário terá este direito a revisão do valor do aluguel (renda em Portugal), em face de nova condição do imóvel. A finalidade é de não violar os direitos do proprietário de receber os frutos daquilo que lhe pertence resguardando seus direitos constitucionais.

A obrigação principal do arrendatário é, sem dúvidas, o pagamento da renda que deve ser paga em regra no domicílio do arrendatário até o quinto dia útil.

## **2.8. A atualização das rendas**

Vê-se como importante o tema ligado à atualização das rendas pela nova legislação que proporciona meios para atualizar e exigir rendas nos contratos de arrendamento urbano e permite dinamizar o mercado imobiliário de arrendamentos, dando relevo aos direitos fundamentais, tais como direito à liberdade, ao uso da propriedade, ao princípio da autonomia da vontade nas negociações imobiliárias demonstrando que nova lei trouxe de maneira justa soluções para manter o necessário equilíbrio nos contratos imobiliários de arrendamento urbano possibilitando delimitar prazos, denunciar o arrendamento e opor-se a prorrogação automática.

A lei traz reflexos positivos voltados para o reconhecimento da valorização do imóvel e o importante mercado de turismo, assim como as principais alterações, que de fato, possibilitam a modernização do mercado imobiliário de arrendamento urbano quando permite a atualização das rendas em Portugal.

As novas alterações da Lei de Arrendamento Urbano são benéficas, pois levantam questões importantes no que tange ao arrendamento urbano imobiliário em Portugal, quando se faz um comparativo com a lei de locações no Brasil, colacionando jurisprudências de ambos os



países a fim de demonstrar a importância desses instrumentos jurídicos. Eles possibilitam a evolução do direito no que tange aos contratos de arrendamento ao proteger o proprietário.

Como é sabido, a locação é um contrato pelo qual uma das partes se obriga a pagar a outra uma retribuição pecuniária pelo gozo e uso do imóvel que produz reflexos jurídicos previsíveis e imprevisíveis, sendo em Portugal previsto pelo Código Civil português, que em seu artigo 1022 denomina arrendamento quando se tratar de coisa imóvel, conforme dispositivo contido no artigo 1023 do Código Civil de Portugal.

Quanto à atualização das rendas é necessário que esta seja justa, que respeite a vontade das partes e o equilíbrio contratual, de modo que não caracterize uma expropriação indireta pelo uso do bem em prejuízo do proprietário uma vez que o princípio da manutenção rege os contratos.

Assim, no caso de possibilidade de deterioração do bem ou uso anormal, a parte interessada pode buscar resolver o contrato, como leciona Romano Martinez: O contrato pode ser resolvido ainda que a restituição não seja possível, porque houve deterioração do bem ou uso anormal da coisa devendo, neste caso, a parte interessada compensar a contraparte do respectivo prejuízo.

Aliada ao princípio da manutenção dos contratos deve estar à forma de conservação do contrato e a manutenção do equilíbrio contratual, a fim de evitar sérios prejuízos a uma das partes, de modo que a alteração deve ser significativa e assumir vulto ou proporções que não existia a época em que foi firmado o contrato, como ensina Inocêncio Galvão Telles:

[...] circunstâncias em que as partes fundaram decisão de contratar são as circunstâncias que determinaram as partes de contratar, de tal modo que, se fossem outras, não teriam contratado, ou tê-lo-iam feito, ou pretendido fazer, em termos diferentes. Ou não passou sequer pela cabeça dos interessados que o status quo se modificaria; ou admitiriam que tal ocorresse, mas em medida irrelevante. [...] A alteração deve ser significativa, que deve assumir apreciável vulto ou proporções extraordinárias, põe-no em elevo a lei ao falar de alteração anormal<sup>102</sup>.

Com isso, o pagamento de rendas em valores insignificantes, que podem ocasionar a deterioração e perda do bem, autoriza ao proprietário pedir a resolução do contrato ou a revogação da relação contratual, por meio de acordo ou distrato, o qual pode ter efeito imediato, permitindo que possa iniciar novo vínculo.

---

<sup>102</sup> TELLES, Inocêncio Galvão. **Manual dos contratos em geral**. Coimbra: ed. Coimbra, 2002, p. 343-344.

Cabe ao Estado garantir o equilíbrio contratual também nos contratos de arrendamento urbano, zelar pela boa fé e resguardar o aos particulares o exercício pleno da autonomia da vontade no momento da celebração do contrato, quando nasce a obrigação da restituição do bem, entrega e devolução, quando a lei permite ceder o uso mediante contraprestação justa.

Se o pagamento das rendas não é em valores justos, o negócio deve ser nulo, pois o objeto da relação jurídica recai sobre os poderes de seu titular, que cede o uso mediante contraprestação. O RT 280 do CC estabelece que: “É nulo o negócio jurídico cujo objeto seja físico ou legalmente impossível, contrário a lei ou indeterminável. 2. É nulo o negócio contrário à ordem pública ou ofensiva dos bons costumes”.

O arrendatário na sua resposta ao processo de atualização da renda desencadeado pelo senhorio pode invocar e comprovar que o seu agregado familiar tem um rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), o contrato só fica submetido ao NRAU mediante acordo entre as partes ou na falta deste no prazo de oito anos a contar da recepção pelo senhorio da resposta do arrendatário.

No referido período transitório de oito anos a renda pode ser atualizada da seguinte forma: a) O valor atualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado; b) O valor do locado corresponde ao valor da avaliação realizada nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI; c) O valor atualizado da renda corresponde, até à aprovação dos mecanismos de proteção e compensação social:

I. A um máximo de 25% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a); II. A um máximo de 17% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a (euro) 1500 mensais; III. A um máximo de 15% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a (euro) 1000 mensais; IV. A um máximo de 13% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a (euro) 750 mensais; V. A um máximo de 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário, com o limite previsto na alínea a), no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a (euro) 500 mensais.

Findo o período de oito anos o senhorio pode promover a transição do contrato de arrendamento para o NRAU e no silêncio ou falta de acordo das partes acerca do tipo ou da duração do contrato este considera-se celebrado com prazo certo período de cinco anos.

## 2.9. Falta de pagamento das rendas

A renda é um dos elementos essenciais do contrato de arrendamento, um instrumento que deve ser analisado tendo em vista que o senhorio permite o uso temporário de uma coisa mediante retribuição.

Em se tratando do contrato de arrendamento de um negócio jurídico, bilateral, consensual, fruto do acordo de vontade das partes, que cria lei entre as partes e que deve estar de acordo com as legislação civil e constitucional vigentes, princípios e garantias, positivadas pelo direito, permitir a resolução por falta de pagamento de renda, nada mais é do que justo, uma vez que o contrato de arrendamento urbano pressupõe o pagamento pecuniário pelo uso, gozo e fruição de um imóvel periodicamente, no qual o proprietário é denominado senhorio.

O Código Civil português define a locação em seu artigo 1022 estabelecendo que se trate de um contrato de importância econômica da sociedade, oferecendo vantagem ao locador, que não necessita adquirir um bem para usufruir dele. Ao invés disso, permite arrendar desde que cumpra determinadas condições previamente ajustadas.

Os meios de reação do senhorio diante da falta de pagamento do arrendatário são:

1.<sup>a</sup> hipótese

- pode exigir “as rendas... em atraso”; cumulativamente,
- pode exigir “uma indemnização igual a 50% do que for devido” (art. 1041.º, n.º 1, 1.<sup>a</sup> parte CC).

2.<sup>a</sup> hipótese

- pode exigir “as rendas... em atraso”; cumulativamente,
- pode resolver o contrato de arrendamento “com base na falta de pagamentos [da(s) renda(s)]” – (art. 1041.º, n.º 1, parte final CC).<sup>103</sup>

Ao senhorio, conforme permite a legislação vigente, existe o direito de exigir a renda em atraso, ficando a cargo do senhorio escolher a melhor via, assim pode ele resolver o contrato de arrendamento ou o manter pedindo uma indenização.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano apresenta mudanças no regime do arrendamento urbano diante da necessidade de dinamizar o mercado imobiliário, possibilitando aos proprietários dispor com certa autonomia as negociações contratuais assumidas considerando-as relevantes.

