

UNIVERSIDADE
AUTÓNOMA
DE LISBOA



DEPARTAMENTO DE DIREITO

MESTRADO EM DIREITO

“A Relação Locatícia no Arrendamento Urbano para Habitação”

Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Direito,
especialidade em Ciências Jurídicas

Autor:	João Marcolino Pimentel Lourenço
Orientador:	Professor Doutor Armindo Saraiva Matias
Co -Orientador	Professor Doutor Lúcio Augusto Pimentel Lourenço

Março de 2015

Lisboa

Referência ao texto:

O Autor, mestrando, considerando que se trata de um trabalho eminentemente jurídico e que o uso ou adoção da nova ortografia podia dificultar ou desvirtuar os termos e conceitos jurídicos, decidiu optar por utilizar o regime ortográfico antigo, já que o uso do moderno não é obrigatório.

“Habitação e Urbanismo

1. *Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.*
2. *Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:*
 - a) *Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;*
 - b) *Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;*
 - c) *Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;*
 - d) *Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.*
3. *O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.*
4. *O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística.*
5. *É garantida a participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território.”*

(C.R.P.- Artº 65º)

À memória dos meus pais;

À minha família.

Agradecimentos

À Universidade Autónoma de Lisboa pelo facto de nos proporcionar não só a obtenção do grau de licenciado em Direito; mas também e principalmente do mestrado em Direito.

A todos os professores que tive a oportunidade de me transmitirem os conhecimentos e técnica do Direito, dos quais me permito salientar o Sr. Professor Doutor Armindo Saraiva Matias que foi para nós uma referência, como Professor, como Director do Departamento de Direito da U.A.L. e ainda pela disponibilidade de ser o Orientador desta Dissertação, coadjuvado pelo Professor Doutor Lúcio Pimentel Lourenço, aos quais aqui expresso o meu reconhecimento.

À minha família, pela compreensão e apoio que sempre me dispensaram para prosseguir a vida académica e a preparação do presente trabalho para a obtenção do grau de Mestre em Direito na vertente das Ciências Jurídicas.

O Autor,

RESUMO DA TESE : A RELAÇÃO LOCATÍCIA NO ARRENDAMENTO URBANO PARA HABITAÇÃO

O tema que se enquadra na área académica do mestrado em “Ciências Jurídicas”, por nós escolhido, apresentado e aceite foi a “Relação Locatícia no Arrendamento Urbano para Habitação”, fazendo “jus” ao direito à habitação consagrado no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa e que foi objecto de reforma profunda através da Lei 6/2006 de 27/2, e alterações posteriores, que aprovou o NRAU.

O regime jurídico do arrendamento urbano para habitação é muitíssimo importante, não só pelas implicações jurídicas de direitos e deveres que emergem da relação locatícia; mas também pelas implicações micro e macroeconómicas no âmbito do cidadão e do País, para além das relações sociais e familiares que estão em causa, quer do lado activo, quer do lado passivo dessa relação.

O nosso trabalho faz a análise científica e jurídica dos elementos estruturantes da relação locatícia, quanto aos respectivos sujeitos, activo e passivo, o facto jurídico constitutivo, o objecto, o conteúdo e as garantias jurídicas de que o sujeito activo é titular e pode dispor.

O sujeito activo, com plena capacidade de gozo será o titular do direito de propriedade plena ou mesmo o usufrutuário, pois só eles são os titulares do direito de uso, que podem transmitir ao sujeito passivo. Assim, o sujeito passivo será a pessoa que por força da relação constituída tem o direito de uso e ocupação de facto, do objecto da relação locatícia, o prédio urbano com potencialidades e autorização legal para poder ser utilizado para fins habitacionais.

O objecto da relação locatícia deverá ser um bem, em princípio imóvel, prédio urbano; mas também poderá ser um bem móvel em face do direito civil, como por exemplo uma casa pré-fabricada que tenha aptidão para poder ser utilizado como habitação ou residência de pessoas, inquilino.

O conteúdo da relação locatícia será constituído pelos direitos e deveres inerentes às partes, após a existência do facto ou contrato de arrendamento.

É também objecto do nosso trabalho estudar questões inerentes ao arrendamento urbano, tais como:

- A duração legal e voluntária dos contratos de arrendamento.
- Os contratos turísticos de habitação periódica.
- O direito á habitação periódica, Time Sharing.
- A qualidade de inquilino e o direito a ter hóspedes.
- O subarrendamento parcial do prédio ou fracção.
- Os direitos e deveres inerentes à relação locatícia.

-As avaliações tributárias da propriedade urbana.

-A cessação do contrato de arrendamento urbano.

A nossa conclusão vai no sentido de que o contrato de arrendamento urbano habitacional é um meio de satisfação de interesses públicos, sociais em geral e familiares em particular, para não dizer os direitos subjectivos individuais e que a legislação da relação locatícia deve acautelar os interesses públicos e privados, nomeadamente os direitos da personalidade.

Contrato de Arrendamento Urbano Habitacional

ABSTRACT OF THESIS: LESSOR RELATION IN URBAN HOUSING LEASE

The subject that fits the academic Master field in "Legal Science", was the "Lessor Relation to Urban Rental Housing", emphasizing the right to housing enshrined in the Portuguese Republic Constitution Article 65th and which has had profound reform through Law 6/2006 of 27/2, and further changes, which approved the NRAU.

The urban rental housing legal regime is extremely important, not only regarding legal implications of rights and duties that emerge from the lessor relationship but also by micro and macro-economic implications in citizen's and country context, in addition implicit social and family relations, either in the active or passive relationship side.

Our work pretends to do scientific and legal analysis of lessor relationship structural elements, as for respective intervenient, active and passive, the constitutive legal fact, the object, the content and legal guarantees that the active intervenient is owner and can afford.

The active subject, with full ownership will be entitled of the total property right or even beneficial ownership, because only they are entitled to the right of use and legal occupation, which can transmit to the passive subject. Thus, passive subject is the person who by virtue of the constituted relationship has the right of use and occupation, the subject of the lessor relationship, the urban building with potential legal authorization so it can be used for residential purposes.

Relationship lessor object should be a good, particularly realty property, urban building; but may also be a movable good face to civil law, such as a pre-built house that has the capacity to be used as a residence.

Lessor relationship content will be constituted by the inherit rights and duties of the parties after the fact existence or lease contract.

It is also aim of our work to study issues related to urban leases, such as the legal and voluntary term of the leases; Tourist timeshare contracts; The right to Time Sharing periodic habitation; The tenant quality and the right to have guests; The partial sublease of the building or fraction; The rights and duties regarding the lessor relationship; The tax assessments of urban property; The cessation of the urban lease.

Our conclusion refers that urban rental housing contract is a way to fulfil public interests, generally social and particularly family, furthermore the individual subjective rights and that the lessor relationship law must ensure the public and private interest, including the personality rights.

Urban Rental Housing Contract

SIGLAS / ABREVIATURAS

A.T.	- Autoridade Tributária
NRAU	- Novo Regime Arrendamento Urbano
CIMI	- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CIMT	- Código do Imposto
C.C.	- Código Civil
CPC	- Código do Processo Civil
BNA	- Balcão Nacional de Arrendamento
ANMP	- Associação Nacional dos Municípios Portugueses
ALP	- Associação Lisbonense de Proprietários
AIL	- Associação de Inquilinos Lisbonenses
AIN	- Associação de Inquilinos do Norte
CCSP	- Confederação do Comércio e Serviços de Portugal
CTP	- Confederação do Turismo Português
FNC	- Federação Nacional de Comércio
RAU	- Regime do Arrendamento Urbano
INE	- Instituto Nacional de Estatística
RABC	- Rendimento Anual Bruto Corrigido
RMNA	- Rendimento Mínimo Nacional
CIRS	- Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
CIRC	- Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas

INDICE

PREÂMBULO	13
INTRODUÇÃO E METODOLOGIA	15
Capítulo I: OS SUJEITOS E OBJECTO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA	
1. - Os sujeitos passivos da relação locatícia	22
1.1 - A família enquanto requisito de validade do contrato	24
1.2 - A família enquanto fundamento do arrendamento coactivo, não contratual	26
1.3 - A extinção do arrendamento pela condição familiar	27
1.4 - A família enquanto requisito modificativo do contrato	27
2. - O objecto da relação locatícia habitacional	31
Capítulo II: O FACTO CONSTITUTIVO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA	
1. - O facto jurídico constitutivo	35
1.1 - O facto jurídico em geral	35
1.2 - Noção de facto locatício	36
1.3 - Elementos essenciais ou pressupostos de facto	37
1.4 - Elementos naturais do facto ou contrato	39
1.5 - Elementos acidentais do facto ou contrato	39
1.6 - O elemento objectivo do facto ou contrato	40
1.7 - O elemento subjectivo do facto ou contrato	40
1.8 - O elemento temporal do facto ou contrato	41
1.9 - O facto ou contrato complexo	42
2. - Os contratos de arrendamento afins	42
2.1 - O contrato com prazo certo	43
2.2 - O contrato de duração indeterminada	45
2.3 - Direito de habitação resultante de contrato de trabalho	45
2.4 - O contrato de subarrendamento	47
2.5 - O contrato de sublocação	47

Capítulo III: O CONTEÚDO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA DO ARRENDAMENTO

1. - As obrigações e direitos do locador	51
1.1 - O direito de gozo	51
1.2 - Direito temporário	51
1.3 - A Coisa	52
1.4 - A Retribuição	53
1.5 - Encargos que são obrigação do locador	54
1.6 - A obrigação em matéria de obras	56
2. - As obrigações e direitos do locatário	60
2.1 - O pagamento da renda	60
2.2 - Facultar ao locador o exame da coisa locada	62
2.3 - Não aplicar a coisa a fim diverso do contratualizado	63
2.4 - Não fazer ou ter uma utilização imprudente do prédio	63
2.5 - Restituição da coisa, findo o contrato	65

Capítulo IV: AS GARANTIAS DA RELAÇÃO LOCATÍCIA

1. - Noção de garantias	69
2. - A acção judicial de despejo	70
2.1 - O título executivo	70
2.2 - Execução de sentença de despejo	71
2.3 - Forma de processo e fundamentos	72
3. - Procedimento Especial de Despejo	73
3.1 - A posição do fiador	75
3.2 - As competências em matéria de despejo	75
3.3 - Estrutura e regime dos prazos processuais	77
4. - Fase injuntória	78
4.1 - Recebimento ou recusa do requerimento	80
4.2 - Oposição ou pedido de suspensão	81
5. - Fase contenciosa do procedimento	82
6. - Fase executiva	84

Capítulo V: A TRIBUTAÇÃO NO ARRENDAMENTO

1. - Noção de rendimento.....	87
2. - A tributação em IMI.....	90
3. - A tributação em IRS.....	93
4. - A tributação em IRC.....	96
5. - A tributação em Imposto de Selo.....	97
 CONCLUSÃO	 99
 LEGISLAÇÃO	 100
 BIBLIOGRAFIA	 101

PREÂMBULO

O arrendamento urbano é, tal como consagrado no artº 1022º e seguintes do C.C., “o contrato pelo qual uma das partes se obriga à proporcionar à outra o gozo temporário de” um imóvel.

A matéria do arrendamento urbano sempre foi regulada na legislação ordinária nacional, sendo que até à entrada em vigor do C.C. de 1966, se encontrava regulada em diplomas avulsos e a partir da vigência do C.C. e em 1966, a matéria de resolução passou a integrar os artigos 1083º a 1120º, os quais vieram a ser revogados pelo RAU em 1990 e agora, parcialmente recolocada no C.C. através da Lei nº 6/2006.

Tal facto, a integração destas matérias no C.C., não veio revogar de forma absoluta toda a legislação avulsa, mantendo-se alguns diplomas ou parte deles para regular situações jurídicas, direitos e deveres das partes que a nova lei - C.C., não contemplava expressamente.

Esta técnica legislativa veio a dar mais estabilização às matérias da disciplina do arrendamento urbano, tornando-se mais seguros e certos os direitos e deveres das partes, não obstante as alterações de inspiração revolucionária surgidas após o 25 de Abril de 1974, restringindo o princípio e o direito da liberdade contratual por parte dos respectivos proprietários dos prédios urbanos.

A título meramente exemplificativo se refere que nessa época o proprietário não tinha a liberdade de extinguir o contrato, o que aliás já vinha acontecendo e se encontrava consagrado na lei.

Com o D.L.445/74 de 12/9, os proprietários viram-se compelidos com o dever, obrigação legal, de arrendar os prédios, não os podendo ter devolutos por mais de 120 dias, prazo que passou a 60 dias com o D.L.198-A/75 de 14/4.

Assim os proprietários só tinham liberdade para escolher os inquilinos, liberdade que perdia se não fizesse o arrendamento, uma vez que após esse prazo, era-lhe imposta a pessoa para celebrar o contrato.

Ainda e no âmbito das limitações do princípio da liberdade contratual, o D.L.198-A/75 de 14/4, veio a legalizar as “ocupações” de facto de prédios ou fracções de prédios destinados a habitação, atribuindo às câmaras municipais o direito e competência para, em substituição dos proprietários, celebrarem os contratos de arrendamento para habitação.

Após um período revolucionário que se manteve até 1990, com inúmera legislação avulsa, não inserida no C.C., como por exemplo a Lei 63/77 de 25/8, que conferiu aos arrendatários o direito de preferência na compra e venda e dação em cumprimento de prédio ou fracção arrendada e

destinada a habitação, foi publicado e entrou em vigor o RAU (Regime do Arrendamento Urbano), que introduziu profundas alterações no Regime deste contrato, tais como por exemplo o aparecimento legal dos arrendamentos de duração limitada, para além de, pela primeira vez, o RAU conter direito substantivo e processual, em especial o novo regime de extinção contratual com a acção de despejo.

Conforme se pode constatar, ao longo de várias décadas, o regime dos contratos de arrendamento urbano sofreram grandes e profundas mudanças, com perda ou redução do princípio da liberdade contratual, o qual é estruturante no Direito Civil, a que o arrendamento pertence e se integra com prevalência de factores de ordem económica e social, com fortes influências nos níveis da procura e da oferta de prédios de arrendamento para habitação, prevalecendo os interesses dos inquilinos, com elevadas perdas económicas para os proprietários o que conduziu ao envelhecimento e deterioração do parque habitacional nacional.

INTRODUÇÃO E METODOLOGIA

A Constituição da República Portuguesa, no artigo 65º consagra o direito à habitação, a todos os cidadãos portugueses e à sua família, devendo tal habitação ter dimensão adequada e em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

Para assegurar esse direito fundamental, a CRP impôs ao Estado¹ diversos meios preventivos e de execução, como por exemplo a programação e execução de uma política de habitação, a criação de incentivos para apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações e estimular a construção privada, com subordinação aos interesses gerais.

O domicílio ou local de residência permanente goza do direito, liberdade e garantia da inviolabilidade, tanto assim que “a entrada no domicílio dos cidadãos contra a sua vontade só pode ser ordenada pela autoridade judicial competente, nos casos e segundo as formas previstas na lei”² e este direito só pode ser restringido nos casos expressamente previstos na Constituição³.

A par do direito à habitação, também a CRP consagra o direito à propriedade privada, a todos garantindo esse direito e a sua transmissão por morte⁴.

Nestes termos e sentido, é preciso conciliar tais princípios, uma vez que o direito à habitação tem por preocupação a habitação do seu titular ou de terceiro e os direitos a propriedade privada, nomeadamente dos imóveis destinados ou com potencialidades de serem habitados não podem ser restringidos ou suprimidos.

O titular do direito à propriedade privada não pode deixar de ter a justa compensação económica para que se lhe exija a disponibilidade ou mesmo imposição legal de dar de arrendamento a sua propriedade.

O arrendamento urbano é, antes de mais, um regime legal que deve respeitar os direitos fundamentais constitucionais de habitação e da propriedade privada.

Não é legal, face à CRP., que ao proprietário seja imposto o dever de conceder habitação, uma vez que tal direito se traduz num dever do Estado.

¹ - CRP – Artº 65º.

² - CRP – Artº 34º.

³ - CRP – Artº 18º 2.

⁴ - CRP – Artº 62º.

Na verdade, as políticas habitacionais durante dezenas de anos, têm-se revelado ofensivas e violadoras do direito da propriedade privada e quanto aos prédios destinados à habitação, como foi marcante na legislação após a Revolução de 25/4.

O RAU (Regime do Arrendamento Urbano) aprovado pelos D.L. 321-B/90 de 15/10 consagrou no seu artº 1º os pressupostos e tipo de arrendamento urbano, o que o C.C. no seu artº 1083º não fazia, plasmando que “é o contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição”.

Foi através da Lei 6/2006 de 27/2 que com o NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano -, que a relação jurídica locatícia, mais alterações sofreu, consagrando-se direitos e deveres das partes de tal relação, em obediência a quatro grandes princípios políticos orientadores deste regime: a alteração ao regime substantivo do arrendamento urbano vertido no código civil; a revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime; a agilização do procedimento de despejo e a melhoria do enquadramento fiscal.

Em boa verdade, os três primeiros princípios encontram a sua consagração na Lei 31/2012 de 14/8 e o último no âmbito do novo e mais justo enquadramento tributário dos respetivos rendimentos, encontra-se em fase de consagração legal, não obstante algumas alterações já consagradas no Código do Rendimento das Pessoas Singulares, tais como a alteração do nº 7 do artº 72º do CIRS, feita pela lei 66-B/2012 de 31/12 que aprovou o O.E/2013, onde se consagra a tributação autónoma à taxa de 28/%, dos rendimentos prediais.

Assim,

Em primeiro lugar, o NRAU atribui maior liberdade negocial às partes da relação locatícia, no que concerne à determinação da duração dos contratos, promovendo o aparecimento de contratos de duração variada, mais ajustados à vontade e necessidade das partes, senhorio e inquilino, os quais passam a poder estipular livremente a duração dos contratos para a habitação, deixando de se prever prazo mínimo legal, ainda que a lei presuma que na falta de prazo concreto, o tempo certo será de dois anos.

Em segundo lugar, é melhorando e tornando mais célere e menos burocrático, o regime da resolução do contrato de arrendamento quando o inquilino se encontra em mora no pagamento da renda, permitindo maior justiça e dinamismo no mercado habitacional.

O senhorio pode resolver o contrato de arrendamento habitacional após dois meses da falta da falta de cumprimento no pagamento por parte de inquilino.

Também, o inquilino faltoso ou incumpridor no pagamento da renda, poderá, no mês seguinte e por uma única vez na vigência do contrato, fazer o pagamento da renda em parte e com a consequente indemnização fazendo cessar o direito do senhorio à resolução contratual.

Inovadoramente prevê o NRAU a faculdade do senhorio resolver o contrato de arrendamento, no caso de mora, quando as situações de atraso reiterado no pagamento da renda sejam superiores a oito dias mas inferiores a dois meses e ocorram por quatro vezes, seguidos ou interpolados, num período de 12 meses.

Em terceiro lugar, flexibiliza-se o procedimento de denúncia do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada quando o senhorio pretenda proceder à demolição ou à realização de obras de remodelação ou restauros profundos, que impliquem a desocupação do locado, o qual passa a ser efectuado por mera comunicação.

Esta medida é na verdade um instrumento que aceitando a existência de um contrato de arrendamento, permite a reabilitação urbana, tão presente e necessária, dado o estado do parque habitacional, sem obras há décadas e sem viabilizar a liquidez e os meios financeiros aos senhorios para poderem recuperar e reabitar os seus prédios urbanos.

De acordo com os censos de 2011, ainda que em resultados provisórios, 76% dos portugueses eram titulares do direito de propriedade da sua habitação, o que traduziu numa tendência de crescimento, não só pela oferta, pelo aumento do poder de compra, mas também pelo crédito fácil e privilegiado que a banca oferecia, pois nos censos de 1981, essa percentagem era tão só de 57%.

Em 2011, a média europeia de proprietários de habitação própria era de 60%, muito aquém da percentagem de proprietários em Portugal, sendo certo na maioria países da O.E. dos quais da França e Alemanha são exemplos, há muito que a relação locatícia se tinha alterado de forma a incentivar a reabilitação e o mercado do arrendamento.

Os censos de 2011 dão-nos outros dados relevantes no universo dos contratos para a habitação celebrados em data anterior ao RAU, onde 70% do total das rendas antigas correspondem a valores abaixo dos 100,00 €, sendo que 44% desse total tinham mesmo valores abaixo dos 50,00 €.

Por outro lado, 60% do total dos arrendatários em contratos antigos tinham idade superior a 65 anos, sendo certo que o número de contratos antigos, pelo abandono ou falecimento do inquilino, tem reduzido de forma que em cerca de 10 anos, o número de contratos de 440 mil, baixou para 255 mil, o que corresponde a uma variação de 42%.

Em face da situação que os números referidos ilustram e da realidade que é pública, em relação ao envelhecimento do parque imobiliário habitacional e as consequências para o abandono de

núcleos populacionais, era urgente a implementação das medidas que o NRAU veio a consagrar, modificando a relação locatícia quanto aos contratos de habitação.

A relação jurídica locatícia assenta e quanto à estrutura, nos elementos comuns de qualquer outra relação jurídica, tais como, os sujeitos activo e passivo; o facto jurídico constitutivo; o objecto; o conteúdo e as garantias jurídicas de que o sujeito activo é titular e delas possa dispor.

Assim,

O sujeito activo será inexoravelmente o titular do direito de propriedade plena ou mesmo o titular do direito ao usufruto, pois só eles são titulares do direito que pela relação locatícia se transmite ao sujeito passivo, o direito de uso e ocupação. O sujeito activo tem pois plena capacidade de gozo. Pode ainda o titular do direito cedê-lo a terceiro, por subarrendamento.

O sujeito passivo será a pessoa que por força da relação constituída tem o direito de uso e ocupação, directa ou indirectamente, do objeto do contrato de arrendamento. O sujeito passivo deve ter plena capacidade de gozo, podendo ser uma pessoa colectiva que celebra o respectivo contrato de arrendamento, colocando-se no polo passivo da relação locatícia, ainda que de facto, o uso e ocupação seja feita por qualquer trabalhador, membro do órgão social ou quadro técnico controlada.

O objecto desta relação deverá ser um bem, em princípio imóvel, prédio urbano; mas também poderá ser um bem imóvel, tal como por exemplo uma casa pré-fabricada; que tenha potencialidades e legalmente se possa destinar à habitação do sujeito passivo, inquilino.

Os requisitos legais do bem defendem da respectiva natureza, quanto ao licenciamento urbanístico e energético, sendo que o contrato de arrendamento e consequentemente a relação jurídica locatícia se pode estabelecer por contrato sem forma escrita, ou seja, sem a necessidade de ser formalizado por escrito o contrato.

A relação locatícia não pode existir sem algum dos elementos estruturantes, tal como o facto jurídico, acontecimento humano na modalidade de contrato, onde as partes manifestam as suas vontades concordantes surgindo assim o titular do direito de uso ou senhorio e o adquirente de tal direito - o inquilino.

O conteúdo da relação em causa serão os direitos e deveres inerentes às partes, após o facto ou o contrato, dos quais se realça por parte do senhorio o direito ao recebimento da renda e por parte do inquilino o dever de pagar a renda, para além de todos os direitos e deveres clausulados no contrato ou que vigoram por força da lei, tais como o direito do senhorio a resolver o contrato decorridos cinco anos e o dever do inquilino em entregar o locado livre e desocupado, terminado esse tempo.

Por garantias da relação locatícia, referiremos os mecanismos e meios processuais e procedimentos de que o senhorio pode dispor para impor ao inquilino o cumprimento dos respectivos deveres.

Neste sentido, o nosso trabalho será orientado para o regime dos contratos urbanos, em especial os destinados a habitação e a sua conexão com o valor das rendas praticadas e que compatibilizam o direito à habitação com o direito de propriedade privada e a justa medida da renda a receber pelo senhorio, proprietário do prédio objecto de arrendamento, sem contudo violar o princípio do direito à habitação.

É também objectivo e preocupação do nosso trabalho abordar questões inerentes ao arrendamento urbano, tais como:

- A relação da procura e da oferta quanto à primeira ou segunda habitação.
- A duração legal e voluntária dos contratos de arrendamento.
- Os contratos turísticos de habitação periódica.
- Os contratos de arrendamento urbano com ou sem recibo.
- O direito à habitação periódica – Time Sharing.
- A qualidade de inquilino e o direito a ter até 3 hóspedes.
- O subarrendamento parcial do prédio em fracção.
- Os direitos emergentes do contrato de arrendamento urbano.
- Os deveres inerentes ao contrato de arrendamento urbano, de ambas as partes contratantes.
- As avaliações tributárias da propriedade urbana.
- A indexação do valor da renda ao valor patrimonial tributário do imóvel.
- A cessação do contrato de arrendamento urbano.
- Análise do regime legal vigente em face do objectivo de dinamização do mercado do arrendamento urbano.

A metodologia há-de ser naturalmente de natureza jurídica, muito embora o tema tenha uma vertente jurídica com componente económica e social, pelo que não podemos ignorar dados económicos, tais como a base de avaliação patrimonial tributária para determinação do valor normal da renda devida pelos inquilinos aos senhorios, proprietários dos prédios dados pelo arrendamento.

Num primeiro capítulo será feito o estudo dos sujeito, activo e passivo da relação, bem como o seu objecto.

No capítulo segundo será feita a abordagem e estudo do facto constitutivo da relação jurídica locatícia, em especial o contrato de arrendamento habitacional.

Num terceiro capítulo será estudado o conteúdo da relação, ou sejam os principais direitos e deveres obrigacionais das partes.

O estudo das garantias da relação, em especial a acção de despejo será o objecto das matérias do capítulo IV.

Por último abordaremos a relação locatícia na perspectiva da tributação, uma vez que é fonte de rendimento e pela relevância económica de que se reveste.

Capitulo I

OS SUJEITOS E O OBJECTO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA

1. Os sujeitos passivos da relação locatícia

A relação locatícia é hoje um tema jurídico, económico e social de grande sensibilidade na sociedade portuguesa em virtude dos tempos de crise actual e crescente no futuro, que todos os portugueses têm de enfrentar, quer do lado activo - senhorio -, quer do lado passivo – inquilino -, situação indissoluvelmente ligada ao direito fundamental à habitação, de consagração constitucional⁵.

O equilíbrio entre os direitos e os deveres das partes dessa relação, não tem sido fácil ao longo dos tempos, com o pendor da balança a favor dos sujeitos passivos – inquilino, o que levou ao abandono e impossibilidade da conservação do imobiliário, com expressão nas zonas históricas das aldeias, vilas e cidades.

Tal equilíbrio entre as partes contratantes sofreu uma evolução no sentido de uma maior justiça e a tendência para renovar o mercado da habitação e a reparação de situações injustas de âmbito social e económico, a nível individual das partes e a nível de uma melhoria do ordenamento do território, do ambiente e do urbanismo, numa perspectiva geral, local e nacional.

Os sujeitos passivos de qualquer relação jurídica são, em regra, os obrigados contratuais⁶, o que nos pode levar a afirmar que os sujeitos passivos da relação jurídica locatícia, serão as pessoas, singulares ou colectivas que adquirem o direito de gozo do locado e como tal ficam obrigados por força do contrato de arrendamento, um tipo de contrato de locação.

Ainda que a posição jurídica da relação locatícia possa ser ocupada por qualquer pessoa, singular ou colectiva, de direito ou mesmo de facto, tal como pode acontecer neste particular quando a posição de inquilino é assumida por uma sociedade irregular que, tendencialmente se defende não ter personalidade jurídica de gozo; mas na verdade o direito do arrendamento, a par de outros ramos do direito, como por exemplo o direito tributário e quanto à tributação do rendimento e do consumo, a verdade é que todo o sistema jurídico e no âmbito do arrendamento, é à família que se pretende atribuir o direito fundamental constitucional e consequentemente o direito à habitação.

Nesse sentido e neste particular, é imperioso olhar para o conceito de agregado familiar no âmbito do direito à habitação, já que o mesmo varia em função da natureza e ramo do direito em estudo.

⁵ - CRP – Artº 65º.

⁶ - PINTO, Carlos Alberto da Mota; TGDC, 4ª Ed., Coimbra Editora, Coimbra, 2005 a pag. 193 e ss.

A título meramente exemplificativo, dizemos desde já que o conceito de família ou agregado familiar difere do direito civil⁷, do direito público, especialmente o tributário⁸, para além do direito da segurança social e do direito bancário.

O regime jurídico e os potenciais sujeitos passivos da relação locatícia varia assim com a relevância da condição familiar, não só com a resultante do contrato de casamento; mas também com a relação conjugal, de parentesco, de afinidade, de adopção, como a união de facto⁹ e a convivência em economia comum¹⁰.

A família ou agregado familiar assume pois relevância jurídica no Direito ao arrendamento para habitação, pelo menos nos planos seguintes¹¹:

- Enquanto requisito de validade do contrato de arrendamento e de actos respeitantes à relação de arrendamento.
- Enquanto fundamento de arrendamento coactivo, não contratual.
- Enquanto fundamento de extinção do arrendamento.
- Enquanto fundamento de subsistência excepcional do arrendamento em benefício do arrendatário.
- Enquanto fundamento de modificação heterónoma, não consensual, do contrato de arrendamento.

⁷ - C.C. – Artº 1576º.

⁸ - CIRS – Artº 13º.

⁹ - CIRS – Artº 14º NRAU.

¹⁰ - Lei 6/2001 de 11/5.

¹¹ - PINHEIRO, Jorge Duarte – Exposição oral no Congresso na FDL em 19/11/2012.

1.1 A família enquanto requisito de validade do contrato

O regime legal aplicável à validade, existência e eficácia do facto jurídico constitutivo da relação locatícia, o qual resultará da legislação – NRAU-, do código civil ou outra norma legal aplicável, para além das normas de direito processual ou procedimental previstas em especial no NRAU, C.P.C. ou outros, faz depender os efeitos à relação conjugal, à relação de filiação ou outras fontes das relações jurídicas familiares, no âmbito do direito da família.

Assim,

A intervenção de pessoa casada, em contrato de arrendamento e na qualidade de senhorio, sujeito activo da relação jurídica locatícia, carece de consentimento do respectivo cônjuge, salvo se entre eles vigorar o regime de separação de bens¹²

Não obstante tal princípio, o contrato de arrendamento sobre a casa de morada de família, carece sempre do consentimento expresso de ambos os cônjuges¹³.

De igual forma, carece do consentimento expresso de ambos os cônjuges os actos de “resolução, a oposição à renovação ou denúncia do contrato de arrendamento pelo arrendatário; a revogação do arrendamento por mútuo consentimento; a cessão da posição de arrendatário; o subarrendamento ou empréstimo total ou parcial”, quando tais actos se refiram a contrato de arrendamento para habitação e em relação à casa de morada de família.

Na falta do consentimento de algum dos cônjuges, em qualquer dos actos antes referidos, tal acto praticado por um dos cônjuges é, em regra, anulável a pedido do cônjuge que não deu o seu consentimento ou dos seus herdeiros, no prazo de “seis meses subsequentes à data em que o requerente teve conhecimento do acto, mas nunca depois de decorridos três anos sobre a sua celebração”¹⁴.

Porém,

No caso de o objecto do negócio ser um prédio ou o direito ao arrendamento que constitua bem próprio do cônjuge cujo consentimento era exigível e não foi prestado, já as regras sancionatórias civis aplicáveis, são as relativas à alienação de coisa alheia, pois, em vez de ser aplicado o regime da anulabilidade, será o de nulidade atípica¹⁵, uma vez que o vendedor/alienante carecia de

¹² - CC. - Artº 1682º -A- nº1.

¹³ - CC. - Artº 1682º -A- nº2.

¹⁴ - CC. - Artº 1687º 1 e 2.

¹⁵ - CC. Artº 892º.

legitimidade de só por si praticar o negócio, não podendo opor tal nulidade ao comprador de boa fé, tal como o comprador doloso não pode opor-se ao negócio do vendedor de boa fé.

Quanto aos efeitos da filiação é consabido que o menor não emancipado carece de capacidade de exercício, muito embora tenha plena capacidade de gozo, ou seja, o menor pode ser legítimo titular do direito de propriedade de uma fracção destinada à habitação; mas não tendo capacidade de exercício, não pode por si exercer os respectivos direitos, nomeadamente celebrar contrato de arrendamento de bem imóvel, ainda que este lhe pertença¹⁶.

Deste modo, dispõe o artº 124º do C.C. que a incapacidade dos mesmos é suprida pelo poder paternal, do qual é titular os pais e, subsidiariamente, a incapacidade poderá ser suprida pela tutela, se ela existir¹⁷.

O acto praticado por menor não emancipado é válido e eficaz, a menos que seja requerida judicialmente a anulação do mesmo acto, por exemplo a celebração de contrato de arrendamento de bem imóvel que lhe pertença, pois se o bem for alheio, o acto será sancionado com a nulidade por falta de poderes de disposição.

Assim,

Uma coisa é falta de poder de disposição, nomeadamente de bem alheio que será nulo e outra é a falta de capacidade de exercício sobre direitos que lhe pertencem, situação que poderá conduzir á anulação do acto ou negócio, se tal for judicialmente requerido e não tenha havido ratificação do acto pelos titulares do poder paternal ou tutor se o houver.

A decisão judicial de anulabilidade de actos de disposição ou oneração de bens imóveis, celebrados por menores, pode ser requerida, conforme os casos, pelo progenitor que exerça poder paternal, do tutor ou do administrador de bens, desde que o pedido seja formalizado no prazo de um ano a contar da data em que o requerente teve conhecimento; mas nunca depois de o menor ter atingido a maioridade ou emancipado¹⁸ salvo se antes da maioridade do menor for proposta acção de interdição ou inabilitação, situação em que se manterá o poder paternal do titular até ao trânsito julgado da respectiva sentença¹⁹.