---

<sup>103</sup> TELLES, Inocência Galvão. **Manual dos contratos em geral**. *Ibidem*. p. 54-55.

Especialmente quanto ao confronto com o direito de arrendamento ante o direito à habitação, repita-se que a problemática sobre o NRAU é discutível quando houver a falta de pagamento da renda devida ao senhorio e exigível em caso de atraso por parte do locatário.

É necessário analisar e debater os mecanismos utilizados pelo Estado Português comparando as nuances da legislação brasileira no que toca a matéria, a fim de compreender melhor a legislação que permite a resolução do conflito extrajudicial no caso do arrendamento.

A lei do arrendamento urbano ao atualizar e exigir a renda nos Contratos de Arrendamento Urbano por parte do senhorio permite que se dinamize o mercado imobiliário respeitando o princípio da autonomia da vontade, ou seja, garantindo a liberdade das partes quanto à vontade para negociar.

O Novo Regime de Arrendamento urbano permite que seja feita a atualização da renda, inclusive para a própria manutenção do contrato, assim a falta de pagamento da renda implica na denúncia do contrato, ou seja, a resolução. Isso porque o quantitativo de renda é um dos elementos necessários que devem constar no contrato.

O prazo do contrato, no caso de não estipulação, é de cinco anos recaindo ao locador os encargos da coisa locada, nos termos do que diz o artigo 1030 do CC<sup>104</sup>.

A falta ou incumprimento do pagamento da renda é um descumprimento das cláusulas contratuais estabelecidas, na qual permite a resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio, servindo o contrato quando acompanhado de comprovativo de comunicação, como título executivo das rendas, encargos e despesas, onde serve a comunicação de condição de eficácia<sup>105</sup>.

Apesar de a doutrina distinguir várias causas de incumprimento, na definição de Antunes Varela o inadimplemento compreende: “a situação objetiva de não realização da prestação devida e de insatisfação do interesse do credor, independente da causa de onde a falta procede<sup>106</sup>”, sendo várias modalidades quanto à causa, como imputável e não imputável, fato do credor ou de terceiros, caso fortuito, força maior, da lei, quanto ao resultado pode ser por simples atraso ou defeituoso.

As consequências do incumprimento, como sabido, conferem direito à indenização se ocorrer por culpa do devedor, confere direito a indenização por danos sofridos, como previsto

---

<sup>104</sup> REPÚBLICA Portuguesa. **Código Civil, Decreto-Lei n.º 47344**. *Ibidem*.

<sup>105</sup> SUPREMO Tribunal de Justiça. Processo 51/18.9T8BGC-A.G1.S1. 6ª secção. [Em Linha] [Consult. 07 ago. 2018]. Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/1dd05dba4c52b4ad8025863400381e02?OpenDocument>

<sup>106</sup> ANTUNES, Varela. **Das Obrigações em Geral**. Vol. II. 7ª edição, Coimbra: Almedina. p. 60

no artigo 801, n. 1, CC. e n.2 do mesmo artigo, diz que se a obrigação resultar de contrato bilateral concede direito à indenização na resolução do contrato e restituição por inteiro da contraprestação, se for o caso de já ter sido paga. Ainda, quanto à mora pelo devedor os efeitos reconduzem a indenização de prejuízos causados ao credor por força das disposições contidas no artigo 804, n. 1 CC.

Também, o artigo 8108, n. 1 CC determina a estipulação de um prazo razoável, mas peremptório ao devedor, vigorando em Portugal regime especial no que se refere à mora do locatário, aplica-se as disposições do Código Civil, no caso de cumprimento defeituoso ou imperfeição da obrigação, conforme art. 802, prevendo a remoção da imperfeição e origina direito à indenização do credor no caso do incumprimento defeituoso, com a possibilidade de resolver o negócio ou exigir o cumprimento, com possibilidade de redução da contraprestação.

Identificando a falta de cumprimento ou pagamento das rendas, a resolução do contrato pode ser feita judicial ou extrajudicialmente. A previsão legal de purgação da mora, dada a importância legal que desempenha a locação na economia à concessão de um bem que tem direito o proprietário de gozar determina coisa o pagamento da renda, é uma das principais cláusulas do contrato, cujo prazo fica reduzido a trinta anos.

Na lição de MENEZES LEITÃO<sup>107</sup>, quanto a importante função econômica da locação, ou seja, do pagamento da renda:

A locação desempenha uma importante função económica, na medida em que permite ao titular de direitos de gozo sobre determinada coisa obter um rendimento, concedendo temporariamente o gozo dessa coisa a outrem, o que pode fazer sem abdicar do direito correspondente. Por outro lado, permite a quem não tem capacidade económica para adquirir os bens de que necessita obter o gozo correspondente aos mesmos, mediante o pagamento de uma quantia inferior ao que lhe custaria a sua aquisição.

O contrato de arrendamento é celebrado sempre mediante retribuição ou renda, que ensina Menezes leitão, é um contrato nominado típico, consensual, formal, obrigacional e oneroso. Ora é necessário o sacrifício, pagamento, a contraprestação, é obrigação do arrendatário tem como correspectivo pagar a renda.

## **2.10. Proibição de assédio pelo senhorio**

---

<sup>107</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. **Arrendamento Urbano**. 7ª Ed, 2014. Coimbra: Almedina. p. 13.

Define o artigo 13 da lei que é assédio qualquer comportamento, ou seja, o artigo 13 prevê a possibilidade de proibição de assédio pelo senhorio, no caso de arrendamento ou no subarrendamento e define que é assédio qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, de quem o represente ou de terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que provoque a desocupação do imóvel ou que cause perturbação, constrangimento, afete a dignidade da pessoa intitulada arrendatário ou daquelas que estejam com este residindo no imóvel, causando um ambiente intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador, ofensivo ou impeça e/ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado<sup>108</sup>.

Assim temos a redação do artigo 13 da Lei n.º6/2006:

Artigo 13.º-A. Proibição de assédio: É proibido o assédio no arrendamento ou no subarrendamento, entendendo-se como tal qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, de quem o represente ou de terceiro interessado na aquisição ou na comercialização do locado, que, com o objetivo de provocar a desocupação do mesmo, perturbe, constranja ou afete a dignidade do arrendatário, subarrendatário ou das pessoas que com estes residam legitimamente no locado, os sujeite a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição do locado.

Para permitir de fato a hipótese de dinamizar o mercado imobiliário foi alterado o artigo 1.041<sup>109</sup> do Código Civil Português que reduz a indenização pelo Senhorio e obriga que seja providenciada a notificação do fiador, condicionando ainda, o envio de carta registrada, a partir do terceiro incumprimento, manifestando o senhorio a intenção de término do contrato. Nesse contexto, tem-se a redação do referido artigo:

Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se, o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

O texto Constitucional de Portugal destaca em seu artigo 80 que deve coexistir a propriedade privada, pública e social dos bens de produção quando o interesse coletivo exigir, definindo o artigo 82 os setores de produção.

De outro lado destaca-se que é importante que se permita a resolução do Contrato de Arrendamento Urbano por parte do senhorio, não sendo todas as hipóteses que podem ser consideradas assédio por parte do senhorio, uma vez que como sustenta Norberto Bobbio o direito é um ordenamento de relações sociais, no qual a esfera privada contrapõe-se a pública, caracterizadas por relações entre iguais ou de coordenação, mas que a superposição do privado

---

<sup>108</sup> REPÚBLICA Portuguesa. Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). *Ibidem*.

<sup>109</sup> REPÚBLICA Portuguesa. Código Civil, Decreto-Lei n.º 47344. *Ibidem*.

sobre o público (do contrato sobre a lei) revela a força explicativa na doutrina moderna na qual o contrato é a forma em que os indivíduos singulares regulam suas relações.

A justiça definida por Bobbio deve ser distributiva, ou seja, aquela que inspira a autoridade na distribuição de obrigações, dando a cada um o que lhe cabe, com base em critérios que podem mudar de acordo com a diversidade de situações<sup>110</sup> visto que os contratos, o direito e a vida são dinâmicos.