Se os titulares do poder paternal ou tutelar não requererem a anulação do acto ou negócio praticado por menor não emancipado e dentro do prazo legal, tais actos consolidam-se na ordem

¹⁶ - CC. - Artº 123º.

¹⁷ - CC. - Artº 143º e 145º.

¹⁸ - CC. - Artº 125º.

¹⁹ - CC. - Artº 131º.

jurídica e para além de válidos, são eficazes, produzindo todos os efeitos jurídicos e vinculativos de todas as partes, não podendo ser colocado em crise.

Não obstante o afirmado, quando o contrato de arrendamento for celebrado por prazo superior a seis anos, os pais, titulares do poder paternal, não podem por si só outorgar tal contrato, carecendo de autorização do Ministério Público e se esta não existir, o contrato será anulável nos termos e por força do disposto no artº 1893º CC.

1.2 A família enquanto fundamento de arrendamento coactivo, não contratual

A condição familiar pode levar á constituição forçada de relação, não contratual originariamente.

É o que pode acontecer no caso de divórcio, separação de pessoas e bens ou mesmo dissolução da união de facto.

Aquando da ocorrência de um divórcio e na falta de acordo dos respectivos cônjuges, quanto ao destino da casa que pertencerá a um ou ambos os cônjuges em contitularidade, pode o tribunal dar de arrendamento a qualquer deles, a seu pedido, a casa de morada de família, considerando as circunstâncias, em especial as necessidades de cada um dos cônjuges, da família e o interesse dos filhos do casal.

É evidente que o contrato de arrendamento definido e fixado por decisão judicial²⁰ fica sujeito às regras de arrendamento para habitação ao fazer-se caducar o arrendamento, a pedido do senhorio, quando circunstâncias supervenientes o justifiquem.

Assim, o Tribunal, pode fixar as cláusulas contratuais, principais e acessórios, nomeadamente o montante da renda a pagar pelo sujeito passivo da relação locatícia, a responsabilidade pelos encargos do condomínio, a obrigação ou mera responsabilidade de fazer obras e se as mesmas podem conceder direito de indemnização, o direito ao subarrendamento parcial, o tempo de duração do contrato e outras.

Independentemente das cláusulas e regime fixado judicialmente, pode, posteriormente e por circunstâncias supervenientes, fazer caducar o contrato a requerimento do senhorio, como por exemplo a alteração das pessoas e interesses a proteger ou situação económica das partes.

²⁰ - CC. - Artº 1793º

1.3 A extinção do arrendamento pela condição familiar

A condição familiar pode conduzir a ser fundamentado de extinção da relação jurídica locatícia ou contrato de arrendamento para habitação quer por iniciativa do senhorio, activo, quer por iniciativa do inquilino, arrendatário ou sujeito passivo.

Nos termos do disposto no artº 1101º alínea a) do C.C. o senhorio pode denunciar, por termo ou extinguir o contrato de arrendamento de duração indeterminada, quando demonstre ter necessidade de habitação, para si próprio, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes em primeiro grau, ou sejam os filhos, sendo que para concretizar essa denúncia, deve atender aos deveres/direitos do senhorio que decorrem do disposto no artº 1102º nº 1 do C.C., ou seja, o direito de denúncia de contrato para habitação, depende do pagamento do montante equivalente a um ano de renda e ainda da verificação dos pressupostos seguintes²¹:

- “ Ser o senhorio proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de dois anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão”, e,

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

A denúncia do arrendamento pelo senhorio, com qualquer daqueles fundamentos, será feita através de comunicação ao sujeito passivo da relação, antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação²².

1.4 A família enquanto requisito modificativo do contrato

A condição familiar pode conduzir, só por si, á modificação de contrato de arrendamento urbano para habitação, quanto aos sujeitos passivos da relação jurídica locatícia, independentemente da vontade do sujeito activo, do senhorio, para além da modificação quanto ao montante ou valor da renda.

Quanto á redução do valor da renda contratualizada, dispõe o artº 1040º do C.C. que, haverá lugar a uma redução da renda, proporcional à diminuição ou privação do gozo do objecto do

²¹ - CC. - Artº 1102º nº 1. a) e b).

²² - CC. - Artº 1103º nº 1.

contrato se, por motivo não imputável ao sujeito passivo ou seus familiares houver privação ou diminuição do tempo de gozo do bem.

Porém, se a privação ou diminuição do gozo não for imputável ao sujeito activo, locador, proprietário ou usufrutuário, nem aos seus familiares, a redução do valor da renda “só terá lugar no caso de uma ou outra, exceder um sexto da duração do contrato”²³.

Para efeitos da aplicação da redução da renda, “consideram-se familiares os parentes, afins ou serviçais que vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação com o locatário ou o locador”, sujeitos contratuais da relação locatícia²⁴.

A modificação quanto ao sujeito passivo, pode emergir da celebração de contrato de casamento sob determinado regime de bens ou do regime de transmissão da posição contratual no arrendamento.

Nos termos do disposto no artº 1068º - C.C., a celebração de casamento implica eventual modificação da posição contratual no arrendamento, por exemplo no caso seguinte:

Foi celebrado um contrato de arrendamento para habitação entre A, sujeito activo, e B, sujeito passivo, inquilino.

Posteriormente, o B, casa-se com C e no regime da comunhão geral de bens.

O direito de B, inquilino, que era o único titular do arrendamento, passa a pertencer em contitularidade ao B e ao C, independentemente da vontade do sujeito activo, senhorio.

A comunicabilidade ou transmissão da posição contratual pode verificar-se em vida ou por morte do inquilino, sujeito passivo.

Quando o objecto contratual for a “casa de morada de família, o seu destino é, em caso de divórcio” dos sujeitos passivos, inquilinos, “ou de separação judicial de pessoas e bens, decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou concentração a favor de um deles”, independentemente da vontade do senhorio.

“Na falta de acordo, cabe ao tribunal decidir”, obrigatoriamente e em face de circunstâncias de cada caso e pessoas, nomeadamente os filhos do casal²⁵.

O disposto e regime consagrado no artº 1105 – C.C., aplica-se também, com as necessárias e devidas adaptações à união de facto que se dissolva por separação dos membros dessa união, conforme regula expressamente o artº 4º da lei 7/2011 de 11 de Maio.

²³ - CC. - Artº 1040º nº 2.

²⁴ - CC. - Artº 1040º nº 3.

²⁵ - CC. - Artº 1105º.

O facto jurídico natural, a morte, também não extingue automaticamente o contrato de arrendamento para habitação ou relação locatícia.

Quando se verificar a morte do sujeito activo, os seus herdeiros devem assumir, independentemente da sua vontade, essa posição contratual, uma vez que se transmitem os direitos e deveres do falecido.

A verificar-se a morte do inquilino, o sujeito passivo da relação, dá-se a transmissão da posição contratual²⁶.

Nesse sentido e disposição legal, “o arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário quando sobreviva: a) o cônjuge com residência no locado; b) pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de um ano; c) pessoa que com ele vivesse em economia comum há mais de um ano”, desde que, a data da morte do inquilino, o adquirente por transmissão do direito, residisse no locado há mais de um ano²⁷.

O regime da transmissão por morte foi modificado pela lei 31/2012 de 14 de Agosto, com a introdução do nº2 no artº 1106º- C.C., ou seja, agora a lei exige que o transmissário (adquirente do direito) à data da morte do inquilino, aí residisse pelo menos há mais de um ano.

Na verdade,

Na vigência da versão anterior à actual, suscitavam-se sérias dúvidas relativamente à transmissão por morte do arrendamento habitacional no caso da morte do membro da união de facto ou convivente em economia comum. Não era clara a lei no pressuposto em matéria de duração das relações e da residência do locado.

Agora, a lei, faz depender a transmissão da posição contratual, em benefício do membro da união de facto ou convivente em economia comum, do preenchimento dos seguintes requisitos cumulativos, no momento da morte do arrendatário:

- Duração da relação há mais de um ano, e,
- Tempo de residência do transmissário no locado, superior a um ano.

O requisito de duração da relação fica aquém do requisito geral de eficácia de protecção da união de facto e da convivência em economia comum, que nos termos da lei²⁸ se traduz num mínimo de dois anos.

²⁶ - CC. - Artº 1106º , 1112º e NRAU –Artº 57º.

²⁷ - CC. - Artº 1106º nº 1 e 2.

²⁸ - Leis 6 e 7 de 2001 de 11/5.

A Lei 31/2012 de 14/8, alterou também o artº 57º do NRAU, que fixou e estabelece o seguinte regime:

“Transmissão por morte no arrendamento para habitação

1 — O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:

- a) Cônjuge com residência no locado;*
- b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto há mais de dois anos, com residência no locado há mais de um ano;*
- c) Ascendente em 1.º grau que com ele convivesse há mais de um ano;*
- d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de 1 ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;*
- e) Filho ou enteado, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %.*

2 — Nos casos do número anterior, a posição do arrendatário transmite -se, pela ordem das respetivas alíneas, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, sucessivamente, o ascendente, filho ou enteado mais velho.

3 — O direito à transmissão previsto nos números anteriores não se verifica se, à data da morte do arrendatário, o titular desse direito tiver outra casa, própria ou arrendada, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País.

4 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, quando ao arrendatário sobreviva mais de um ascendente, há transmissão por morte entre eles.

5 — Quando a posição do arrendatário se transmita para ascendente com idade inferior a 65 anos à data da morte do arrendatário, o contrato fica submetido ao NRAU, aplicando -se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.

6 — Salvo no caso previsto na alínea e) do n.º 1, quando a posição do arrendatário se transmita para filho ou enteado nos termos da alínea d) do mesmo número, o contrato fica submetido ao NRAU na data em que aquele adquirir a maioridade ou, caso frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou cursos de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior, na data em que perfizer 26 anos, aplicando -se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo, pelo período de 2 anos.”

Assim, a relevância da situação familiar é muito significativa no regime jurídico do arrendamento para habitação, incluindo a validade dos contratos, a eficácia do próprio arrendamento e nos elementos da relação locatícia.

2. O Objecto da relação locatícia habitacional

Nos termos gerais do direito, fala-se de objecto da relação jurídica para referir o objecto do direito subjectivo que constitui o lado activo da mesma relação.

Importa pois, melhor identificar o conceito de objecto da relação locatícia para identificar o objecto em concreto, já que é um elemento estruturante da respectiva relação jurídica.

O direito subjectivo consiste num poder atribuído a uma pessoa, sujeito activo da relação jurídica e todas as faculdades que o integram.

Tal poder confere a possibilidade legal de exercer uma soberania ou domínio sobre um bem jurídico, sobre um objecto, coisa corpórea, incorpórea, prestação, pessoa ou mesmo determinado modo de ser da própria pessoa, outro direito.

Temos pois e assim que o objecto da relação poderá ser uma coisa – direito real –, um direito autónomo e mesmo uma pessoa ou então só um modo de ser da própria pessoa.

Deste modo, não é confundível o objecto da relação jurídica, com os respectivos sujeitos, ou mesmo com o conteúdo, tomando este como o conjunto de direitos e deveres das partes que emergem pela existência e verificação do facto jurídico, constituída a relação jurídica.

No dizer de Mota Pinto²⁹,

“o objecto de uma relação jurídica é precisamente o quid sobre que incidem os poderes do seu titular.”

Com o devido respeito, estamos inteiramente de acordo e no caso particular da relação locatícia, em que o objecto será o *quid* sobre que incidem os poderes do seu titular activo, o inquilino, ou sejam os direitos de gozo adquiridos pelo inquilino, por via contratual, em regra e sobre um prédio urbano e para fins habitacionais.

Resulta claro que o objecto é todo o “ente”, todo o bem jurídico sobre que podem recair direitos subjectivos.

²⁹ -PINTO, Carlos Alberto da Mota, Teoria Geral do Direito Civil – 4ª Ed., Coimbra editora, Coimbra, 2005, a pág. 331.

O bem jurídico em causa e que se transmite por contrato e constitui o objecto da relação locatícia, é o direito de gozo e não o direito de propriedade plena ou direito de usufruto do bem imóvel, com fins habitacionais.

Fácil será identificar o objecto da relação do respectivo conteúdo, uma vez que o objecto é a coisa, pessoa ou direito sobre que recaem os poderes do titular do direito e o conteúdo é o conjunto de poderes ou faculdades que o direito subjectivo comporta ou encerra.

Transpondo estes dois conceitos elementares, mesmo estruturantes da relação jurídica, para a relação locatícia, teremos:

- o objecto que é o direito de gozo e,
- o conteúdo, o conjunto dos direitos e deveres das partes, uma vez que ambos têm direitos e deveres e lhes assistem as garantias jurídicas, previstas e consagradas na lei, que lhes permitem exercer ou fazer cumprir os seus direitos.

Não podemos pois entender que da relação locatícia emerge um direito único a favor do titular, senhorio que é o direito à renda e por parte do inquilino há só um dever, o de pagar e nos prazos e termos legalmente previstos e regulados, a respectiva renda.

O conteúdo da relação jurídica locatícia é mais complexo e faremos o seu estudo através dos principais direitos e deveres de cada uma das partes contratantes, senhorio e inquilino.

O objecto da relação jurídica locatícia é um direito e não uma coisa, mesmo que o direito seja sobre a coisa.

As coisas ou “res”, são tudo aquilo que pode ser objecto da relação jurídica privada, uma vez que ficam “fora do comércio todas as coisas que não podem ser objecto de direitos privados, tais como as que se encontram no domínio público e as que são, por sua natureza, insusceptíveis de apropriação individual”³⁰.

“O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas”³¹.

O direito de propriedade plena, inclui os direitos de,

- Uso ou “*jus utendi*”,
- Fruição ou “*jus fruendi*”, e,
- Disposição ou “*jus abutendi*”.

³⁰ - CC. - Artº 202º.

³¹ - CC. - Artº 1305º.

No contrato de arrendamento, facto constitutivo da relação locatícia, o proprietário, senhorio, obriga-se a proporcionar à outra, inquilino, o gozo temporário de um prédio urbano e com fins habitacionais, mediante retribuição.

Através do contrato de arrendamento,

- nascem obrigações, das quais o senhorio de proporcionar à outra, inquilino,
- temporariamente,
- o gozo,
- de um prédio urbano,
- para fins habitacionais e,
- mediante retribuição.

Torna-se assim claro que o objecto da relação locatícia é:

- um direito obrigacional, livremente negociado e contratualizado,
- temporário,
- de direito de gozo, sem transmissão de posse,
- sobre um prédio (coisa) urbano,
- para fins habitacionais da parte, inquilino e sua família,
- mediante retribuição ou renda.

Ainda que o senhorio, sujeito activo da relação locatícia seja o usufrutuário da coisa imóvel, prédio urbano destinado a habitação e que como titular do direito de gozo, o poderá transmitir por contrato de arrendamento, não é confundível o direito de usufruto, que se mantém na titularidade do senhorio, com o direito de gozo que é transmitido, temporariamente ao inquilino, mediante retribuição ou renda.

Capítulo II

O FACTO CONSTITUTIVO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA

1. O facto jurídico constitutivo

O facto jurídico constitutivo da relação locatícia é o contrato, bastando para tal atentar nos artigos 26º, 27º e 28º do NRAU, para além do novo regime primar pela ampliação do princípio da liberdade contratual, não só em matéria de prazos de validade contratual, mas essencialmente em relação a um conjunto de matérias, tornando o facto – contrato -, mais ajustado à vontade das partes e aos interesses inerentes ao mercado habitacional e às necessidades do inquilino, sujeito passivo.

O facto é, pois, um elemento estruturante da relação locatícia, para não dizer de toda e qualquer relação jurídica.

1.1 O facto jurídico em geral

“ O facto jurídico é todo o acontecimento da vida real produtivo de efeitos jurídicos”³², podendo o mesmo ser classificado segundo a intervenção da vontade, a relação entre esta e os efeitos jurídicos produzidos ou mesmo segundo outros critérios, nomeadamente a licitude ou ilicitude do facto.

O “facto” não é confundível com a “situação jurídica”, uma vez que se trata de dois aspectos do mesmo objecto ou fenómeno da vida real, onde o primeiro surge para lhe dar corpo e a situação jurídica pressupõe a existência daquele para a regular no direito, quer objectivo, quer subjectivo.

A situação jurídica tem sido entendida³³ como a posição ocupada na ordem jurídica, daí que, a tratar-se de um objecto estaremos perante uma situação jurídica objectiva e se a posição jurídica é ocupada por uma pessoa, teremos ou estaremos perante uma situação jurídica subjectiva.

O nosso estudo preocupa-se com as situações jurídicas locatícias, ou sejam as que resultam de um conjunto de normas que regulam o nascimento, vida e extinção das situações jurídicas subjectivas que dão lugar ao arrendamento ou relação jurídica locatícia.