## **2.11. A importância da manutenção do equilíbrio contratual**

A aplicação da lei de Novo Regime do Arrendamento Urbano demonstra que a nova lei e suas alterações representam não só verdadeiro auxílio aos proprietários na correção das desigualdades contratuais ligadas ao arrendamento, mas implica na própria manutenção do equilíbrio contratual, essencial para a validade do negócio jurídico, que não só reflete como de fato promove o estímulo da economia do mercado imobiliário, possibilitando o crescimento econômico e de fato a dinamização deste importante mercado que é o de arrendamento urbano.

A recepção da autonomia da vontade permite o necessário equilíbrio na negociação, oferece solução alternativa de conflitos, meios eficazes para garantir a manutenção ou rescisão do contrato, o acesso à justiça, a duração razoável do processo, a igualdade entre partes e resolve questões que implicam em desestimular injustiças que se perpetuariam indefinidamente e acarretariam em graves perdas econômicas e violação de direitos numa sociedade que, nas palavras de Bobbio, está atravessada por conflitos grupais que se renovam continuamente, na qual o Estado desenvolve função de mediador e garantidor da soberania<sup>111</sup>.

Deste todo modo claramente que um dos objetivos da lei é permitir ao senhorio o direito de receber um valor justo que lhe permita também viver com dignidade, mediante a contraprestação pelo arrendamento de um bem que lhe pertence e que deve lhe permite ceder o uso para que com os frutos possa dele usufruir da maneira que melhor lhe convier. É claro que a lei apresenta um mecanismo eficaz que permite a manutenção do equilíbrio contratual ao arrendatário permitindo ao mesmo tempo uma proteção do locador, sem ofender o direito à propriedade e o direito à liberdade contratual.

No que tange a manutenção do equilíbrio contratual é igualmente importante que a cláusula de duração seja inequívoca, pois a fixação de um prazo suficiente para concluir pela existência de uma cláusula que limita temporariamente o contrato deve ser clara, conforme

---

<sup>110</sup> BOBBIO, Norberto. **Estado, governo e sociedade: para uma teoria geral da política**. *Ibidem*.

<sup>111</sup> BOBBIO, Norberto. **Estado, governo e sociedade: para uma teoria geral da política**. *Ibidem*.

determina a própria lei que fique estipulado no contrato um prazo de duração efetiva do mesmo. Tal medida visa manter o equilíbrio contratual objetivando que o contrato de arrendamento seja válido e mantenha seu equilíbrio.

## **2.12. A resolução do contrato pelo não uso da coisa**

O abandono do imóvel no Brasil permite a resolução do contrato de locação tal qual em Portugal. Igualmente no Brasil o direito da propriedade privada encontra proteção no artigo 5º da Constituição Federal.

Assim, tanto cá como lá é possível à resolução do contrato antes do término do prazo estipulado se garante ao proprietário o direito de usar e dispor da propriedade livremente, pois embora o objetivo principal da lei Portuguesa n. 06/2006, seguida pela Lei n. 31/2012 foi o de dinamizar o mercado de arrendamento e dar maior liberdade para a estipulação da duração do prazo dos contratos pelas partes, além de proporcionar negociação e atualização de rendas, permite que o senhorio tenha uma renda justa e ao mesmo tempo mantenha a estabilidade quando estiver no uso da coisa.

O Estado não delimitou de maneira satisfatória e juridicamente segura os contratos de arrendamento urbano, desobedecendo aos direitos fundamentais, à vontade das partes em manter um contrato justo e equilibrado, fere o contrato injusto o direito de liberdades e garantias, inclusive quanto ao direito de propriedade quando põe o direito à habitação acima do direito de propriedade deixando de zelar pela autonomia da vontade das partes e de manter uma remuneração justa, eis que a falta de pagamento da renda rompe o equilíbrio e prejudica a saúde da economia.

De fato, a questão do arrendamento urbano envolve a defesa de direitos fundamentais de liberdade e propriedade donde surge da própria natureza do direito de habitação por ser uma necessidade inerente à existência humana, que surge como dever estatal na maioria dos países democráticos onde se busca um saudável crescimento econômico que permita o bem-estar e a manutenção da qualidade de vida em padrões aceitáveis.

A nova regulamentação do arrendamento urbano permite dinamizar o mercado imobiliário, oportuniza mais autonomia às partes intrínsecas ao contrato a fim de que possam ter mais liberdade de resolver o contrato de arrendamento ou o manter e assim exigir uma indenização ou contraprestação legal permitindo criar um verdadeiro mercado de arrendamento



que, em conjunto com o impulso à reabilitação urbana, possa oferecer aos portugueses soluções de habitação mais ajustadas às suas necessidades ao fomentem a sua mobilidade.

### **2.13. Resolução por falta de pagamento da renda**

O direito à propriedade é um direito fundamental e Constitucional. Um direito humano inatacável e inviolável. Não se trata a vida de uma mercadoria ou algo que se possa dispor, pois é um direito inatacável e tendo o titular direito a dispor de seu patrimônio econômico, que não admite cabendo à ciência respeitar e resguardar os valores jurídicos tutelados pela norma, o que somente é possível dentro de uma sociedade democrática que preze pelos valores, direitos e garantias que ela tutela.

É necessário a firme atuação na defesa e proteção do direito à propriedade como dos direitos fundamentais invioláveis, reconhecendo que proteger a propriedade é proteger a própria dignidade da pessoa humana, pois todos os direitos devem ser protegidos.

Assim, como a renda permite o exercício do direito de propriedade, a resolução do contrato por falta de pagamento da renda é a defesa do próprio direito fundamental, assim a falta de pagamento da renda permite a resolução do contrato de arrendamento urbano, pois o inquilino não cumpriu com sua obrigação que é o pagamento da renda, permitindo ao proprietário ou senhorio direito de pôr fim ao contrato.

A lei n.º 30/2018 estabeleceu uma proteção especial às pessoas idosas ou com deficiência que arrendaram algum imóvel, mas continuam obrigadas ao pagamento pontual da renda, aplicável somente aos contratos efetuados após a entrada em vigor para não acarretar violação da ordem, da segurança jurídica e do Estado de Direito, como consagra o artigo 2º da CRP.

O princípio da proporcionalidade consagra os direitos e liberdades e garantias que estão assegurados por foca do n. 2 do art. 18 da CRP.

### **2.14. A Lei n. 13/2019 de 12 de fevereiro.**

A Lei n. 13/2019<sup>112</sup> de 12.02.2019 reforça a segurança e a estabilidade dos contratos de arrendamento urbano protegendo os arrendatários e estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, ainda que se trate de contratos de arrendamento habitacional de duração limitada, regulados pela Lei 06/2006, mas permite a atualização da renda, a fim de proteger o proprietário também.

---

<sup>112</sup> ASSEMBLEIA da República. **Lei n.º 13/2019**. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <http://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa> <https://dre.pt/pesquisa/-/search/119397715/details/maximized#:~:text=os%201%20ou%207%20do,igual%20ou%20superior%20a%2060%20%25>

## Capítulo 3

### 3. Mecanismos Alternativos para Resolução de Litígios

Assegurar o acesso à justiça tornou-se essencial também nas relações contratuais de arrendamento com a criação de meios alternativos como a conciliação, mediação e arbitragem permitem um aumento da confiança na proteção dos investimentos imobiliários, mediante a intervenção e promoção do diálogo entre as partes numa sociedade em que os cidadãos cada vez mais lutam por seus direitos e recorrem à justiça, os meios alternativos mostram-se viáveis diante da morosidade da Justiça.

De uma lado pode haver indubitavelmente a recepção da autonomia da vontade e manutenção do equilíbrio da negociação numa solução alternativa de conflitos, meios eficazes para garantir a manutenção ou rescisão do contrato, o acesso à justiça, a duração razoável do processo e a igualdade entre partes resolvendo questões que implicam em desestimular injustiças que se perpetuariam indefinidamente, acarretariam em graves perdas econômicas e violação de direitos, numa sociedade que, nas palavras de Bobbio, está atravessada por conflitos grupais que se renovam continuamente, na qual o Estado desenvolve função de mediador e garantidor da soberania, sendo importante a criação e uso de mecanismos alternativos para resolução de litígios tais como a mediação e a arbitragem.