O facto não será uma realidade jurídica meramente estática, pelo que deveremos surpreender e entender o facto constitutivo da relação locatícia em sentido dinâmico no tempo e no caso do contrato, desde as negociações pré-contratuais, às contratuais, com respeito pelo conteúdo das cláusulas, a forma que a lei exigia como certeza e segurança do direito ou da manifestação das vontades das partes, sendo estas duas; mas cada parte pode dizer respeito a um conjunto de

³² - ANDRADE, Manuel de, T.G. da R. J., vol.II, Livraria Almedina, Coimbra, 1974.

³³ - CAETENO, Marcello - Manual de Direito Administrativo, Tomo I, 10ª Ed. Coimbra Editora, 1973.

vontades individuais, pessoais, quer se trate de parte singular, pessoa colectiva ou mesmo vontade conjunto de mais de uma pessoa com plena capacidade jurídica de gozo ou de exercício.

O facto é, pois, e assim duradouro no tempo, obedecendo a um conjunto de actos preparatórios e definitivos, para que possamos falar de procedimento ou ciclo do facto, com evidência para a fase inicial, evento ou pré-negociação, a fase de formação das vontades e esclarecimento das circunstâncias e do objecto e por último, a formalização expressa das vontades e interesses conjugados.

A relação locatícia não assenta no facto natural; mas antes, no facto voluntário, com manifestação expressa das respectivas vontades, ainda que haja factos naturais, tal como, por exemplo, a morte, que modifica a relação locatícia, quanto aos sujeitos, quanto ao inquilino.

1.2 Noção de facto locatício

O facto locatício é um negócio jurídico, sendo este um acto jurídico constituído por uma ou mais declarações de vontade, dirigido à realização de certos efeitos práticos, com intenção de os alcançar sob tutela de direito, determinando o ordenamento jurídico a produção dos efeitos jurídicos de acordo a intenção manifestada livre e conscientemente, pelos declarantes ou seja pelas partes, activa e passiva ou respectivos representantes legítimos³⁴.

O que constitui o negócio é o comportamento declarativo das partes e, formalizado ou não; mas existente, dando origem ao contrato, facto da relação locatícia.

A vontade é pois o elemento essencial, estruturante de negócio, manifestada segundo o princípio da autonomia da vontade ou autonomia privada.

O negócio, contrato locatício como facto da respectiva vontade ou autonomia privada.

O negócio contrato locatício como facto da respectiva relação locatícia ou de arrendamento à composto por elementos que em regra se classificam de:

- Elementos essenciais,
- Elementos naturais e,
- Elementos acidentais.

³⁴ - PINTO, Carlos Alberto da Mota - TGDC- 4ª Ed., Coimbra Editora. Coimbra, 2005, pag. 381.

1.3 Elementos essenciais ou pressupostos do facto

Não podemos olvidar que o facto é um negócio, em contrato especial, designado de locação, previsto como noção no artº 1022º do CC. e onde “uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição”.

A locação diz-se arrendamento quando o objecto é coisa imóvel³⁵.

A doutrina tem-se pronunciado sobre a caracterização e diferenciação entre elementos, pressupostos e requisitos dos negócios, dos contratos.

Na verdade, os elementos do contrato deverão ser as realidades sem as quais o negócio não chegaria sequer a ter existência natural, não chega sequer a constituir-se. Neste sentido os elementos essenciais do negócio serão imperativamente a declaração que implica a manifestação da vontade e os seus sujeitos, emitente o receptor das declarações que implicam ser livres, conscientes, esclarecidos e com conteúdo definido e de forma a viabilizar a formalização de determinado tipo e natureza de contrato, neste caso, contrato de arrendamento e para fins habitacionais.

Os elementos negociais, hão-de estar inteiramente ligados à existência do contrato, ao passo que os pressupostos ou mesmo os requisitos ou condições gerais de eficácia se hão-de reportar à produção dos respectivos efeitos desejados pelas partes ou impostos pelo direito.

Os elementos essenciais, declaração e sujeitos, são entendidos em termos gerais estruturantes de todo e qualquer negócio ou contrato, sendo certo que cada negócio típico há-de ter também algum elemento essencial que acresce aos gerais, tal como acontece no contrato de mútuo, doação, venda ou outro especial. Assim por exemplo, no contrato de locação há a obrigação de proporcionar à outra parte o gozo temporário de uma coisa, imóvel e a obrigação desta de pagar a renda correspondente.

Nesta matéria e após a entrada em vigor do NRAU, foi publicada legislação³⁶ que regula:

- Os elementos do contrato de arrendamento e,
- Os requisitos a que deve obedecer a sua celebração.

É evidente que às partes é dada ampla liberdade na conformação do contrato de arrendamento, que deve ser celebrado por escrito quando tiver a duração superior a seis meses, e outros³⁷:

³⁵ - C.C. - Artº 1023º.

³⁶ - D.L. 160/2006 de 8/8.

³⁷ - D.L. 160/2006 de 8/8 – Artº 2º.

- A identidade das partes, incluindo naturalidade, data do nascimento e estado civil,
- A identificação e localização do arrendado ou da sua parte,
- O fim habitacional ou não habitacional do contrato, indicando, quando para habitação não permanente, o motivo da transitoriedade;
- A existência da licença de utilização, o seu número, a data e a entidade emitente, ou a referência a não ser aquela exigível, nos termos do artº5:
- o quantitativo da renda e,
- a data da celebração.

O contrato de arrendamento urbano deve ainda mencionar, quando aplicável, os dados seguintes³⁸:

- “A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objecto principal do contrato.
- A natureza do direito do locador, sempre que o contrato seja celebrado com base num direito temporário ou em poderes de administração de bens alheios,
- O número de inscrição na matriz predial ou a declaração do prédio se encontrar omissa,
- O regime da renda ou da sua actualização,
- O prazo,
- A existência de regulamento da propriedade horizontal,
- Quaisquer outras cláusulas facultadas por lei e pretendidas pelas partes, directamente ou por remissão para regulamento anexo”,

Ainda que de elementos essenciais se trate, a falta de alguns deles não determina a invalidade ou a ineficácia do contrato, quando possam ser supridas nos termos gerais e desde que os motivos determinantes da forma se mostrem satisfeitos³⁹.

Mas,

O princípio da liberdade contratual, sobre limitações, em especial as consagradas no D.L. 446/85 de 29/10, sendo de realçar as seguintes:

- As limitações aplicam-se às cláusulas contratuais gerais em que os destinatários indeterminados se limitam a subscrever ou a aceitar obrigações contratuais, excepto,
- As cláusulas típicas aprovadas pelo legislador, as cláusulas que resultem de tratados internacionais em vigor em Portugal, as cláusulas aprovadas por entidades públicas; a contratos

³⁸ - D.L. 160/2006 de 8/8 – Artº 3º.

³⁹ - Idem – Artº 4º.

submetidos a normas de direito público; a actos de direito da família ou direito das sucessões e a cláusulas de instrumentos de regulamentação colectiva de trabalho.

As cláusulas contratuais gerais proibidas por força do D.L. 446/85 de 25/10, são nulas e são absolutamente proibidas, nomeadamente:

- As que excluam ou limitem, de modo directo ou indirecto, a responsabilidade por danos causados à vida, à integridade moral ou física ou à saúde das pessoas.
- Excluam ou limitem o direito de retenção,
- Excluam a faculdade de compensação, quando admitida na lei, e,
- Excluam ou limitem, de modo directo ou indirecto a responsabilidade por danos patrimoniais extracontratuais, causados na esfera de contraparte ou de terceiros.

1.4 Elementos naturais do facto ou contrato

A doutrina⁴⁰ tem entendido que os elementos naturais, do negócio, não os efeitos negociais derivados de disposições legais, supletivas.

Por isso, não se torna necessário que as partes negociais configurem qualquer cláusula para a produção de efeitos jurídicos, uma vez que tais efeitos surgirão naturalmente perante a verificação de acontecimentos ou circunstâncias naturais.

São exemplos do que acabamos de afirmar ou “encargos de coisa locada, sem embargo de estipulação em contrário, recaem sobre o locador, a não ser que a lei os imponha ao locatário”⁴¹.

1.5 Elementos acidentais do facto ou contrato

Em boa verdade, os elementos acidentais são as cláusulas acessórias dos negócios ou contratos.

Não sendo elementos essenciais, estruturantes nem mesmo elementos naturais, tornam-se imprescindíveis para que o negócio concreto produza os efeitos a que elas tendem.

Como exemplo de cláusulas ou elementos acessórios ou acidentais, é o caso da estipulação de juros num contrato de mútuo ou num contrato de arrendamento para fins habitacionais, a fixação do lugar ou forma de o inquilino cumprir a obrigação de pagamento de renda.

⁴⁰ - PINTO, Carlos Alberto da Mota, TGDC- 4ª Ed. Coimbra Editora, Coimbra, 2005 a pag. 384.

⁴¹ - C.C. - Artº 1030º.

1.6 O elemento objectivo do facto ou contrato

O elemento objectivo do facto é a situação real, o elemento da realidade com efeitos jurídicos, ou seja, em princípio o contrato ou negócio entre as partes contratantes.

Por situação real, não podemos entender ser tão só o contrato, documento escrito e subscrito pelas partes; mas sim todo o regime, tipo de contrato e cláusulas intrínsecas ao respectivo regime, já que, quando se manifesta a vontade através da declaração, na opção do tipo de contrato, é a lei que completa muitas vezes o que está implícito; mas não expresso no documento do contrato.

As partes podem dar forma escrita, documental a contratos de arrendamento habitacional, com ou sem recheio, temporário do tipo turístico ou outros; ou mesmo contratos de trabalho que implicam o direito à habitação ou gozo de um imóvel, tal como acontece com um contrato de porteira de prédio ou condomínio.

Resulta daí que os elementos objectivos do facto ou do contrato podem não resultar expressamente das respectivas cláusulas, pois podem resultar do tipo de contrato aos quais a lei regula e disciplina, sempre regendo a vontade dos sujeitos, activo e passivo, seja o senhorio e o inquilino.

Segundo a doutrina espanhola, da qual lembramos Perez de Ayala⁴² os elementos objectivos, sempre de acordo com a vontade das partes, resultantes do contrato ou da lei, serão o estado, situação ou qualidade da pessoa, o imóvel e as características que ele possui para proporcionar o gozo ao inquilino e sua família.

1.7 O elemento subjectivo do facto ou contrato

A subjectividade do facto jurídico ou contrato, estará na vontade que a declaração das partes encerra, dizem alguns autores.

Neste sentido, o elemento subjectivo ficará reduzido à teoria dos sujeitos activo e passivo, ou seja à vontade e declaração deles e não tanto quanto às características e qualidades de facto e jurídicas das partes.

Para nós, o elemento subjectivo deve integrar não só a vontade e declaração dos sujeitos transposta para o documento ou contrato; mas ainda a relação directa e pessoal dos sujeitos, para

⁴² - PEREZ de AYALA, J.L. e outro em Fundamentos de Direito Tributário, 5ª Ed., Editoridis, Madrid, 2002 a pag. 108.

com o objecto contratual, o imóvel que é dado e tomado de arrendamento, as qualidades inerentes ao bem e à sua capacidade e potencialidade de satisfazer o interesse habitacional do inquilino e do seu agregado familiar; daí a importância do conteúdo da relação locatícia e em particular a obrigação do sujeito activo, senhorio, manter o arrendamento em condições normais de habitação e sujeito passivo, inquilino, com a obrigação de usar o imóvel sem excessos, para os fins habitacionais e com zelo, devido por um bom pai de família.

1.8 O elemento temporal do facto ou contrato

O contrato não surge nem se esgota em breves instantes.

O contrato de arrendamento para habitação concretiza-se no momento em que as partes assumem expressamente as suas vontades onde o senhorio transmite o direito de gozo ao inquilino.

Neste sentido, o facto ou contrato de arrendamento produz todos os efeitos obrigacionais no momento em que é assinado, ainda que só posteriormente e de facto, o sujeito passivo, inquilino, efective a sua entrada titulada no arrendado, não podendo o senhorio impedir a produção de todos os efeitos obrigacionais entre as partes, após a assinatura.

É evidente que após a celebração do contrato, há um prazo legal para proceder ao pagamento do imposto de selo do contrato, o qual é de 10% do valor mensal da renda.

É a partir da assinatura do contrato que o inquilino, na posse das chaves, poderá entrar no arrendado e dar-lhe o fim ou gozo que adquiriu, que lhe foi transmitido pelo senhorio, titular do direito.

É ainda a partir da assinatura do contrato que o sujeito passivo procederá à celebração dos contratos de fornecimento de água, energia, gás, comunicações, ou outros que julguem úteis á vida normal do familiar.

Antes da assinatura do contrato, haverá momentos, actos preparatórios ou pré-contratuais, sem efeito vinculativo, desde que seja sempre respeitado o principio da boa fé, sem o que a lei pode sancionar civilmente a parte que desrespeite o principio da boa fé em todos os momentos e actos pré-contratuais.

O elemento temporal é ainda importante para a fixação dos efeitos jurídicos ou obrigacionais, no tempo de vigência do contrato, nomeadamente se o contrato foi celebrado antes ou depois da entrada em vigor do NRA, e no caso das partes contratuais não fixarem prazo certo, será essa questão temporal definida pela lei vigente à data do respectivo contrato.

1.9 O facto ou contrato complexo

A complexidade do contrato ou facto locatício, resultará essencialmente da sua formação e não dos efeitos que produz, o que os efeitos jurídicos serão os que as partes quiseram que existissem, por vontade expressa nas cláusulas ou por força da lei.

O facto ou contrato tipo de arrendamento para fins habitacionais é o que resulta do disposto nos artº1022º e 1023º ambos do C.C., conforme tivemos oportunidade de referir anteriormente.

Porém o contrato pode ser misto, onde se clausula a entrega e o gozo de prédio urbano destinado à habitação e um prédio rústico, em regra contíguo, ainda que parte urbana e a parte rústica não constituam em si único prédio denominado misto.

O contrato de arrendamento habitacional tipo não implica que o prédio com potencialidade, esteja equipado com os bens móveis e equipamento de cozinha e outros para o inquilino utilizar enquanto durar e vigorar o contrato ou as obrigações contratuais das partes.

Não obstante, por força de princípio da liberdade contratual em matéria de arrendamento, as partes podem perfeitamente, o senhorio entregando e o inquilino tomando o prédio urbano já total ou parcialmente equipado, mobilado e com recheio, sendo aconselhável, nestes casos, estabelecer um preço global, a renda, em relação ao gozo do prédio e em relação ao uso do equipamento e dos imóveis, devendo ainda fazer-se uma relação identificativa de todos os bens imóveis, que integram ou melhor estão no prédio, por força do princípio da certeza e segurança do direito em matéria obrigacional das partes.

2. Os contratos de arrendamento afins

O princípio da liberdade contratual no âmbito do direito ao arrendamento emergiu do magno princípio e estruturante do Direito Civil, o que permite às partes estabelecerem os conteúdos e cláusulas de acordo com a vontade de ambos, sem que alguma delas seja proibida e conduza à nulidade ou mesmo à anulabilidade da respectiva cláusula.

Resulta daí que o contrato de locação, arrendamento habitacional, sendo especial não é um contrato fechado, permitindo o ajustamento às vontades e interesses das partes, ainda que cada uma delas possa ser plural, ou seja composta por um conjunto de pessoas que dão origem à respectiva parte: activa do lado do senhorio e passiva do lado do inquilino ou pessoa que vai ocupar e gozar o prédio urbano, objecto do contrato de arrendamento.

2.1 O contrato com prazo certo

O prazo certo é um dos requisitos de validade do respectivo contrato, uma vez que a lei⁴³ assim o impõe.

Porém, o prazo não poderá ser superior a 30 anos e quanto ao limite mínimo que era de 5 anos, foi eliminado, podendo as partes fixar o prazo segundo as suas vontades.

Quando este prazo máximo imperativo não for respeitado, deve considerar-se que o limite é sempre de 30 anos, considerando-se o prazo superior, reduzido a este limite legal.

Se as partes nada estabelecerem do prazo e dentro do limite máximo legal, a renovação será automática e por períodos de tempo de igual duração à estabelecida ou vigente por aplicação supletiva legal.

Ainda e na hipótese das partes nada estipularem quanto a prazo contratual, não haverá lugar a renovação automática nos contratos celebrados cujo prazo aplicável não seja superior a 30 dias.

Porém, as partes podem clausular que o contrato celebrado por prazo até 30 dias, será renovado automaticamente, no silêncio das partes.

Não obstante, qualquer das partes pode opor-se à renovação, se for o senhorio⁴⁴ ou por parte do arrendatário⁴⁵.

Nesse sentido, dispõe a lei que:

“1. O senhorio pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima seguinte:

a) 240 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;

b) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;

c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;

d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

2. A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação”.

⁴³ - C.C. - Artº 1095º.

⁴⁴ - C.C. - Artº 1097º.

⁴⁵ - C.C. - Artº 1098º.

E ainda e quanto à oposição da renovação pelo Inquilino:

“1. O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

a) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;

b) 90 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;

c) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;

d) Um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, tratando-se de prazo inferior a seis meses.

2. A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

3. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;

b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.

4. Quando o senhorio impedir a renovação automática do contrato, nos termos do artigo anterior, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato.

5. A denúncia do contrato, nos termos dos n.ºs 3 e 4, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.

6. A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta”.

2.2 O contrato de duração indeterminada

O princípio geral é no sentido de que “o contrato de duração indeterminada cessa por denúncia de uma das partes”, e se for essa a vontade do senhorio, pode manifestá-la com eficácia, quando⁴⁶:

- “Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1º grau”;
- “Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado”.

Tal comunicação do senhorio “ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação” do contrato de arrendamento.

Se a invocação for a necessidade de habitação, o senhorio deve pagar ao inquilino o valor da renda equivalente a um ano e fazer a prova de que:

- É titular do direito de propriedade ou do direito de gozo, há mais de dois anos, a menos que a aquisição tenha sido por via sucessória, situação que não são exigíveis os dois anos.
- Não ser titular, há mais de um ano de casa própria que satisfaça as suas necessidades de habitação ou dos descendentes em primeiro grau (filhos), “na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respectivo concelho quanto ao resto do País”.

O arrendatário pode também fazer a denúncia contratual, após seis meses de duração efectiva do contrato, sem necessidade de invocar justificação, mediante comunicação⁴⁷:

- Pelo menos 120 dias antes do prazo pretendido para a denúncia,
- O mínimo de 60 dias do termo do prazo contratual se à data da comunicação, este tiver até um ano de duração efectiva,
- Quando o senhorio denunciar o contrato, o inquilino pode denunciá-lo também no prazo não inferior a 30 dias do termo do prazo pretendido.

2.3 Direito a habitação resultante de contrato de trabalho

De acordo com o princípio da liberdade contratual, suficientemente manifestada nas disposições do direito ao arrendamento habitacional, quer no C.C., quer no NRAU, as partes são livres de fazer um contrato de trabalho onde incluam o direito de habitação do trabalhador, em regime livre ou por conta de outrem.

⁴⁶ - C.C. - Artº 1101º.

⁴⁷ - C.C. - Artº 1100º.

O direito de habitação será uma regalia social, quantificável para efeitos de rendimento do trabalhador, ainda que em espécie, sujeito naturalmente a tributação em IRS, sem ficar abrangido pela obrigação fiscal acessória de fazer alguma retenção a título de imposto.

Situação diferente é a do direito a habitação de porteira de prédio, na medida em que o regime de trabalho e função implica permanência da pessoa no local de trabalho, no prédio, ainda que não esteja 24 horas em funções.

Por via desse regime, nos prédios nas cidades, constituídos ou não no regime da propriedade horizontal havia sempre e imperativamente uma casa de habitação para gozo da porteira, encarregada da limpeza e segurança do prédio.

No uso residencial do prédio arrendado e para habitação, inclui-se, salvo cláusula em contrário o exercício de qualquer actividade de indústria doméstica, mesmo tributada; mas exercida como empresário em nome individual ou o exercício de profissão livre; não cabendo neste conceito a indústria que ocupe mais de três auxiliares assalariados⁴⁸, ou seja exercida por sociedade comercial, regular ou irregular, mesmo sociedade unipessoal da qual seja titular o arrendatário.

Nos prédios dados de arrendamento para habitação, podem residir para além dos membros do agregado familiar do arrendatário⁴⁹,

- todos os que vivam com ele em economia comum,
- um máximo de três hóspedes, a menos que haja sido clausulado no contrato que não é permitida a existência de hóspedes.

De qualquer modo, no silêncio do contrato, podem habitar três hóspedes, considerando-se como tal as pessoas a quem o arrendatário proporcione habitação e haja obrigação de prestar serviços relacionados com esta ou forneça alimentos, mediante retribuição.

Se porém o arrendatário tiver qualquer pessoa no arrendado, cedendo só o gozo de espaço, já não estamos perante um hóspede; antes estamos perante a figura do subarrendamento, porque não há prestação de serviços de qualquer tipo ou natureza.

⁴⁸ - C.C. - Artº 1092º.

⁴⁹ - C.C. - Artº 1093º.

2.4 O contrato de subarrendamento

O contrato de subarrendamento de prédio urbano habitacional tem por objecto a transmissão a título oneroso do direito de gozo do prédio, que havia sido adquirido por força do contrato de arrendamento.

O direito ou autorização para subarrendar deve ser dado por escrito, pelo titular do direito de propriedade, usufrutuário ou titular do direito equivalente que inclua o direito de gozo do bem.

Quis a lei⁵⁰ fazer depender o direito de subarrendar, da vontade do titular do prédio, sendo aconselhável que a autorização seja dada expressamente, por escrito, no próprio contrato de arrendamento ou em documento avulso, anexo ou não ao contrato; mas que terá o valor de cláusula do respectivo contrato.

A autorização de subarrendar pode ser ratificada pelo senhorio, expressa ou tacitamente, bastando para tal que o senhorio tenha informação do regime e reconhecer a pessoa como subarrendatário.

O subarrendamento pode ser total ou parcial; mas, sendo total, o senhorio, sujeito activo da relação locatícia, pode substituir-se ao arrendatário, mediante notificação judicial avulsa, considerando resolvido o primeiro arrendamento e passando o subarrendatário à condição, estatuto e regime legal de arrendatário, caducando o subarrendamento por extinção⁵¹.

2.5 O contrato de sublocação

O contrato de arrendamento “diz-se «sublocação», quando o locador a celebra com base no direito de locatário que lhe advém de um precedente contrato locativo” de arrendamento⁵².

“A sublocação só produz efeitos em relação ao locador ou a terceiros a partir do seu reconhecimento pelo locador ou da comunicação” dentro de 15 dias, quando permitida ou autorizada⁵³.

⁵⁰ - C.C. - Artº 1088º.

⁵¹ - C.C. - Artº 1089º.

⁵² - C.C. - Artº 1060º.

⁵³ - C.C. - Artº 1061º.

O sujeito activo da relação locaticia, o senhorio, proprietário, usufrutuário ou titular de direito de gozo, não é obrigado a aceitar o contrato de sublocação entre o inquilino, sujeito passivo e terceiro.

Ainda que o contrato seja autorizado pelo senhorio, a sublocação só produzirá efeitos, após o cumprimento da comunicação ao locador, informando-o de forma expressa que a cedência do gozo da coisa, objecto do contrato de arrendamento foi cedida a terceiro.

Desde que aceite e comunicada a sublocação ao sujeito activo, o locatário, não pode cobrar do sublocatário renda superior à que é devida, acrescida de 20%, salvo se outra coisa estiver convencionada no contrato de arrendamento.

O valor da renda a que o senhorio tem direito é a convencionada, sendo que o locatário tem direito do sublocatário, a receber mais 20% do valor da renda, pelo que, o senhorio não poderá exigir o pagamento ao sublocatário, mesmo em mora simultaneamente com o locatário, de valor superior a que tem direito.

Porém, quando o locatário e o sublocatário estiverem em mora, o senhorio pode exigir do sublocatário, o valor a que tem direito⁵⁴.

⁵⁴ - C.C. - Artº 1063º.

Capítulo III

O CONTEÚDO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA DO ARRENDAMENTO

O conteúdo da relação jurídica locatícia será o conjunto dos direitos e dos deveres das partes, uma vez que não se poderá dizer que o sujeito activo, senhorio, só tem direitos e o sujeito passivo, inquilino, só tem deveres.

Os direitos e os deveres das partes locatícias não esgotam no conceito de arrendamento⁵⁵, onde temos as obrigações de ambas as partes e o senhorio tem a obrigação de proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa e o inquilino, a obrigação de pagar a retribuição ou renda acordada.

Para além das obrigações que emergem do conceito de arrendamento, é feita a enumeração das obrigações principais do locador, ou sejam⁵⁶:

- “Entregar ao locatário a coisa arrendada;”
- “Assegurar-lhe o gozo desta para os fins a que a coisa se destina”.

De igual forma, as principais obrigações do locatário⁵⁷ são:

- “Pagar a renda ou aluguer”,
- “Facultar ao locador o exame da coisa locada”,
- “Não aplicar a coisa a fim diverso daquele a que ela se destina”,
- “Não fazer dela uma utilização imprudente”,
- “Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública”,
- “Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar”,
- “Comunicar ao locador, dentro de 15 dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada”,
- “Avisar imediatamente o locador, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo locador”;
- “Restituir a coisa locada findo o contrato”.

Importa pois analisar cada um dos direitos e obrigações de cada parte contratante.

⁵⁵ - C.C. - Artº 1022º e 1023º.

⁵⁶ - C.C. - Artº 1031º.

⁵⁷ - C.C. - Artº 1038º.

1. As obrigações e direitos do locador

Temos por adquirido que a principal obrigação do locador é ou se destina a,

- Proporcionar o gozo,
- Temporário,
- De uma coisa,
- Mediante retribuição,

Vejamos pois em que consiste cada um dos elementos da obrigação.

1.1 O direito de gozo

O vocábulo “gozo” encerra um conceito amplo que compreende em si mesmo, duas noções mais restritivas e precisas, que são o uso e a fruição.

Gozar uma coisa ou um bem imóvel não é só usá-lo ou só fruí-lo; mas usá-la e também fruí-la.

Por uso devemos entender o aproveitamento da aptidão de uma coisa para a satisfação das necessidades humanas.

Para além dessa aptidão, uma coisa pode ainda ser susceptível de produzir bens, sendo uma coisa produtiva e, neste caso, o aproveitamento dos seus frutos designam-se concretamente por “fruição”.

Resulta daqui que a obrigação do locador pode consistir no uso, na fruição em ambas as coisas, uso e fruição do bem.

1.2 Direito temporário

A obrigação não tem como característica a natureza definitiva do gozo, antes, esse gozo é e deve ser temporário no tempo e é precisamente por ser temporário que o gozo que o locador deve proporcionar ao inquilino, locatário, nunca para além de 30 anos⁵⁸.

Esta característica, da natureza temporária da obrigação, leva-nos a conjuga-la com a possibilidade legal de realizar contratos de duração indeterminada, habitacionais ou não, podendo concluir que o máximo de tempo do gozo possível é de 30 anos e se o contrato for indeterminado, prevalece o máximo de 30 anos.

⁵⁸ - C.C. - Artº 1025º.

Neste sentido, teremos a interpretação, que a duração indeterminada do contrato não afaste o carácter temporário do arrendamento, da obrigação uma vez que a qualquer das partes sempre caberá a possibilidade de pôr termo ao contrato, além de que a duração máxima será de 30 anos, após o que caduca por imposição legal.

1.3 A Coisa

O objecto da relação locatícia, a coisa, terá naturalmente o conceito que resulta do disposto no artº 202º do C.C., em termos muito amplos ou seja:

“Tudo aquilo que pode ser objecto de relações jurídicas”

Conceito que nos conduz a considerar coisas, as prestações, os direitos e as próprias pessoas, uma vez que todas elas são realidade que podem ser objecto das relações jurídicas.

Refira-se desde já que as pessoas não são em si e na sua plenitude, objecto das relações jurídicas, mas antes e tão só parte ou actividade das pessoas, como acontece num contrato de trabalho ou mesmo de prestação de serviços.

De outro modo, a não considerar o direito, objecto, a realidade da função da pessoa, não seria possível constituirmos uma relação jurídica e consequentemente, sem relação com todos os elementos constitutivos, não teríamos Direito, não teríamos direitos e obrigações, o que o Direito em geral não pode aceitar.

Nada obsta também que o direito em si mesmo seja objecto de uma relação jurídica, tal como acontece com um direito de crédito ou mesmo o direito de propriedade.

Resulta daí que o conceito de coisa deve ter limitação e nos conduza a um bem, em regra imóvel prédio urbano que tenha características e potencialidades de gozo e satisfazer as funções habitacionais.

Ao referirmos ao bem móvel ou imóvel, como coisa, queremos lembrar que um bem móvel, uma casa pré-fabricada, um alvéolo de parque de campismo, um contentor em estaleiro, sendo civilmente bens móveis, serão prédios urbanos e susceptíveis de satisfazer o fim de habitação devendo até ser inscrita na matriz predial urbana se fixos ao solo por período superior a um ano e, serão sujeitos a incidência real para efeitos do IMI.

1.4 A Retribuição

A retribuição ou compensação pela aquisição do direito de gozo é também com requisito essencial ou elemento fundamental do contrato de locação e consequentemente afasta a ideia de aceitar contratos de arrendamento sem ela, gratuitos, situação que nos conduz à figura do contrato de comodato⁵⁹.

Não há assim locações ou contratos de arrendamento gratuitos.

Não obstante tal verdade, podemos averiguar o que concluir quando:

- o contrato prevê a retribuição por conta de frutos,
- o contrato prevê a retribuição em coisa indivisível, e,
- o contrato prevê a retribuição em espécie, numa prestação de serviço.

Quanto à retribuição por conta de frutos, é típica do contrato denominado parceria, que é uma modalidade de arrendamento ou cedência do gozo da coisa, como acontece no contrato de parceria agrícola e pecuária.

Quando a retribuição for em coisa indivisível, não deixará de haver a compensação, pelo que fica preenchido o requisito legal e nada a obstar à validade e legalidade do contrato.

Questão menos pacífica é a da retribuição do gozo da coisa se reconduzir a uma prestação de facto ou mesmo numa prestação de trabalho subordinado.

Casos há e não são em pequeno número, que o direito de gozo da coisa, a habitação, é dada como o meio indispensável ao exercício da prestação laboral, como no caso dos porteiros de prédios urbanos, dos caseiros de quintas, dos guardas de complexos industriais ou outros casos análogos, onde a cedência de gozo da coisa é um complemento remuneratório ou mesmo, a remuneração é determinada por procuração do valor do direito de habitação, podendo defender-se tratarem-se de contratos miotos em que o direito de habitação surge na sequência do contrato principal e aquela cessa quando cessar o contrato principal, de serviços⁶⁰.

A regulamentação das obrigações locaticias é feita no C.C. e não no NRAU, pelo que iremos abordar as normas do direito civil mais relevantes nesta matéria.

⁵⁹ - C.C. - Artº 1129º.

⁶⁰ - C.C. - Artº 1051º g)

1.5 Encargos que são obrigação do locador

O principio geral⁶¹ é que os encargos da coisa arrendada recaem sobre o locador, salvo,

- imposição da lei locatícia, ou,
- acordo entre as partes contratantes.

Não obstante ser esse o principio, entendemos nós que os encargos inerentes ao bem, nomeadamente o pagamento de tributos, imposto municipal sobre imóveis e taxa de conservação de esgotos, são sempre da responsabilidade do titular do direito de gozo, do senhorio, sujeito do activo, até porque os encargos tributários são indispensáveis, não são susceptíveis de transmissão entre vivos e por isso, não é possível clausular a transmissão da responsabilidade tributária.

Ainda assim, é possível entre as partes, sujeito activo e passivo da relação locatícia, clausular em contrato a obrigação de pagamento.

De tais tributos pelo locatário, inquilino ou arrendatário, só que perante o sujeito activo da relação tributária, o responsável é sempre e só o sujeito passivo previsto nas regras de incidência de cada um dos tributos, o mesmo será dizer que:

- A Autoridade Tributária de a Câmara Municipal, sujeitos activos dos tributos, só podem exigir o respectivo pagamento ao sujeito passivo, locador;
- Se tais tributos forem pagos pelo locador e tiver havido, por acordo, a obrigação de pagamento por parte do arrendatário, aquele, por direito de regresso e após o pagamento, pode exigir o cumprimento ao inquilino.

Quanto a todos os tributos e encargos inerentes ao gozo da coisa, tais como todos os que vêm facturados aquando da factura do consumo da energia eléctrica ou da água, são sempre e só da responsabilidade do locatário, inquilino ou arrendatário, uma vez que são tributos assumidos por força da existência de um contrato de fornecimento de bens e serviços livremente celebrado e assumido pelo arrendatário.

Outro encargo da coisa arrendada é a quota de contribuição do condomínio, que, em princípio é inerente ao bem, à coisa e por isso é da responsabilidade do locador, a menos que, as partes, por vontade própria tenham clausulado que tais encargos são suportados pelo arrendatário.

Tal facto, não desobriga o locador de ser o responsável originário por tais encargos, não podendo a administração do condomínio exigí-los ao arrendatário.

⁶¹ - C.C. - Artº 1030º.

O locador tem a obrigação de assegurar o gozo do arrendado e para os fins habitacionais a que se destina, pelo que, “quando a coisa locada apresentar vício que lhe não permita realizar cabalmente o fim a que é destinada, ou carecer de qualidades necessárias a esse fim ou asseguradas pelo locador, considera-se o contrato não cumprido”⁶².

- “Se o defeito datar, pelo menos, do momento da entrega e o locador não provar que o desconhecia sem culpa”.

- “Se o defeito surgir posteriormente à entrega, por culpa do locador”.