O Direito Privado e a investigação de assuntos ligados ao arrendamento se tornam importantes, sobretudo, por que se trata de questões de Direito Privado que de fato envolvem questões jurídicas ligadas pela própria natureza do direito de habitação e das necessidades do homem, as quais cabem ao Estado zelar e regular.

De fato, privar o senhorio do uso de um bem deve ser motivo suficiente para legitimar a resolução do contrato, pois com a publicação da Lei nº 06/2006 e suas seguintes alterações surgem à urgência em discutir a importância do mercado de arrendamento urbano para alavancar a economia interna, visto que propicia uma importante fonte de renda, circulação de pessoas e riquezas apresentando aos meios alternativos uma boa opção para prevenir conflitos e resolver com mais celeridade, abrindo a Lei 29/2013 perspectivas aos meios extrajudiciais de resolução de conflitos como via alternativa complementar ao sistema judicial, ampliando a possibilidade de resolução de conflitos no campo do arrendamento urbano,

inclusive com a possibilidade de homologação de acordo obtido na mediação na via judicial quando houver pelas partes receio quanto ao cumprimento futuro do acordo.

Nesse contexto, o artigo 14 da Lei n. 29/2013<sup>113</sup> regulou a matéria cujo pedido de homologação deve ser apresentado em conjunto pelas partes em qualquer tribunal competente e na hipótese de recusa de homologação o acordo não produzirá efeitos, sendo devolvidas as partes, que podem submeter um novo acordo para ser homologado, exigindo das partes capacidade para celebrar acordo, respeito aos princípios gerais do direito, boa fé e não pode haver abuso de direito ou violação da ordem pública no conteúdo.

Segundo Mariana França Gouveia o padrão de análise do juízo para homologar um acordo não poderá ser outro senão o da ordem pública, aplicando o conjunto dos princípios fundamentais do ordenamento jurídico eis que “o juiz não pode saber se não estão a serem aplicadas normas imperativas porque não é possível aplicá-las não havendo uma versão factual determinada”<sup>114</sup>.

A referida Lei determinou que a confidencialidade do processo e o desrespeito pela convenção de mediação importa na suspensão do processo, fundando a mediação no Ordenamento Jurídico Português, com a consagração dos princípios gerais que regem a mediação seja realizada por entidades privadas ou públicas demonstrando que os mecanismos alternativos de resolução de conflitos são um bom meio pra resolver questões ligadas ao arrendamento urbano de forma mais célere, permitindo que o proprietário possa reaver seu imóvel, recoloca-lo no mercado imobiliário e renegociar novas rendas.

### **3.1. Procedimento especial do Despejo**

No direito português a ação de Despejo se dá de acordo com as normas estabelecidas pelo artigo 14º. M. 1 da nova Lei de Arrendamento Urbano destinando-se a cessar a situação jurídica do arrendamento que determina a forma de processo comum.

---

<sup>113</sup> PROCURADORIA-GERAL Distrital de Lisboa. **Lei n.º 29/2013, de 19 de abril**. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: [http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?artigo\\_id=1907A0020&nid=1907&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&nversao=-](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?artigo_id=1907A0020&nid=1907&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&nversao=-).

<sup>114</sup> GOUVEIA, Mariana França. **Curso de Resolução Alternativa de Litígios**. 2ª Edição. Coimbra: Almedina, 2018. ISBN: 9789724055701

A sentença de despejo no caso é declarativa e, para obter a resolução do Contrato de Arrendamento Urbano, a lei determina o manejo de ação de despejo quando não for possível ao senhorio ou proprietário obter tal objetivo por meio extrajudicial.

A resolução do contrato fundada na falta de pagamento está assegurada a tramitação de processos, por meio de procedimento especial, que permite a desocupação do imóvel de maneira rápida e célere ficando o inquilino, ao ser notificado, com um prazo de 15 dias para alegar oposição e exercer o direito de defesa, que deverá continuar a depositar o valor das rendas em juízo enquanto decorre o procedimento.

Se o arrendatário não se opuser ao despejo o processo é feito por meio do BNA, o qual converte o requerido em desocupação do imóvel, e, com isso, é possível o proprietário ou senhorio avançar com medidas necessárias ao desalojamento do inquilino arrendatário.

Se o inquilino não estiver no imóvel, ou seja, se este estiver abandonado, o proprietário fica dispensado de obter uma autorização para entrar no imóvel, desde que haja indícios de abandono, como interrupção de fornecimento de energia e ou água há mais de dois meses.

No Brasil, temos a lei do inquilinato n. 9.245/91, que determinam quais são as normas que regulam as ações de despejo.

### **3.2. Resolução alternativa de conflitos**

A resolução extrajudicial surge como ferramenta, verdadeiro instrumento capaz de auxiliar a justiça numa nova forma para resolver os contratos de arrendamento que envolve as questões de falta de pagamento, sem violar o direito de ação e a autonomia privada da vontade numa sociedade cada vez mais complexa e plural.

Apresenta a conciliação e arbitragem como novos métodos de resolução alternativa de conflitos, meios substitutivos do método tradicional de decisão judicial, a fim de proporcionar as partes o acesso à justiça, sendo meio de natureza consensual.

Assim, com o aumento dos meios de consumo, também se verifica o consumo em alta dos serviços da justiça, de modo que a procura por meios alternativos de resolução de litígios permite encontrar soluções eficazes para obter acordos com a conciliação, arbitragem e mediação.

O conciliador ou mediador pode levar as partes a analisar melhor os mecanismos para a retomada do imóvel, prazos de atualização de contratos e rendas, o recepcionamento da vontade das partes na negociação do contrato de arrendamento urbano, bem como a resolução alternativa de litígios diante da falta de pagamento de maneira célere e eficaz contribuiu para a ciência jurídica, pois permite achar uma resposta mais justa aos problemas que envolvem os contratos de arrendamento para encontrar uma resolução do contrato por meio do uso da resolução alternativa de conflitos nos contratos de arrendamento ao garantir o direito fundamental à propriedade.

A conciliação em Portugal é muito clara, o único conciliador será o juiz, que poderá diligenciar o processo. A diferença fundamental entre conciliação e mediação é a capacidade de intervir. A mediação e a arbitragem são meios alternativos de resolução de litígios e se caracterizam pela voluntariedade. O cidadão poderá escolher voluntariamente entre a mediação ou a arbitragem, nesta é o terceiro que irá decidir.

Em Portugal, a lei desde 2011 regula a arbitragem e em 2013. Neste contexto de meios alternativos no país o operador de direito propicia uma mudança de paradigma para usufruir desta nova realidade de contribuir na máquina judiciária ao providenciar a rápida solução do litígio, a justiça e o aperfeiçoamento dos contratos, como meio célere ético para resolução de conflitos de contrato de arrendamento e da própria justiça.

Considerando que o novo Regime de Arrendamento Urbano diante da modernização e dinâmica do mercado imobiliário perante a aplicação da lei n. 06/2006 numa análise aprofundada no que se refere não só a principal obrigação do arrendatário, que é o pagamento da renda, mas também quanto aos desdobramentos jurídicos quando ela não é cumprida, permite a resolução do contrato de arrendamento com base na atualização das rendas, também com o uso de solução alternativa de conflitos, que implica mudança de paradigma na utilização desses diversos meios se mostra viável quando as partes assumem seus lugares imbuídas de boa-fé, visto que o conflito envolve questões de natureza patrimonial apenas.

Há deficiências que precisam melhorar, mas apesar de precisar de melhoras é uma opção para aqueles processos que se prolongam indefinidamente pelo tempo, cada vez mais se configurando a mediação como meio adequado.

Nada impede que a arbitragem possa ser usada no ramo imobiliário. Com o crescimento constante do mercado imobiliário, no que diz respeito ao modelo obrigatório, através do tribunal arbitral, implanta-se um sistema que permita ser aplicado aos regimes de relação de consumo nos contratos de arrendamento, pois ao próprio Estado cabe o dever de

zelar pelos direitos fundamentais, manter a paz, buscar a solução dos conflitos e propiciar o desenvolvimento econômico e financeiro.

Uma das vantagens do uso de resolução alternativa de conflitos é que o seu uso permite que seja dada resposta mais célere ao conflito, fato que evita a privação do bem ou sua deterioração. Privar o senhorio do uso de um bem que lhe pertence é causa de conflitos jurídicos que envolve questões de importante valor ligadas àqueles princípios e garantias invioláveis, uma vez violados princípios estabelecidos significam afrontar diretamente à própria Constituição que garante o direito à propriedade privada e de obter rendas quando cede o uso de um bem que é seu para outrem.

Neste caso, é permitido ao juiz determinar, dentro dos termos da lei e havendo incumprimento, que determinado comportamento é capaz de pôr fim ao contrato. De modo especial, pode-se citar o n.2 e 3 do artigo 1083 do CC que estabelece alguns parâmetros, assim como utilizar meios alternativos de resolução de conflitos.

Vale salientar que podendo ou não o Contrato de Arrendamento Urbano ser habitacional, regra geral cabe às partes acordarem quanto ao fim da locação, na falta desta estipulação inicial não havendo qualquer previsão quanto à destinação do contrato de arrendamento este deve ser tido como habitacional se o imóvel for habitável.

Assim, o artigo 1038 do Código Civil português trouxe alterações proibindo ao arrendatário como obrigação a não utilização da coisa para o fim diverso ao que se destina, permitindo em caso de descumprimento ou desvio de destinação a resolução do contrato de arrendamento quando utilizado ao fim diverso daquele para que se destina que fica ainda por força do artigo 1072 do CC obrigado ao uso efetivo do imóvel locado.

### **3.3. Limitação do direito de oposição a renovação automática.**

Com a finalidade de corrigir situações de flagrante desequilíbrio entre arrendatários e inquilino foram introduzidas no ordenamento jurídico alterações por meio da Lei 13/2019, cujas medidas adotadas podem contrariar interesses de proprietários e inquilinos, especialmente quanto ao prazo mínimo de duração dos contratos de arrendamento, que agora são de um ano, mas que contrapõem-se às normas previstas pelo artigo 1097 n.3 do Código Civil, que estipula que a primeira oposição a renovação do contrato, pelo senhorio, apenas produz efeitos depois de três anos da data da celebração do contrato.

Na prática, se as partes não convencionaram a possibilidade de renovação do contrato no seu termo e o contrato for firmado pelo prazo de um ano, o senhorio não poderá denunciar o contrato de sua não renovação com antecedência de 120 dias, assim a oposição à renovação não produzirá efeitos antes de decorridos três anos. É que o artigo 1096 do Código civil diz que independente do termo a renovação do contrato se opera pelo período mínimo de três anos.

Constatam-se evidentes prejuízos ao senhorio causando uma situação injusta, pois além de não poder se opor à renovação, ainda terá o contrato renovado por três anos, quando quis apenas celebrar contrato pelo prazo de um ano, do qual estava plenamente ciente o inquilino e apenas poderá invocar o uso do imóvel para habitação própria, havendo um conflito, pois a lei permite as partes a livre estipulação de regras quanto ao prazo e a oposição à renovação. De outro lado define prazos maiores do que os originalmente convencionados e lei passa a contrariar o objetivo das alterações legislativas que buscaram definir o período mínimo de vigência do contrato, que não favorecem o dinamismo do mercado imobiliário, no referente ao prazo para exercício do direito de oposição e renovação contratual.

Certamente a referida Lei de Arrendamento Urbano introduz alterações relevantes ao Código Civil Português nas questões que dizem respeito ao regime jurídico da realização de obras em prédios arrendados e ao regime do subsídio de rendas, pois restabelece o prazo mínimo aos contratos de arrendamento fixado em um ano, limitando o direito do senhorio de se opor<sup>115</sup> à renovação automática.

Mas havendo conduta culposa do arrendatário, como no caso de oposição à realização das obras administrativamente ordenadas, não poderá exigir do senhorio compensação, pois sendo ele o incumpridor que levou à cessação do contrato não se pode beneficia-lo.

### **3.4. Da possibilidade de aumento das rendas por benfeitorias**

Recentemente o Superior Tribunal de Justiça no Brasil decidiu que na ação de revisão contratual de locação comercial as benfeitorias devem refletir no novo valor das rendas (aluguéis no Brasil). Assim, ao julgar o EREs p 141. 1420 mudou o entendimento tendo a Corte

---

<sup>115</sup> SÁ, Paulo; ANTUNES, Faria; CRUZ, Mário. *Revista n.º 2496/07. Ibidem.*



Especial do STJ autorizado ao proprietário o aumento do valor da renda (aluguel no Brasil) em razão da valorização do imóvel pelas benfeitorias realizadas pelo locatário, alterando a jurisprudência.

Isto porque a ação revisional no Brasil não se confunde com a ação renovatória, que segundo a Ministra Nancy Andrichi a atualização do valor por causa da obra autoriza o ajuste do valor do aluguel considerando que a obra realizada pelo locatário teve autorização do locador.

A Lei do Inquilinato no Brasil (n 8.245/91) permite o direito de retenção estabelecendo o regime pelo artigo 1.255 do Código Civil para as pessoas que edificam em terreno alheio, prevendo o direito de retenção quando o inquilino age de boa fé em razão do direito a indenização, vedando o enriquecimento sem causa. Assim, ao locatário fica assegurada indenização por acréscimo.

Por outro lado, as normas que impedem o enriquecimento ilícito assegurando indenização impõem também a manutenção do valor do aluguel (renda em Portugal) original pactuado entre locatário e proprietário possibilitando o pagamento inferior ao potencial do bem. Desse modo, o proprietário perderia a chance de auferir todos os frutos que deveria do imóvel.

A referida decisão impacta o mercado imobiliário, visto que abre brechas para que os contratos de locação em que há melhorias relevantes, podem ser revistos na justiça brasileira, não sendo comum no curso do contrato de locação o aumento do aluguel por benfeitoria do locatário.

A mudança de interpretação pelo STJ refletira na aplicação da lei do inquilinato, provocando mudanças e paradigma capaz de fazer com que a alteração jurisprudência permita adaptações em contratos de arrendamento.

Permitem, inclusive, adaptações nos contratos “*built to suit*”, inserindo normas personalizadas e novo período de carência.

O Superior Tribunal de Justiça no Brasil já manifestou que é possível reaver o imóvel da posse do inquilino quando houver a falta de pagamento de renda ou de aluguéis, bem como aumentar o valor dos aluguéis pela realização de benfeitorias, mesmo que realizadas pelo inquilino.

### 3.5. O Regime de arrendamento nos tribunais

A proteção das pessoas idosas não ficou esquecida pelo Tribunal da Relação de Lisboa, que aplicou ao regime de arrendamento urbano o entendimento de necessidade de proteção aos arrendatários da pressão imobiliária, seja pelo período de permanência ou das condições físicas, apontando o DL N 13/2019 como uma boa resposta para as questões ligadas ao arrendamento urbano efetuado sob a vigência do RAU, conforme consta no acórdão proferido no processo 28496/16.1 T8LSB. L1-8, de 10/10/2019<sup>116</sup>, seja para corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios nos contratos de duração limitada previstos pela NRAU.

Como bem salienta o referido acórdão está à República Portuguesa baseada na soberania popular, pluralismo e respeito às garantias de direitos e liberdades é um Estado Democrático de Direito, onde a realização da democracia participativa respeita o direito de propriedade como garante a Constituição e os Tratados Internacionais, além da Declaração Universal de Direitos do Homem e da própria jurisprudência comunitária.

Consta no venerando acórdão que os arrendatários de parte de imóvel que não estejam constituídos em propriedade horizontal não gozam de direito de preferência no caso de venda total do prédio, assim os direitos somente são em relação ao imóvel arrendado ou apartamento faculta a Lei n. 06/2006 apenas o acesso à habitação própria.