Porém, esse regime de responsabilização do locador não se aplica nos casos seguintes⁶³:

- “Se o locatário conhecia o defeito quando celebrou o contrato ou recebeu a coisa”,

- “Se o defeito já existia ao tempo da celebração do contrato e era facilmente reconhecível, a não ser que o locador tenha assegurado a sua inexistência ou usado de dolo para o ocultar”,

- “Se o defeito for da responsabilidade do locatário”.

- “Se este não avisou do defeito o locador, como lhe cumpria”.

Quanto ao regime de responsabilização por reparações e despesas urgentes, a responsabilidade é originariamente do senhorio e se este se encontrar em mora quanto à execução ou pagamento de despesas, tem o inquilino, arrendatário, a possibilidade de fazê-los extrajudicialmente com o direito ao seu reembolso e,

Quando a urgência não consinta dilação, o inquilino pode fazer as reparações ou realizar as despesas, tendo o direito ao respectivo reembolso, independentemente de mora do locado, desde que o inquilino avise o senhorio ao mesmo tempo.

Se o locador deve assegurar o gozo da coisa ao locatário, independente de “convenção em contrário, o locador não pode praticar actos que impeçam ou diminuam o gozo da coisa pelo locatário”, não podendo mesmo ter acesso á coisa objecto do arrendamento.

O locador, a que não seja paga a retribuição tem o direito à resolução do contrato, caducando tal direito se o inquilino fizer o pagamento, ocorrido da indemnização de mais 50% do valor em falta e por primeira vez que ocorre este tipo de incumprimento⁶⁴.

⁶² - C.C. - Artº 1032º.

⁶³ - C.C. - Artº 1033º.

⁶⁴ - C.C. - Artº 1048º.

1.6 A obrigação em matéria de obras

A execução de obras de qualquer natureza é legalmente obrigação do locador e o seu regime jurídico em prédios arrendados não se esgota nas normas do Código Civil, tendo sido inicialmente regulado pelo D.L. 157/2006 de 8/8, com as alterações introduzidas pelo D.L. 306/2009 de 23/10 e agora com a Lei 31/2012 de 14/8.

De acordo e por imposição do artº 1º,nº 1 do D.L. 157/2006, que aprova o regime jurídico aplicável à realização de obras coercivas e ainda a denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauros profundos, quando “o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%”, e também regula a realização de obras pelos arrendatários, conjugado com o princípio nesta matéria de obras de conservação ordinária ou extraordinária, requeridas por lei ou por fim do contrato, são livremente estabelecidas pelas partes.

Porém e nesta matéria, “se as partes nada convencionarem, cabe ao senhorio executar as obras de conservação, considerando-se o arrendatário autorizado a realizar as obras exigidas por lei ou requeridas pelo fim do contrato”⁶⁵.

O Código Civil permite a possibilidade de inserção no contrato de arrendamento para fins habitacionais de cláusula, transferindo a responsabilidade das obras de conservação para o arrendatário.

Quanto ao arrendatário, só pode executar obras quando o contrato o faculte ou seja autorizado por escrito e pelo senhorio⁶⁶, excepto se houver urgência na sua execução.

O D.L. 157/2006 encontra-se dividido em duas áreas, pressupondo a primeira – os arrendamentos posteriores ao RAU – um regime geral desenvolvido nos artigos 4º a 22º e para a segunda, os arrendamentos anteriores ao RAU, um regime especial transitório desenvolvido no artº 23º e seguintes.

A regra geral é, como regula o Código Civil, que as obras necessárias à manutenção do estado de conservação do prédio arrendado, são da responsabilidade do senhorio⁶⁷ e que se este incumprir essa obrigação legal, o município ou a entidade gestora da operação de reabilitação urbana podem intimá-lo à sua realização, bem como proceder à sua realização coerciva.

⁶⁵ - C.C. - Artº 1111º nº 2.

⁶⁶ - C.C. - Artº 1074º nº 2.

⁶⁷ - RJOPA – Artº 2º.

As questões das iniciativas do município ou da sociedade de reabilitação urbana deverão ser devidamente articuladas com o regime da reabilitação urbana que se encontra no D.L. 307/2009 de 23/10, alterado pela Lei 32/2012 de 14/8.

Importa pois analisar separadamente o regime geral e o regime especial transitório,

a) Quanto ao regime geral, temos que nos termos do artº 4 nº 1, as obras de conservação e reconstrução que obriguem à desocupação do locado para a sua realização, são consideradas como obras de remodelação ou restauro profundo.

Ora! A realização de obra de remodelação ou restauro profundo permite a denúncia do contrato, justificada, conforme também resulta do disposto no artº 1101º b) e artº 1103, ambos do C.C., obrigando o senhorio ao pagamento de uma indemnização correspondente a um ano de renda ou a garantir o realojamento do arrendatário por um período não inferior a dois anos⁶⁸.

Nestas circunstâncias e se as partes não chegarem a acordo no prazo de 30 dias a contar da data da recepção da comunicação da denúncia por parte do senhorio, este terá de indemnizar o arrendatário com um ano de renda.

Quando a decisão e as circunstâncias forem o realojamento do arrendatário para viabilizar a desocupação do arrendado e a execução das obras, deve o senhorio providenciar para que o arrendatário fique realojado em condições análogas às que já lhe eram oferecidas para o gozo a que tinha direito e para tal pagava a retribuição ou renda e demais encargos, na mesma freguesia ou freguesia limítrofe.

Para além da denúncia com fundamento para obras profundas, o diploma admite ainda a denúncia para demolição da coisa locada, caso em que o senhorio fica obrigado ao pagamento de um ano de renda a título de indemnização ou a garantia de realojamento do arrendatário por dois anos.

Situação diferente é quando o senhorio for compelido a fazer a demolição, de acordo com o regime de urbanização e da edificação ou da reabilitação urbana, podendo tal situação decorrer do estado de degradação da coisa locada, de obras públicas ou por força de um plano de reabilitação urbana, quando por exemplo haja falta de requisitos de segurança e da salubridade.

Porém, mesmo quando demolição obrigatória por decisão da Câmara Municipal, se a situação surgir por acção ou omissão culposa do proprietário ou de terceiro, o inquilino tem direito a ser indemnizado pelo responsável nos termos gerais.

⁶⁸ - Lei 30/2012- Artº 6 nº 1.

Quando o senhorio tiver fundamentos e optar pela denúncia do contrato, a comunicação deve ser feita por escrito e com a antecedência nunca inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação, devendo ainda ser acompanhada dos documentos seguintes, sob pena de falta de eficácia⁶⁹:

- De comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de contrato prévio da operação urbanística, bem como de termo de responsabilidade do técnico autor do projecto, legalmente habilitado, que declare que a operação urbanística obriga à desocupação do locado, quando se trate de operação urbanística sujeita a controlo prévio.

- De descritivo da operação urbanística a efectuar no locado, indicando qua a operação urbanística está isenta de controlo prévio e as razões pelas quias a mesma obriga à desocupação do locado, quando se trate de operação urbanística isenta de controlo prévio.

Feita a comunicação com todos os requisitos de validade e de eficácia, o arrendatário tem 15 dias para proceder à desocupação, salvo se ainda não decorreram os seis meses em que a comunicação deve ser feita.

A eventual indemnização devida pelo senhorio e com o fundamento em denúncia, deve ser paga no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia da denúncia.

b) Quanto ao regime especial transitório, a iniciativa pode ser tomada pelo senhorio ou pelo arrendatário, sendo que só tem aplicação para os contratos de arrendamento para habitação celebrados antes do RAU que foi aprovado pelo D.L. 321 – B/90 de 25/10, ou seja, os contratos que tenham duração indeterminada.

Relativamente a estes contratos de arrendamento para habitação, a denúncia só pode ter lugar quando:

- A demolição seja ordenada nos termos do disposto no artº 89º nº 3 do regime da urbanização e da edificação,
- A demolição seja ordenada nos termos do artº 57 do regime jurídico da reabilitação e da edificação (falta de requisitos de segurança e de salubridade),
- A demolição seja necessária por força da degradação do prédio, incompatível com a recuperação,
- A demolição seja ordenada pela Câmara Municipal no âmbito de execução de plano municipal de ordenamento do território ou área de reabilitação urbana,

⁶⁹ - Lei 30/2012 - Artº 8º.

Se o senhorio optar e comunicar a decisão de denúncia do contrato de arrendamento e o inquilino.

- Tiver mais de 65 anos de idade, ou,

- Ser deficiente com um grau de incapacidade superior a 60% obriga o senhorio, na falta de acordo, a garantir o realojamento, não podendo optar pelo pagamento da indemnização legal, pelo que, na comunicação da denúncia, deve ser indicado o local destinado ao respectivo realojamento e demais condições.

Neste caso, o arrendatário tem 30 dias para optar pelo realojamento ou ainda assim, optar pelo recebimento da indemnização, sendo que se optar pelo realojamento, deverá informar o senhorio do seu arrendamento anual bruto corrigido (RABC) e do seu agregado familiar.

Se o arrendatário invocar e provar que o RABC é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, o senhorio pode ainda, no prazo de 10 dias anunciar que em alternativa à denúncia do contrato, opta por suspender a execução pelo período necessário à execução das obras, ficando obrigado a garantir o realojamento durante esse período de tempo, o tempo de execução das obras.

Em tal comunicação, o senhorio deve informar o arrendatário:

- Do local e das condições do realojamento fornecidos,
- Da data do início e duração previsível das obras, e,
- Da data para entrega das chaves do local de realojamento temporário e para a desocupação do locado.

A falta de resposta do arrendatário, equivale à aceitação da proposta do senhorio.

No caso de haver realojamento, deve ser celebrado novo contrato de arrendamento e no prazo de 30 dias, com a duração indeterminada e sem que o senhorio fique com o direito a renunciá-lo.

A morte do arrendatário realojado é a causa de caducidade do contrato, devendo o locado ser restituído no prazo de seis meses a contar do óbito.

A obrigação de realojamento existe somente quando o arrendatário tenha no locado a sua residência própria e permanente.

Quando a iniciativa de denúncia pertença ao arrendatário só pode ter fundamento obras de conservação do locado que não esteja a seu cargo. Quando ao locado tenha sido atribuído nível de conservação mau ou péssimo, pode o arrendatário intimar o senhorio à realização de obras necessárias à obtenção do nível de conforto e habitacional de que dispunha.

Na hipótese de o senhorio não realizar as obras que a lei lhe impõe, pode o arrendatário realizá-las; mas só até o atingir do nível médio de conservação o que este deve comunicar discriminadamente ao senhorio.

Se o arrendatário for compelido a realizar as obras nos termos referidos, pode compensar o valor dispendido com o valor da renda; mas até ao valor mensal de 50% da renda, ou seja, o valor mensal da compensação não pode ultrapassar metade da renda, para não por em causa a sustentabilidade do senhorio, com os outros inerentes e até em relação á própria coisa locada.

2. As obrigações e direitos do locatário

As principais obrigações do arrendatário, encontram-se plasmados no artº1038º do código civil, conforme tivemos oportunidade de referir anteriormente.

2.1 O pagamento da renda

O arrendatário tem a obrigação principal⁷⁰ de pagar a renda acordada ou fixada por decisão judicial ou pela lei, ao serviço, no valor, tempo e lugar ao seu titular, ao sujeito activo da relação locaticia.

A Lei 6/2006 (NRAU) introduziu modificações do regime então vigente, o RAU aprovado pelo D.L – 321 – B/90, sendo que todas essas alterações foram mantidas na reforma de 2012, ou seja pela Lei 31/2012.

A obrigação de pagamento da renda, a mais estruturante e elementar da relação jurídica de arrendamento, constituía tradicionalmente a primeira causa de resolução do contrato pelo senhorio, deixou de figurar entre os casos ou situações elementares e enumeradas no artigo 1083ºnº2 do Código Civil.

Dessa forma, o legislador de 2006 – Lei 06/2006 -, o não pagamento da renda devida do senhorio, ficou a ser considerada uma falta menor ainda que o direito à mesma seja um requisito, pressuposto ou condição da validade contratual no arrendamento.

A modificação do artº1083º nº 3 do Código Civil, dada pela lei 6/2006, foi no sentido de que o senhorio só disporia do direito de resolução do contrato, quando a mora no pagamento da renda fosse superior a três meses.

⁷⁰ - C.C. - Artº 1038º a).

Através da Lei 6/2006, o prazo de três meses foi reduzido para dois meses; mas o arrendatário pode tornar ineficaz a comunicação de resolução do senhorio⁷¹, por uma única vez, se puser fim à mora dentro do mês seguinte⁷², pagando as rendas em dívida e a indemnização correspondente a 50% do valor em falta.

O direito de resolução contratual do senhorio pode tornar-se inexigível sendo obrigado a manter o arrendamento, quando “o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses”, não podendo neste caso, o arrendatário fazer cessar no mês seguinte à resolução.

De salientar ainda que o senhorio pode ver caducado o seu direito de resolução por falta de pagamento de rendas, se esse direito não for exercido no prazo de três meses⁷³.

O pagamento da renda deve ser feito no último dia de vigência do contrato ou do período a que respeita e no domicílio do senhorio à data do vencimento, desde que as partes e os usos não fixem outro regime, como por exemplo quando o senhorio, por cláusula contratual ou comunicação posterior, notifique o inquilino para fazer o pagamento na sua ou outra conta bancária, situação em que obriga o inquilino a fazer o depósito ou pagamento de forma que no dia do vencimento da renda, o senhorio tenha o valor disponível e o possa utilizar. Daí que se o inquilino enviar por exemplo, um cheque, pelo correio, no último dia do vencimento e esse meio de pagamento só chegue à posse do senhorio, no dia seguinte ao termo do prazo, seja considerado atraso de pagamento, com todas as consequências legais, nomeadamente de mora e ser reconhecido ao senhorio o direito de exigir uma indemnização de 50% do valor da renda paga para além do prazo do vencimento.

Se o pagamento da renda houver de ser feito no domicílio ou no arrendado, e o senhorio por si ou por procurador não comparecer no prazo para receber a renda, presume-se que a culpa é do senhorio, que não mandou nem quis receber a renda e o arrendatário não estará em mora.

Se o arrendatário alterar de sua livre iniciativa a sua concordância do senhorio o modo de pagamento da renda, por exemplo quando a renda devesse ser paga em casa do senhorio e ele, inquilino foi fazer o depósito bancário, ainda que em conta do senhorio, é tomado como não pagamento e o arrendatário constitui-se em mora, com todas as consequências legais até porque

⁷¹ - C.C. - Artº 1084º nº 2.

⁷² - C.C. - Artº 1084º nº 3 e 4.

⁷³ - C.C. - Artº 1085º nº 2.

vigora o princípio de que “quem paga mal, paga duas vezes” e não respeito do meio e forma de cumprimento da obrigação, e não cumprir esta.

Constituído em mora, o arrendatário pode fazer cessar a mora⁷⁴ “oferecendo ao locador o pagamento das rendas em atraso, bem como a indemnização de 50% do valor em falta⁷⁵ e perante a recusa do senhorio, pode o arrendatário recorrer à consignação em depósito.

2.2 Facultar ao locador o exame da coisa locada

O arrendatário tem obrigação legal e contratual de facultar ao locador, senhorio, o exame e respectivo acesso à coisa locada, ao prédio dado de arrendamento.

Numa leitura e interpretação meramente literal declarativa e levada ao extremo, poder-se-ia defender que o senhorio tem o direito de ter acesso ao arrendado, sempre que queira, à hora que pretender, por si ou por representante e pelo tempo que quiser.

Na verdade, a faculdade do locador, deve ser justificada e solicitada de preferência por escrito ou arrendatário.

Qualquer direito deve ser exercido segundo as regras da boa-fé sob pena de se cair no atraso do direito, e,

O locador assumiu a obrigação de assegurar o gozo da coisa, ao locatário e à sua família, uma vez que o contrato é para fins habitacionais.

Resulta daí que neste particular do direito, há que exercer o direito segundo os princípios e normas legais.

Se o arrendatário não pode impedir o exame do prédio, sob pena de cair em incumprimento contratual com as inerentes consequências; também o senhorio é obrigado a comunicar ao arrendatário a intenção e a necessidade de proceder a exame, para fins legítimos, ainda que sejam para verificar o estado de conservação ou se o arrendatário mantém ou não aí a sua morada de facto ou outro fim.

O senhorio deve proceder ao exame pretendido a horas aceitáveis, pelo tempo estritamente necessário e acompanhado das pessoas imprescindíveis para fazer o exame ou vistoria.

⁷⁴ - C.C. - Artº 1041º.

⁷⁵ - C.C. - Artº 1042º.

2.3 Não aplicar a coisa a fim diverso do contratualizado

O fim normal da coisa num contrato de arrendamento é o da habitação do inquilino e dos membros do seu agregado familiar.

Não é imperioso que na “coisa” habite o inquilino e a família a título de habitação própria e permanente, podendo sê-lo a título de segunda ou terceira habitação, ou mesmo periódica e por período de tempo referido e acordado no contrato.

Certo é que o fim deve constar do contrato de habitação e este deve ser formalizado por escrito, sob pena de nulidade, por força do princípio da certeza e segurança do direito. Porém, se não constar o fim, o arrendatário pode gozá-lo para os fins que entender, desde que seja para fins lícitos⁷⁶.

Se um prédio for arrendado “para fins diferentes, sem subordinação de uns a outros, observar-se-á, relativamente a cada um deles, o regime respectivo”⁷⁷.

“Se, porém, um dos fins for principal e os outros subordinados, prevalecerá o regime correspondente ao fim principal; os outros regimes só são aplicáveis na medida em que não contrariem o primeiro e a aplicação deles se não mostre incompatível com o fim principal”.

Nos termos do disposto no artº 1083º C.C., são fundamento de resolução contratual:

- “A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública”,
- “O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio”,
- “O não uso do locado por mais de um ano”, quando seja habitação própria e permanente do arrendatário e sua família.

2.4 Não fazer ou ter utilização imprudente do prédio

O gozo do arrendado para habitação não inclui a instalação no mesmo de qualquer indústria que não tenha a natureza e dimensão de actividade familiar.

Mesmo assim, não pode o arrendatário deixar de manter a coisa para os fins habitacionais contratados, sendo por isso legal que para além da sua habitação, instale aí pequena e reduzida actividade industrial. Não pode o arrendatário ter uma sociedade ou ser dela sócio ou gerente e

⁷⁶ - C.C. - Artº 1027º.

⁷⁷ - C.C. - Artº 1028º.

fixar a sede ou escritório na coisa tomada de arrendamento, sob pena de criar factos invocáveis pelo senhorio para resolver ou por fim ao contrato de arrendamento habitacional.

O disposto no artº 1083º nº 2, alínea a) do C.C., na sequência do princípio e obrigação prevista no artº 1038º alínea d) do NRAU, consagra que é fundamento de resolução por parte do locador, a violação das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou mesmo de normas constantes do regulamento de condomínio.

As relações de boa vizinhança que se aplicam aos prédios urbanos e em especial aos destinados à habitação, traduzem-se essencialmente em:

- Não emitir fumo, fuligem, vapores, cheiros, ruídos, produzir trepidações ou qualquer facto semelhante, sempre que importem em prejuízo substancial ou não resultem da utilização normal do prédio de que emanam⁷⁸,

- “Não pode construir nem manter no seu prédio quaisquer obras, instalações ou depósitos de substâncias corrosivas ou perigosas, se for de recear que possam ter sobre o prédio vizinho efeitos nocivos não permitidos por lei”⁷⁹,

- Perante o perigo de ruína ou desmoronamento do seu prédio, que possa causar danos para o prédio vizinho, adoptar as providências necessárias para eliminar o perigo⁸⁰,

- O dono do prédio inferior sujeito ao escoamento de águas ou terra, que decorram naturalmente e sem obra do homem, do prédio superior, não pode fazer obra que estorve o escoamento nem o dono do prédio superior fazer obra capaz de agravar o mal⁸¹,

As limitações impostas entre arrendatários de partes da mesma coisa serão, certamente, as constantes do regulamento do condomínio, sem prejuízo das que forem deliberadas em assembleia de condóminos, com as consequências legais consagradas no artº 1083º nº 2 alínea a) do C.C., ou seja, são fundamentos para resolução do contrato de arrendamento.

⁷⁸ - C.C. - Artº 1346º.

⁷⁹ - C.C. - Artº 1347º nº 1.

⁸⁰ - C.C. - Artº 1350º.

⁸¹ - C.C. - Artº 1351º.

2.5 Restituição da coisa, findo o contrato

A obrigação do arrendatário de restituir a coisa, no final do contrato, é sem dúvida um dever de comportamento e por isso, para nós, uma obrigação essencial e não meramente acessória, tal como por exemplo a obrigação de boa vizinhança ou outras constantes do regulamento do condomínio.

Pelo facto tributário constitutivo (o contrato de arrendamento) o sujeito activo entrega ao sujeito passivo, o direito de gozo da coisa e a título temporário, pelo que no final do contrato, tal direito deve regressar ao seu titular, sob pena de se poder considerar incumprimento contratual por parte do sujeito passivo, arrendatário.

O dever ou obrigação contratual imposta ao locatário de restituir o locado, encontra-se associado à obrigação de manutenção, já que é obrigado a devolver a coisa, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, de acordo com os fins, que são em princípio e no nosso estudo, de arrendamento.

Na verdade, podemos entender haver uma margem de subjectividade no critério do uso e gozo da coisa se encontrava à data em que o arrendatário a recebeu e, não é obrigado a devolvê-la no estado preciso em que a mesma se encontrava, porque isso seria difícil ou mesmo impossível.

Impossível devolver no preciso estado em que a coisa se encontrava, porquanto há que ponderar a desgaste natural pelo uso, o envelhecimento da coisa pelo decurso do tempo.

Por isso, quando a lei impõe a devolução no estado em que se encontrava a coisa, deve entender-se com as necessárias, legais e objectivas ressalvas, utilizando para critério, o normal e prudente uso e consequentemente desgaste da coisa.

Nesse sentido, é a lei⁸² que presume que na data do contrato “a coisa foi entregue ao locatário em bom estado de manutenção quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado dela ao tempo da entrega”.

Por força do princípio e norma referida anteriormente, o locatário responde não só pela perda; mas também pela deterioração da coisa locada, a menos que, quer a perda ou deterioração resulte de causas que não sejam imputadas ao arrendatário ou a terceiros que, por contrato ou tolerância do arrendatário, tiveram temporariamente o gozo do locado⁸³.

É também por força desta obrigação essencial – a restituição da coisa –, que se a mesma não for restituída, por qualquer causa, logo que o contrato termine, o locatário é obrigado a pagar, a

⁸² - C.C. - Artº 1043º.

⁸³ - C.C. - Artº 1044º.

título de indemnização, até ao momento da restituição, a renda que as partes tenham acordado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito, os valores devidos⁸⁴.

Tal indemnização pela não entrega da coisa locada, não é aplicável ou fixada, quando a não entrega resultar da caducidade do contrato de arrendamento, por morte do locatário.

À data do término do contrato e que a coisa deve ser restituída ao locador, há ainda que ponderar a matéria das indemnizações eventualmente devidas e eventuais direitos resultantes de benfeitorias, situação em que o arrendatário terá direito à compensação por obras urgentes⁸⁵ e considerar-se possuidor de má fé quanto a obras de benfeitorias que tenha feito e não sejam necessárias e urgentes, por exemplo quanto a benfeitorias voluntárias.

Se a obrigação de restituição da coisa surge ou nasce no momento em que o contrato termina, importa referir que “o contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou por duração indeterminada”, sendo que não pode durar mais de 30 anos⁸⁶.

Porém, “no silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos”, podendo sempre, as partes ou individualmente cada uma das partes, por termo ao contrato e surgir a obrigação de restituição.

“O arrendatário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio, com a antecedência mínima” do prazo fixado⁸⁷ após seis meses de duração efectiva, surgindo assim o dever de restituir e o direito de ver restituído a coisa locada.

Se a denúncia for feita pelo locador, senhorio, o arrendatário deve também, no final desse prazo e na data em que termine o contrato, proceder à restituição do locado, sob pena de ficar onerado com indemnização a favor do senhorio e correspondente ao valor mensal da renda que havia sido acordada⁸⁸.

Ainda e quanto à obrigação de restituição do locado, deve referir-se que o locatário, para além do direito de gozo da coisa, tem também o dever de uso efectivo do locado, estando assim perante um direito potestativo, não podendo deixar de ser usada a coisa por mais de um ano, a menos que⁸⁹:

⁸⁴ - C.C. - Artº 1045º.

⁸⁵ - C.C. - Artº 1036º.

⁸⁶ - C.C. - Artº 1094º e Artº 1095.

⁸⁷ - C.C. - Artº 1100º.

⁸⁸ - C.C. - Artº 1101º.

⁸⁹ - C.C. - Artº 1072º.

- Se verifique um “caso de força maior ou de doença” do arrendatário,
- O não uso for devido ao cumprimento de deveres militares ou profissionais,
- “Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano”, e,
- “Se a ausência se dever à prestação de apoio continuado a pessoas com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, incluindo familiares”.

Capítulo IV

AS GARANTIAS NA RELAÇÃO LOCATÍCIA

1. As garantias da Relação Locatícia

1.1 Noção de garantias

Por noção geral de garantia de qualquer relação jurídica, nomeadamente da de natureza locatícia, devemos entender ser o conjunto de providências, procedimentos ou processos judiciais ou mesmo administrativos, postos à disposição do titular activo de uma relação jurídica, tendo por fim obter a satisfação do seu direito, não cumprido por um obrigado que o infringiu ou ameaça infringir.

As garantias emanam da coercibilidade da norma e estão previstas e reguladas obrigatoriamente na lei adjectiva ou instrumental, não dependentes da vontade privada de qualquer dos sujeitos da relação.

A garantia é pois um elemento estruturante e resulta da própria relação locatícia, ficando na disponibilidade do sujeito activo, ou seja, o sujeito activo pode pô-las em movimento no âmbito do sistema judicial para reintegrar a situação correspondente ao seu direito ou mesmo para impedir a violação ou receio de dano.

A garantia privada da relação só entra, normalmente em movimento, quando e se o sujeito activo tiver o respectivo e necessário impulso, na qualidade de titular subjectivo, sendo a sua forma mais frequente a indemnização dos danos patrimoniais ou não patrimoniais, causados ou em risco.

No âmbito das garantias ou regime processual, a lei 31/2012 de 14/8, veio reconhecer e concretizar a necessidade de reforçar os mecanismos que garantam aos sujeitos activos da relação locatícia, os meios para reagir perante o incumprimento do sujeito passivo, arrendatário, tornando mais eficaz e rápida a concretização dos direitos e através de:

- Acção judicial de despejo⁹⁰, e,
- Procedimento especial de despejo⁹¹.

⁹⁰ - NRAU - Artº 14º e 14º-A.

⁹¹ - NRAU - Artº 15º e seguintes.

2. A acção judicial de despejo

O despejo pode ser definido como sendo um conjunto de actos e documentos, ordenados cronologicamente com vista à apreensão do imóvel objecto do contrato e no arrendamento, em realização coactiva da obrigação de restituição do locado e no respeito das obrigações assumidas pelo inquilino.

Tal direito decorre directamente do disposto no artº 1081º n.º 1 do Código Civil, porquanto:

“1. A cessação do contrato torna imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação do local e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário.”

Assim, a obrigação de restituição do arrendamento por resolução, nos termos previstos e regulados no artº 1083º do Código Civil, a desocupação do arrendado só é exigível apenas,

“após o decurso de um mês a contar da resolução”⁹², ou

“se outro prazo não for judicialmente fixado ou acordado pelas partes” contratantes.

2.1 O título executivo

Antes da última reforma do regime do arrendamento, em 2012, constituíam título para a execução para entrega de coisa certa, do locado, a sentença judicial que declarasse o despejo e com trânsito em julgado, conforme o disposto no artº 14º então vigente do NRAU, a certidão judicial emitida no termo do incidente de despejo imediato e os documentos privados produzidos ao abrigo do disposto no artº 15º n.º 1 do NRAU, com a redação seguinte:

“o procedimento especial de despejo é um meio processual que se destina a efectivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na fixada por convenção entre as partes.”

A partir de 12 de Novembro de 2012, com a entrada em vigor do procedimento especial de despejo e a perda do valor de título executivo imediato dos documentos referidos no artº 15º do NRAU, passamos a ter como fontes de títulos executivos:

- A acção de despejo, incluindo o seu incidente de despejo imediato e,
- O procedimento especial de despejo.

Deste modo, os títulos executivos de despejo, são agora:

⁹² - C.C. - Artº 1087º.

- Como títulos judiciais, a sentença e a decisão judicial para desocupação do locado, e,
- Como títulos judiciais impróprios, a certidão judicial para despejo imediato e o requerimento de despejo convertido em título para desocupação do locado.

Anteriormente à reforma de 2012, todos os títulos executivos para despejo eram executados nos autos de execução para entrega de coisa certa.

Assim, se o título executivo for algum dos produzidos na fase injuntória,

- Requerimento de despejo convertido em título para desocupação do locado, ou, produzido na fase declarativa,
- Decisão judicial para desocupação do locado,

no procedimento especial de despejo, a respectiva execução é objecto da fase executiva.

Também, se o título for certidão negativa de pagamento ou depósito, em sede de despejo imediato, passa a ser objecto da mesma fase executiva do procedimento especial de despejo.

Residualmente, teremos o título executivo na forma de sentença de despejo em que deve seguir termos como execução para entrega de coisa certa, regulada no artº 859º e seguintes do Código do Processo Civil.

2.2 Execução de sentença de despejo

Anteriormente à lei 6/2006, a acção de despejo tinha uma natureza mista, pois era declarativa e simultaneamente executiva, ou seja, após a sentença condenatória, os autos prosseguiam termos para execução dessa decisão judicial, consistindo a execução numa simples continuação do mesmo processo, ou seja ainda, a execução era formalmente um enxerto ou incidente, até porque a fase executiva prosseguia sem citação prévia do arrendatário, inquilino⁹³.

Com a entrada em vigor do NRAU, passa-se para um sistema ou regime considerado normal, ou seja, após a sentença declarativa condenatória e com trânsito em julgado, o senhorio adquire um título executivo que lhe permite iniciar nova acção autónoma, de execução, em processo comum e para entrega de coisa certa.

Porém, no novo Código de Processo Civil, com a reforma de 2013, passou a prever-se que a execução de sentença condenatória em processo ou acção de despejo, ou dedução de requerimento em processo declarativo, corra termos nos próprios autos⁹⁴.

⁹³ - C.P.C. - Artº 985º e RAU, Artº 59º nº 1.

⁹⁴ - C.P.C. - Artº 85º nº 1.

Tal regime, célere e eficaz, parece ceder quando no tribunal de comarca houver juízo de execução, caso em que haverá obrigatoriamente que, após a sentença declarativa de condenação, que instaurar o processo de execução e para entrega de coisa certa.

O disposto no artº 862º do C.P.C., manda aplicar à execução para entrega de coisa móvel arrendada, pelo que, deste modo a sentença de despejo acaba por correr numa execução especial, vulgarizada sobre a sigla EPECIA, sem se afastar da tramitação do processo comum de execução para entrega de coisa certa.

2.3 Forma de processo e fundamentos

Tanto pela Lei 6/2006 – NRAU, como na reforma de 2013 do Código de Processo Civil, foram introduzidas algumas alterações no regime da EPECIA.

Em primeiro lugar, o processo EPECIA passou a seguir “forma única”⁹⁵, ou seja a forma – regra que é a ordinária⁹⁶, pelo que deverá conhecer o despacho liminar, seguido de citação prévia à desocupação.

Em segundo lugar, não era possível cumular a execução de despejo com a execução de condenação no pagamento de rendas, dado não existir a conexão de fim exigida no artº 53º nº 1 alínea b) do C.P.C., o que foi alterado pela reforma de 2013 do C.P.C.⁹⁷, permitindo cumular a execução de todos os pedidos julgados procedentes.

Em terceiro lugar, no NRAU anterior à Lei 31/2012 de 14/8, havia ainda uma especialidade na execução de título executivo extrajudicial, em que ordenava a suspensão da execução, o que foi abolido em resultado da extinção daquela categoria de título executivo.

Quanto aos fundamentos, dispõe o artº 860º nº 1 do C.P.C. que “o executado pode deduzir oposição à execução pelos motivos especificados nos artigos 729º a 731º do C.P.C., na parte aplicável.

Para efeitos do procedimento de execução o senhorio deve requerer a emissão de certidão da sentença condenatória, com a menção e data do trânsito em julgado.

Nesta execução, surgem dois momentos diferentes: o requerimento de execução de despejo imediato e o momento da execução do despejo imediato propriamente dito.

⁹⁵ - C.P.C. - Artº 550º.

⁹⁶ - C.P.C. - Artº 724º.

⁹⁷ - C.P.C. - Artº 710º.

O primeiro momento, do requerimento, destina-se a dar o impulso processual executivo e onde se requer a execução imediata do direito à entrega do locado.

O requerimento deve ser acompanhado da certidão dos autos relativa aos factos da notificação, do não pagamento das rendas, encargos ou despesas por período igual ou superior a dois meses, previamente obtida.

A competência em razão da matéria para decidir o pedido formulado em tal requerimento é do juiz do procedimento especial de despejo⁹⁸, que deve também pronunciar-se sobre a autorização da entrada no domicílio.

Após o deferimento do pedido constante no requerimento, iniciam-se os actos executivos próprios da fase executiva do procedimento especial de despejo.

3. Procedimento Especial de Despejo

O NRAU criado pela Lei 6/2006, regime anterior ao actual, admitiu no seu artigo 15º nº 1, que o senhorio pudesse instaurar a EPECIA com base em títulos extrajudiciais privados, nele arrolados.