O Decreto Lei n. 13/2019 veio para corrigir situações de desequilíbrio, a fim de dinamizar o mercado económico imobiliário e proporcionar estabilidade do arrendamento urbano, em que embora possa haver uma necessidade de proteção aos arrendatários pelo decurso do tempo em que permanecem no imóvel alugado, ao mesmo tempo a aplicação do artigo 14 n. 3 da DL n. 13/2019 nos contratos de arrendamento, não se verifica a hipótese de violação de princípios Constitucionais.

Aliás, a alteração introduzida pela lei n. 31/2012 foi objeto de análise de inconstitucionalidade no que diz respeito ao direito do arrendatário e permanência por mais de trinta anos no imóvel arrendado.

---

<sup>116</sup> TRIBUNAL da Relação de Lisboa. **Acórdão TRL 28496/16.1 T8LSB. L1-8, de 10/10/2019.** [Em Linha] [Consult. 28 Fev. 2021]. Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/d496a70b696611c080258497003d5133?OpenDocument>.

### 3.6. O Despejo no Brasil

No Brasil, os arrendamentos urbanos são denominados locações e as rendas alugueis, sendo que a Lei do Inquilinato é que regula os contratos dessa natureza, podendo ser residenciais ou comerciais, posicionando-se a jurisprudência brasileira sobre o cabimento de retomada do imóvel nos contratos de locação, desde que seja efetuada a necessária e prévia notificação do inquilino para autorizar o ajuizamento da competente ação de despejo.

A fim de reduzir impactos negativos, a ausência de notificação implica na improcedência e extinção do pedido de despejo<sup>117</sup> sem julgamento do mérito permitindo, contudo, que seja intentada novamente ação de despejo.

Apesar de a lei brasileira considerar o salário impenhorável, a lei admite a relativização da regra da impenhorabilidade para satisfação do crédito locatício, como decidiu o STJ.

3 "[...] em situações excepcionais, admite-se a relativização da regra de impenhorabilidade das verbas salariais prevista no art. 649, IV, § 2º, do CPC/73 (atual art. 833, IV, § 2º, do CPC/2015), a aplicação do entendimento jurisprudencial estende-se também aos proventos de aposentadoria, uma vez que também elencados pelo referido dispositivo legal". AgInt nos EREsp 1701828 / MG. AGRADO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL 2017/0256395-9 Relator (a) Ministra NANCY ANDRIGHI (1118) Órgão Julgador S2 - SEGUNDA SEÇÃO Data do Julgamento 16/06/2020 Data da Publicação/Fonte DJe 18/06/2020.<sup>118</sup>

Nesse contexto, a Corte de Justiça brasileira admitiu que se preservado suficiente para garantir a subsistência digna excepcionalmente admite se a relativização da impenhorabilidade do salário para satisfazer crédito não alimentar.

No entanto, a justiça brasileira tem permitido que o prazo para desocupação do imóvel, no caso de cumprimento provisório de sentença seja alargado permitindo aos inquilinos idosos a concessão de um prazo justo para desocupação voluntária do imóvel a fim de evitar risco à saúde de pessoas idosas, tal entendimento visa garantir a manutenção da dignidade e da integridade física, porque no caso de inquilinos idosos e que não são intimados da decisão

---

<sup>117</sup> SUPERIOR Tribunal de Justiça. **REsp 0005693-39.2016.8.13.0107 MG 2018/0315577-3**. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/855187807/recurso-especial-resp-1812465-mg-2018-0315577-3?ref=serp>

<sup>118</sup> SUPERIOR Tribunal de Justiça. **AgInt nos EREsp 0655171-94.2016.8.13.0000 MG 2017/0256395-9**. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/855187807/recurso-especial-resp-1812465-mg-2018-0315577-3?ref=serp>

aplica-se o princípio da razoabilidade em razão de cenários de pandemia e da idade avançada dos inquilinos<sup>119</sup>.

O desembargador Rodolfo Tridapalli deferiu tutela antecipada de urgência para elastizar prazo de cumprimento de mandado de imissão de posse, expedido em ação que tramita em comarca do sul do Estado, contra um casal de idosos. A determinação em 1º grau, no curso dos autos de cumprimento provisório de sentença, ocorreu em 18 de junho e tinha eficácia imediata.

Os ocupantes do imóvel, entretanto, já com idade avançada, recorreram ao Tribunal de Justiça e se disseram surpreendidos com a expedição do mandado, em plena pandemia, sem sequer terem sido intimados. Por conta desse quadro, pleitearam a concessão de um prazo justo e decente para deixar o imóvel, de modo que a desocupação possa ser feita sem risco à saúde, com a garantia da manutenção da dignidade e da integridade física do casal.

O desembargador Tridapalli, em sua decisão, teceu considerações de natureza processual sobre o pedido para, ao final, atendê-lo. "Tenho que, apesar de não ser passível de Agravo de Instrumento, justamente porque o ato impugnado - expedição de Mandado de Imissão na posse - não possuir carga decisória, é possível, em face da razoabilidade, ainda mais no atual e delicado momento de pandemia e, também, da idade avançada dos Agravantes, atribuir prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária do imóvel", concluiu (Agravo de Instrumento n. 4023950-63.2019.8.24.0000).<sup>120</sup>

O cenário atual de pandemia mundial em razão do Covid 19 causou profundo repensar nas decisões jurídicas a serem tomadas. No Brasil, para garantir o equilíbrio entre direitos dos proprietários e dos devedores locatários continua sendo possível à retomada do imóvel<sup>121</sup>, retomada para uso próprio, despejo por falta de pagamento, como decidiu a 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em Agravo de Instrumento 2102322-69.2020.8.26.0000, Relator Milton Carvalho.

É necessário desmitificar decisões que trazem intranquilidade na sua interpretação. Por um lado, o Tribunal local apura que o plano de saúde oferecido ao ex-empregado, nos mesmos moldes do que lhe era ofertado, salvo a questão do preço. Por outro lado, "é possível ao ex-empregador (I) manter os seus ex-empregados - demitidos sem justa causa ou aposentados - no mesmo plano de saúde em que se encontravam antes do encerramento do contrato de trabalho ou (II) contratar um plano de saúde exclusivo para eles (art. 13 da RN nº 279/2011 da ANS). A opção da operadora por separar as categorias entre ativos e inativos também se mostra adequada para dar cumprimento às disposições legais, visto que há garantia ao empregado aposentado ou demitido de manutenção das mesmas condições de assistência à

---

<sup>119</sup> TRIBUNAL de Justiça de Santa Catarina. **Agravo de Instrumento n. 4023950-63.2019.8.24.0000**. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/web/imprensa/-/casal-de-idosos-ganha-prazo-para-desocupar-imovel-e-assim-evitar-riscos-com-a-pandemia?inheritRedirect=true>

<sup>120</sup> *Idem*.

<sup>121</sup> TRIBUNAL de Justiça de São Paulo. **Agravo de Instrumento 2102322-69.2020.8.26.0000 SP 2102322-69.2020.8.26.0000**. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/894393359/agravo-de-instrumento-ai-21023226920208260000-sp-2102322-6920208260000/inteiro-teor-894393720>.

saúde e, por princípio, em valores de mensalidade abaixo dos praticados no mercado, não havendo obrigatoriedade de que o plano de saúde coletivo seja uno, sobretudo com relação ao regime de custeio" (AgInt no REsp 1597995/SP, Rel. Ministro Ricardi Villas Boas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/02/2018, DJe 09/03/2018).<sup>122</sup>

---

<sup>122</sup> TRIBUNAL de Justiça de São Paulo. **Agravo de Instrumento 2102322-69.2020.8.26.0000 SP 2102322-69.2020.8.26.0000**. *Ibidem*.

## Conclusão

Diante da nova Lei do Regime de Arrendamento Urbano, que permite a atualização das rendas tornou possível aos senhorios de imóveis aumentarem o coeficiente de atualização nos contratos de arrendamento, que mesmo não sendo automática possibilita, mediante prévia comunicação, atualizar as rendas garantindo a preservação da autonomia da vontade das partes, o equilíbrio contratual, o exercício do direito de propriedade, além da possibilidade de, em caso de necessidade, retomada do imóvel pelo senhorio, se necessitar habitar no imóvel.

A criação de uma política de incentivo fiscal e de adesão a programas de arrendamentos também são mecanismos criados pela lei que garantem o desenvolvimento do crescimento econômico e equilíbrio entre as partes.

Nesse contexto, o que se pretendeu no presente trabalho foi demonstrar a importância de resguardar o direito de propriedade do senhorio, a manutenção do equilíbrio contratual, a aplicação de métodos de solução alternativa de conflitos como pacificação da sociedade, que permitiram corrigir situações injustas e prejudiciais, não só aos senhorios, mas ao próprio mercado imobiliário, capaz de influenciar no desenvolvimento econômico e social, apresentando soluções palpáveis e eficazes, seja por criar um mecanismo capaz de permitir a atualização das rendas seja por permitir a resolução do próprio contrato mediante notificação resguardando ao senhorio o direito de receber legitimamente de modo pecuniário pelo uso de um bem que lhe pertence, estimulando também o fortalecimento e crescimento do mercado imobiliário, proporcionando aos mais desfavorecidos, em que ao mesmo tempo em que o arrendatário tem a obrigação de cumprir a principal obrigação, que é o pagamento da renda, tem também o proprietário o direito de receber um valor justo pelo uso de um bem de sua propriedade.

A legislação proporciona meios e permite ao senhorio denunciar o contrato que pode ou não ser vinculístico, garante não só a dinamização do mercado imobiliário, mas a manutenção da preservação da autonomia da vontade, permitindo que seja estipulado uma das mais importantes cláusulas nos Contratos de Arrendamento Urbano de um prazo determinado, o manuseio de ação de despejo para obter a resolução do contrato de arrendamento com tal fundamentação, com base nas disposições do artigo 1084 da Lei 6/200, sem depender do tempo de duração da mora, evitando violação de direitos consagrados, como o direito de ação e o exercício da autonomia da vontade das partes no contrato, garantindo o cumprimento de normas

fundamentais e invioláveis, liberdades e garantias consagradas no estado democrático de direito que consagram o direito à propriedade como direito humano fundamental.

Por fim, é importante dizer que o novo Regime de Arrendamento Urbano diante da modernização e dinâmica do mercado imobiliário mantém como principal obrigação do arrendatário o pagamento da renda, importando os desdobramentos jurídicos quando de seu descumprimento, de modo que ao prever a resolução do contrato de arrendamento com base na atualização das rendas está se evitando a privação do senhorio do uso de um bem que lhe pertence de modo justo, garantido pela Constituição, seja em Portugal seja no Brasil, a propriedade privada como um direito humano fundamental inatacável e inviolável, no qual o uso de um imóvel mediante remuneração justa deve estar norteados e resguardados pelos direitos tutelados, evitando a degradação do patrimônio.

O novo regime criou medidas que permitem a dinamização do mercado imobiliário ampliando a liberdade contratual, no que se refere ao prazo de duração, procedimento especial para ações de despejo e permite que as partes negociem as rendas, permite ao senhorio o recebimento de renda justa e ao mesmo tempo estabilidade ao locatário, garantindo o direito de habitação digna e diminuição de impactos ao se avaliar em conjunto com o estado de conservação do imóvel ao se analisar a vontade das partes e seus efeitos jurídicos, dentro de condições que mantenham a retribuição justa ao senhorio que cede um bem mediante condições para o uso da coisa.

## **Bibliografia/Referências:**

### **Legislação**

#### **a) Geral**

ASSEMBLEIA da República. **Constituição da República Portuguesa:** Lei Constitucional n.º 01/2005, de 12 de agosto. 2ª ed. reimp. Lisboa: Quid Juris Sociedade Editora, 2012. ISBN 978-972-724-586-4.

#### **b) Internet**

ASSEMBLÉIA Geral das Nações Unidas. **Declaração Universal dos Direitos Humanos.** [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: [https://institutolegado.org/blog/declaracao-universal-dos-direitos-humanos-integra/?gclid=CjwKCAiAm-2BBhANEiwAe7eyFNZWUjszKV2b3gphtzVv\\_HtPFRZiycrsolKjphFjylZ0fezCSTeUU RoCANQQAvD\\_BwE](https://institutolegado.org/blog/declaracao-universal-dos-direitos-humanos-integra/?gclid=CjwKCAiAm-2BBhANEiwAe7eyFNZWUjszKV2b3gphtzVv_HtPFRZiycrsolKjphFjylZ0fezCSTeUU RoCANQQAvD_BwE)

ASSEMBLEIA da República. **Constituição da República Portuguesa.** [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <http://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa.aspx>

ASSEMBLEIA da República. **Lei n.º 13/2019.** [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <http://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepublicaPortuguesa>

ASSEMBLEIA da República. **Lei n. 30/2019, serie I de 2019-02-12.** [Em Linha] [Consult. 07 ago. 2018]. Disponível em: <https://data.dre.pt/eli/lei/12/2019/02/12/p/dre/pt/html>

BRASIL, Presidência da República. **Código Civil - Lei n.º 10.406, De 10 De Janeiro De 2002.** [Em Linha] [Consult. 01 abr. 2016]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)

BRASIL, Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988** [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021] Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)



BRASIL, Presidência da República. **Código de Processo Civil - Lei Nº 13.105, De 16 De Março De 2015.** [Em Linha] [Consult. 01 abr. 2016]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)

BRASIL, Presidência da República. **Decreto-Lei Nº 3.365, De 21 De Junho De 1941.** [Em Linha] [Consult. 01 abr. 2016]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del3365.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm)

BRASIL, Presidência da República. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.** [Em Linha] [Consult. 02 mar. 2016]. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm)

BRASIL, Senado Federal. **Constituição Federal Brasileira.** [Em Linha] [Consult. 01 abr. 2016]. Disponível em: [https://www.senado.leg.br/atividade/const/con1988/con1988\\_15.12.2016/art\\_5\\_.asp](https://www.senado.leg.br/atividade/const/con1988/con1988_15.12.2016/art_5_.asp)

PRESIDÊNCIA do Conselho de Ministros. **Proposta de Lei n.º 38/XII.** [Em Linha] [Consult. 07 ago. 2018]. Disponível em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/documentos/1347018090E7rJK8zo3Ch78VQ8.pdf>

PROCURADORIA-GERAL distrital de Lisboa. **Código Civil.** [Em Linha] [Consult. 07 ago. 2018]. Disponível em: [http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?artigo\\_id=775A1023&nid=775&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&nversao=#artigo](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?artigo_id=775A1023&nid=775&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&nversao=#artigo)

PROCURADORIA-GERAL Distrital de Lisboa. **Lei n.º 29/2013, de 19 de abril.** [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: [http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?artigo\\_id=1907A0020&nid=1907&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&nversao=.](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?artigo_id=1907A0020&nid=1907&tabela=leis&pagina=1&ficha=1&nversao=)

REPÚBLICA Portuguesa. **Decreto-Lei n.º 47344 - Código Civil.** [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <https://dre.pt/web/guest/legislacao-consolidada/-/lc/view?cid=106487514>

REPÚBLICA Portuguesa. **Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro, Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).** [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <https://data.dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/693853/details/maximized>.

SUPERIOR Tribunal de Justiça. **REsp 0005693-39.2016.8.13.0107 MG 2018/0315577-3**. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/855187807/recurso-especial-resp-1812465-mg-2018-0315577-3?ref=serp>

SUPERIOR Tribunal de Justiça. **AgInt nos EREsp 0655171-94.2016.8.13.0000 MG 2017/0256395-9**. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/855187807/recurso-especial-resp-1812465-mg-2018-0315577-3?ref=serp>

SUPREMO Tribunal de Justiça. **Processo 51/18.9T8BGC-A.G1.S1. 6ª secção**. [Em Linha] [Consult. 07 ago. 2018]. Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/1dd05dba4c52b4ad8025863400381e02?OpenDocument>

TRIBUNAL de Justiça de Santa Catarina. **Agravo de Instrumento n. 4023950-63.2019.8.24.0000**. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/web/imprensa/-/casal-de-idosos-ganha-prazo-para-desocupar-imovel-e-assim-evitar-riscos-com-a-pandemia?inheritRedirect=true>

TRIBUNAL de Justiça de São Paulo. **Agravo de Instrumento 2102322-69.2020.8.26.0000 SP 2102322-69.2020.8.26.0000**. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/894393359/agravo-de-instrumento-ai-21023226920208260000-sp-2102322-6920208260000/inteiro-teor-894393720>.

TRIBUNAL da Relação de Lisboa. **Acórdão TRL 28496/16.1 T8LSB. L1-8, de 10/10/2019**. [Em Linha] [Consult. 28 Fev. 2021]. Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/d496a70b696611c080258497003d5133?OpenDocument>

TRIBUNAL da Relação de Lisboa. **Processo n. 6397/2007-7**. [Em Linha] [Consult. 2 fev. 2021]. Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/0/c18b832d6fee00238025739500532d51?OpenDocument>.

TRIBUNAL da Relação de Lisboa. **Processo STJ, número 17259/17 8LSB.L1S1**. [Em Linha] [Consult. 2 fev. 2021] Disponível em:

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/e0b4a5dc9c34dd1380258634005d3a3e?OpenDocument>

TROIKA. **Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica.** [Em Linha] [Consult. 07 ago. 2018]. Disponível em: [https://aventadores.files.wordpress.com/2011/05/2011-05-18-mou\\_pt.pdf](https://aventadores.files.wordpress.com/2011/05/2011-05-18-mou_pt.pdf).

**c) Livro, Monografia e Revista Científica, Teses, Internet:**

AGULAR JR, Ministro Ruy Rosado de. **Jornada de Direito Civil de 2002.** [Em Linha] [Consult. 01 mar. 2021]. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/IV%20Jornada%20volume%20I.pdf>

ANGHER, Anne Joyce (Org). Constituição Federal (1988). In: **Vade Mecum Universitário de Direito Rideel.** 15.<sup>a</sup> ed. São Paulo: Editora Rideel, 2012.

ARAÚJO, Nadia de. **Contratos internacionais. Autonomia da vontade.** MERCOSUL e convenções internacionais. Rio de Janeiro. RENOVAR, 2009. ISBN 978-8571477544.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas.** 2<sup>a</sup> Ed. Rio de Janeiro: Editora forense, 1979

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Obrigações.** Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1940.

BOBBIO, Norberto. **Estado, governo e sociedade:** para uma teoria geral da política. Tradução de Marco Aurélio Nogueira. 11 Ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1987. ISBN 978-85-7753-017-5.

CANOTILHO, J. J. Gomes; MOREIRA, Vital. **Constituição da República Portuguesa Anotada.** Vol. I, 4.<sup>a</sup> Ed. Rev., Coimbra, Coimbra Editora, 2007. ISBN: 9788520330449.

COUNCIL of Europe. **Tribunal Europeu dos Direitos do Homem:** Convenção Europeia dos Direitos do Homem. [Em Linha] [Consult. 27 fev. 2021]. Disponível em: [https://www.echr.coe.int/documents/convention\\_por.pdf](https://www.echr.coe.int/documents/convention_por.pdf)

DIÁRIO de Notícias. **118 anos de rendas congeladas**. [Em Linha] [Consult. 2 fev. 2021]  
Disponível em: <https://www.dn.pt/portugal/118-anos-de-rendas-congeladas-9403346.html>

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 4º edição, São Paulo: Editora Saraiva, 2008. ISBN: 9788553613182.

SLAIBI FILHO, Nagib; CARVALHO, Gláucia. **Dicionário Jurídico**. 24ª edição, São Paulo: Editora forense. ISBN: 9788530960605.

GOUVEIA, Mariana França. **Curso de Resolução Alternativa de Litígios**. 2ª Edição. Coimbra: Almedina, 2018. ISBN: 9789724055701

HABERMAS, Jürgen. **A inclusão do outro – estudos de teoria política**. Tradução de George Sperber e Paulo Astor Soethe. São Paulo: Loyola, 2002. ISBN 85-15-02438-1.

HOMES, Stephen; SUNSTEIN, Cass. **The Cost of Rights, Why Liberty Depends on Taxe**. New York; W. W. Norton & Copany, 1999. ISBN 0-393-32033-2.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à cidade**, São Paulo. Editora Moraes, 1971.

LEFEBVRE, Henri. **A cidade do capital** - Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

MARTINEZ, Pedro Romano. Regime da Locação Civil e Contrato de Arrendamento Urbano. **In Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Telles**. Volume III. Coimbra: Editora Almedina, 2002.

MIRANDA, Jorge. **Manual de Direito Constitucional**. Tomo IV, 5.ª Ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2012. ISBN: 9723204193, 9789723219951.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil, direito das coisas**. 34ª edição. São Paulo: Saraiva, 1998.

MORAIS, Fernando de Gravato. **Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano**. [s.l]: Editora Almedina, 2010. ISBN: 9789724042510.

PEREIRA, Lafayete Rodrigues. **Direito das Coisas**: Atualizado conforme o Código Civil de 2002. Atual por Ricardo Rodrigues Gama, 1ª Edição, Campinas: Russel. 2003. ISBN: 8589251063, 8589251136.

- PEREIRA, Rosalina P. Rodrigues. **A teoria da função social da propriedade rural e seus reflexos na aceção clássica de propriedade.** Revista de Direito Civil. Imobiliário, Agrário, Empresarial São Paulo, V. 17 n 65 jun set/1993.
- PUGLIATTI, Salvatore. **La Proprietá Nel Nuovo Diritto.** Milano: Giuffrè editore. 1964. ISBN: 88-14-13683-1.
- RECHSTEINER, Beat. **Direito Internacional Privado. Teoria e Prática.** São Paulo: Saraiva, 2011. ISBN: 9788553605040.
- SÁ, Paulo; ANTUNES, Faria; CRUZ, Mário. **Revista n.º 2496/07.** 1.ª Secção. Gabinete de Juízes Assessores do Supremo Tribunal de Justiça. [Em Linha] [Consult. 19 abr. 2016]. Disponível em: <https://www.stj.pt/wp-content/uploads/2017/10/arrendamentourbanonrau2007-2014.pdf>
- SANTOS, J. M. Carvalho. **Código Civil Brasileiro Interpretado.** 9. Ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1979, vol. VII p. 437 ISBN: 8535301267
- SILVA, José Afonso da. **Aplicabilidade das normas constitucionais.** 3ª Ed. São Paulo. Malheiros, ISBN: 8539201429, 9788539201426.
- SOUZA NETO, Claudio Pereira; SARMENTO, Daniel. **A constitucionalização do direito: Fundamentos teóricos e aplicações específicas,** Lumen Juris, 2007. ISBN: 8573879785, 9788573879780.
- SOUZA, Sergio Iglesias Nunes de. **Direito à Moradia e de habitação: Análise comparativa e seu aspecto teórico e prático com os direitos da personalidade.** – 3ª Edição Revista, atualizada e ampliada, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. ISBN: 9788520347539.
- SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Nova Lei do Inquilinato Comentada.** 3ª Ed. São Paulo: Forense. 1993. ISBN: 8530900545
- TELLES, Inocência Galvão. **Manual dos contratos em geral.** 4. ed. [S.l.]: Coimbra, 2002.
- VARELA, João de Matos Antunes. **Das Obrigações em Geral.** - Volume I, 10 a edição, Portugal: Almedina, 2010. ISBN: 9789724013893.

VATICANO. Encíclica RERUN NOVARUM. [Em Linha] [Consult. 27 jan. 2021]. Disponível em: [http://www.vatican.va/content/leo-xiii/pt/encyclicals/documents/hf\\_1-xiii\\_enc\\_15051891\\_rerum-novarum.html](http://www.vatican.va/content/leo-xiii/pt/encyclicals/documents/hf_1-xiii_enc_15051891_rerum-novarum.html).

ZAKKA, Rogério Marcus. **O Direito de Propriedade**. [Em Linha] [Consult. 28 fev. 2021]. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/7814/1/Rogério%20Marcus%20Zakka.pdf>