A partir de 12 de novembro de 2012, os documentos e comunicações privados enumerados no artº 15º vieram a conter-se no nº 2 do mesmo artigo; mas perderam o valor de títulos executivos autónomos e imediatos.

Desde então a actualmente, apenas podem servir de base ao procedimento especial de despejo, os títulos seguintes⁹⁹:

- “Em caso de revogação, o contrato de arrendamento, acompanhado do acordo previsto no nº 2 do artigo 1082º do Código Civil”, celebrado por escrito;
- “Em caso de caducidade pelo decurso do prazo, não sendo o contrato renovável, o contrato escrito do qual conste a fixação desse prazo”;
- “Em caso de cessação por oposição à renovação, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação previsto no nº 1 do artº 1097º ou no nº 1 do artº 1098º do Código Civil”;
- “Em caso de denúncia por comunicação pelo senhorio, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista na alínea c) do artigo 1101º ou no nº 1 do artigo 1103º do Código Civil”;

⁹⁸ - NRAU - Artº 14º/15º.

⁹⁹ - NRAU - Artº 15º nº 2.

- “Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no artº 1084º nº 2, do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra”;

- Em caso de denúncia pelo arrendatário, nos termos, prazos e condições referidas no artº 1098º do código civil, conjugado com o disposto nos artigos 34º e 53º do NRAU e o documento de resposta do arrendatário.

Importa, antes de mais, melhor caracterizar o procedimento especial de despejo, uma vez que se trata de um meio de tutela especial e de natureza declarativa e executiva, uma garantia da relação jurídica locatícia, que o NRAU, no seu artº15º nº 1 define como:

“meio processual que se destina a efectivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina.”

A efectivação da cessação do arrendamento corresponderá ao pedido de despejo do locado.

A execução da pretensão de despejo faz-se após a conversão do requerimento de despejo em título, para desocupação do locado, ou após a prolação da decisão judicial para desocupação desse locado.

As rendas que se forem vencendo na pendência do procedimento especial de despejo devem ser pagas ou depositadas nos termos gerais.

Nesse sentido e “a contrário”, não há procedimento especial de despejo apenas para se pedir o pagamento das rendas em atraso ou mesmo encargos ou despesas da responsabilidade do arrendatário.

Assim, o procedimento especial de despejo tem por fim e objectivo principal o despejo efectivo e, também, se for o caso, o pagamento de despesas e encargos.

Se o locador, senhorio, só tiver direito a ser ressarcido por despesas e encargos, não pode utilizar a garantia do procedimento especial de despejo.

No caso de o senhorio, na pendência do procedimento, desistir da desocupação do locado, mantendo o pedido dos encargos e das despesas que realizou e eram da responsabilidade do arrendatário, esse procedimento deve considerar-se extinto por inutilidade superveniente da lide.

Por outro lado, se na pendência do procedimento o senhorio, requerente e autor do pedido, desistir do pedido dos encargos e despesas e mantiver o pedido de despejo, a efectivação da libertação do locado, os autos podem prosseguir seus termos porque o meio processual ou procedimento utilizado é o meio próprio.

3.1 A posição do fiador

Em regra, no contrato de arrendamento, ao arrendatário é exigida uma garantia pessoal, prestada por terceiro, nomeadamente a fiança, ainda que a maior garantia para com o senhorio, seja o património presente e o futuro do arrendatário.

Património presente à data do contrato, uma vez que se o arrendatário se desfizer desse património, pode o locador, senhorio, vir a pedir em tribunal que seja julgada ineficaz essa transmissão, em processo de impugnação pauliana, de forma a que o credor, senhorio possa promover a venda e o produto dessa venda reverta a favor do locador até ao valor do crédito.

Património futuro, uma vez que todos os bens que o arrendatário venha a adquirir podem ser garantia real e vir a responder pelas dívidas do arrendatário, locatário.

A fiança é uma garantia pessoal e prestada por terceiro, pessoa alheia aos interesses, obrigações e direitos que fazem parte ou mesmo constituam o “conteúdo” da relação jurídica locatícia.

“O fiador garante a satisfação do direito de crédito, ficando pessoalmente obrigado perante o credor”, ainda que acessoriamente¹⁰⁰.

Sendo a fiança uma garantia acessória à principal, deve pois entender-se que o pedido de pagamento das rendas, encargos e despesas em atraso, “só pode ser deduzido contra os arrendatários e a obtenção de título passará por condenação judicial do fiador.

3.2 As competências em matéria de despejo

No procedimento especial de despejo as competências em razão da matéria, repartem-se entre,

- O Balcão Nacional de Arrendamento,
- O Executor e,
- O Juíz de Direito.

Embora declarado como criado o Balcão Nacional do Arrendamento pelo artº 15º.-A nº 1 do NRAU, foi pelo artº 2º do D.L. 1/2013 de 7/1 que se declarou instalado e se definiu pelo seu objecto como secretaria judicial com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional.

¹⁰⁰ - C.C. - Artº 627 e ss.

O Banco Nacional de Arrendamento tem competências próprias e exclusivas para receber o requerimento de despejo, notificações, gestão do processo, designação de executor e todas as demais fixadas e reguladas na lei¹⁰¹.

O executor tem competência em todos os actos executivos de desocupação e entrega do arrendado, podendo ser agente de execução ou notário que tenha manifestado essa disponibilidade junto da Câmara de Solicitadores ou da Ordem dos Notários e que cumpram os requisitos de localização geográfica.

O executor deve ser designado pelo requerente, senhorio, no requerimento para despejo ou se o não indicar deve solicitar tal designação no requerimento e a ser feita pela secretaria do Banco Nacional de Arrendamento.

O executor pode também ser oficial de justiça, na falta daqueles ou sempre que a lei lhe atribua essa competência.

Na hipótese de o pedido incluir o despejo e o pagamento de rendas, despesas ou encargos em atraso, terá o senhorio de designar um executor no requerimento de despejo.

Se for designado agente de execução para proceder ao despejo efectivo, ficará de igual modo com competência para promover a cobrança das rendas, encargos que façam parte do pedido.

O executor terá direito ao reembolso de todas as despesas futuras, nomeadamente aos honorários que venham a ser apresentados pelos serviços executados.

Por último, os autos são apresentados à distribuição no Tribunal para que o juiz de direito decida alguma questão sujeita a decisão judicial, sendo competente o mesmo Tribunal, para todas as questões suscitadas no âmbito do procedimento, quer declarativas, quer executivas.

Sempre que os autos sejam apresentados em Tribunal e distribuídos, o juiz deve decidir todas as questões colocadas em litígio, em especial:

- conhecer do processo após oposição,
- autorizar a entrada imediata no domicílio,
- decretar a suspensão da desocupação do locado,
- despachar o diferimento da desocupação do imóvel arrendado,
- conhecer da impugnação, validade e eficácia do título.

A secretaria do Banco Nacional do Arrendamento deve notificar as partes de todas as decisões judiciais, em especial das que determinem a efectivação do despejo, ainda que recorríveis, bem como de interposição dos respectivos recursos e decisões que ponham termo a tais recursos.

¹⁰¹ - D.L. 1/2013 de 7/1.

3.3 Estrutura e regime dos prazos processuais

O procedimento especial de despejo tem uma estrutura complexa, porquanto na mesma instância processual se desenvolvem diferentes fases processuais, correspondentes a outras tantas funções.

Na fase injuntória, que se inicia com a apresentação do requerimento acompanhado dos demais documentos legais e para que haja título executivo, termina com a entrega voluntária do locado ou com a constituição do título para a efectiva desocupação do locado.

A fase contenciosa inicia-se com a apresentação da oposição ao despejo e termina com o trânsito em julgado da sentença que julguem o pedido de desocupação do locado.

As fases têm por função a constituição do título executivo, em caso de não cumprimento voluntário, sem prejuízo do exercício do direito do contraditório em que, na primeira fase de natureza administrativa, o título forma-se por inversão do contraditório perante o Banco Nacional de Arrendamento e na segunda fase, há um processo judicial, iniciado após a convolação da instância em caso de oposição do requerido, arrendatário e se desenvolve perante um juiz, a quem os autos são distribuídos.

A fase executiva destina-se à realização coactiva do direito à entrega do locado, tendo lugar após a formação do título executivo no âmbito do procedimento e em qualquer das fases anteriores, quer a administrativa, quer a judicial.

Esta fase – a executiva -, compreende em especial os actos seguintes:

- Desocupação efectiva do locado
- Pagamento das rendas em atraso
- Entrada imediata no locado
- O exercício do direito de defesa pelo inquilino
- O exercício do direito de defesa por terceiros, se os houver.

A Tramitação do procedimento especial de despejo é electrónica, em especial:

- A disponibilização ao requerente, do título para desocupação do locado,
- As notificações e assinaturas efectuadas pelo Banco Nacional de Arrendamento, para além das comunicações entre o Banco, os Tribunais, os mandatários, os agentes de execução, notários ou oficiais de justiça.
- O registo pelos executores, da prática de todos os actos no processo no sistema informático de suporte à respectiva actividade.

- A consulta do processo pelo requerente através da página electrónica do BNA e mandatário, através da plataforma citius e,
- O acesso pela Câmara dos Solicitadores, Ordem dos Notários, bem como nos sistemas de informação de suporte à actividade dos agentes de execução e dos notários.

Quanto aos prazos, aplicam-se as regras previstas no Código do Processo civil; mas não há lugar à sua suspensão durante as férias judiciais¹⁰² nem a qualquer dilação, além de que todos os actos a praticar na fase judicial, assumem carácter urgente¹⁰³.

4. Fase Injuntória

O ónus processual ou procedimento é do senhorio, que deve constituir a base documental para formalizar o pedido de acordo com os fundamentos, ou seja se o pedido é exclusivamente de despejo ou cumulativamente do pagamento de rendas, encargos e despesas¹⁰⁴.

O uso pelo senhorio da acção de despejo, implica o pagamento da taxa de justiça, que é de:

- 25,50 € se o valor do procedimento especial de despejo for igual ou superior 30.000,00€, e,
- 51,00 € se o valor do procedimento especial de despejo for superior a 30.000,00€.

Nos casos de o procedimento ser baseado na mora por falta de pagamento de rendas superiores a dois meses, a abertura ou início do procedimento não impede o inquilino de proceder à regularização da situação pelo pagamento das rendas em atraso acrescidas da indemnização de 50% desse valor, desde que seja a primeira vez que usa de tal faculdade ou direito.

Se o inquilino regularizar a situação, o senhorio, requerente do procedimento, verá caducado o direito à resolução e por força da inutilidade superveniente da lide, os autos deverão ser extintos com todas as consequências legais para ambas as partes.

O requerimento de despejo, com ou sem o pedido de pagamento de rendas e encargos, deverá ser apresentado em impresso próprio, com todos os requisitos formais e materiais legais, nomeadamente¹⁰⁵:

“1 — O requerimento de despejo é apresentado, em modelo próprio, no BNA.

¹⁰² - C.P.C. - Artº 144º nº 1.

¹⁰³ - NRAU - Artº 15º e 8º.

¹⁰⁴ - C.P.C. - Artº 449º nº 2 d).

¹⁰⁵ - NRAU - Artº 15º-B.

2 — No requerimento deve o requerente:

- a) Identificar as partes, indicando os seus nomes e domicílios, bem como os respectivos números de identificação civil;
- b) Indicar o seu endereço de correio eletrónico se pretender receber comunicações por meios eletrónicos;
- c) Indicar o tribunal competente para apreciação dos autos se forem apresentados à distribuição;
- d) Indicar o lugar onde deve ser feita a notificação, o qual, na falta de domicílio convencionado por escrito, deve ser o local arrendado;
- e) Indicar o fundamento do despejo e juntar os documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º;
- f) Indicar o valor da renda;
- g) Formular o pedido e, no caso de pedido para pagamento de rendas, encargos ou despesas, discriminar o valor do capital, juros vencidos e outras quantias devidas;
- h) Juntar comprovativo do pagamento do imposto do selo;
- i) Indicar que pretende proceder ao pagamento da taxa devida ou, sendo o caso, indicar a modalidade de apoio judiciário concedido, bem como juntar documento comprovativo da respetiva concessão, sem prejuízo do disposto no n.º 7;
- j) Designar o agente de execução ou o notário competente para proceder à desocupação do locado;
- k) Designar agente de execução para proceder à execução para pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, nos casos em que seja designado notário para proceder à desocupação do locado ou este venha a ser competente;
- l) Assinar o requerimento.

3 — Havendo pluralidade de arrendatários ou constituindo o local arrendado casa de morada de família, o requerente deve ainda identificar os nomes e domicílios de todos os arrendatários e de ambos os cônjuges, consoante o caso.

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 15.º, durante o procedimento especial de despejo não é permitida a alteração dos elementos constantes do requerimento, designadamente do pedido formulado.

5 — A entrega do requerimento de despejo por advogado ou solicitador é efetuada apenas por via eletrónica, com menção da existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário.

6 — O requerente que, sendo representado por advogado ou solicitador, não cumprir o disposto no número anterior fica sujeito ao pagamento imediato de uma multa no valor de 2 unidades de conta processuais.

7 — *Faltando, à data da apresentação do requerimento, menos de 30 dias para o termo do prazo de prescrição ou de caducidade, ou ocorrendo outra causa de urgência, deve o requerente apresentar documento comprovativo do pedido de apoio judiciário requerido mas ainda não concedido.*

8 — *O procedimento considera-se iniciado na data do pagamento da taxa devida ou na data da junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão de apoio judiciário, na modalidade de dispensa ou pagamento faseado da taxa de justiça e dos demais encargos com o processo”.*

4.1 Recebimento ou Recusa do Requerimento

O requerimento inicial, acompanhado dos demais documentos deve ser recebido e só pode ser recusado se se verificar alguma das situações tipicamente previstas na Lei¹⁰⁶, ou sejam:

“a) Não estiver endereçado ao BNA;

b) Não indicar o fundamento do despejo ou não for acompanhado dos documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º;

c) Não estiver indicado o valor da renda;

d) Não estiver indicada a modalidade de apoio judiciário requerida ou concedida, bem como se não estiver junto o documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário;

e) Omitir a identificação das partes, o domicílio do requerente, os números de identificação civil ou o lugar da notificação do requerido;

f) Não estiver assinado;

g) Não constar do modelo a que se refere o n.º 1 do artigo anterior;

h) Não se mostrarem pagos a taxa e o imposto do selo;

i) O pedido não se ajustar à finalidade do procedimento”.

Nos casos em que haja recusa no recebimento do requerimento, o senhorio pode apresentar novo requerimento, no prazo de 10 dias, após a notificação da recusa, considerando-se iniciado na data em que teve lugar o pagamento da taxa devida pela apresentação.

¹⁰⁶ - NRAU - Artº 15-C.

Recebido o requerimento por se achar de conformidade com todos os requisitos legais, o Banco Nacional de Arrendamento procede à notificação ao requerido por carta registada com aviso de recepção, para, no prazo de 15 dias¹⁰⁷,

- Desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia peticionada, acrescida da taxa de justiça paga,

- Apresentar oposição ao pedido ou requerer o deferimento da desocupação do arrendado, nos termos legais¹⁰⁸,

Se inquilino não se manifestar no prazo de 15 dias, o BNA converte o requerimento em título executivo¹⁰⁹.

4.2 Oposição ou pedido de suspensão

O arrendatário, requerido, pode deduzir oposição ao pedido de desocupação e do pagamento de rendas e encargos, no prazo de 15 dias a contar da notificação sendo que toda a defesa deve ser formulada neste prazo e neste processado, excepto o pedido de deferimento da desocupação ou outro incidente.

Por direito de defesa ou conteúdo da oposição deve entender-se qualquer fundamento que possa ser invocado no processo de declaração, tal como acontece na oposição à execução podendo mesmo invocar excepções e impugnar.

A oposição não carece de ser apresentada em articulado, bastando para tanto que sejam expostos os fundamentos que em seu entender obstem ao conhecimento do pedido ou que o pedido não pode ser julgado procedente e juntar o documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça, devendo fazê-lo através de mandatário cuja constituição é obrigatória, sob pena de não ser recebida.

A apresentação da oposição carece da prestação de caução que constitui condição de admissibilidade, devendo por isso ser recusada a oposição se não for acompanhada de caução necessária e bastante.

No prazo para apresentação da oposição, pode o arrendatário requerer que seja diferida a desocupação por razões sociais imperiosas, devendo apresentar a prova documental e requerer

¹⁰⁷ - NRAU - Artº 15-D.

¹⁰⁸ - NRAU - Artº 15º-N e 15º-O.

¹⁰⁹ - NRAU - Artº 15º-E.

outros meios de prova para que possa ser feita, uma vez que o procedimento tem a natureza de urgente.

O requerimento do diferimento da desocupação apenas pode ser indeferido liminarmente se for apresentado fora do prazo ou sem o pagamento da taxa de justiça, porque neste caso, não pode ser recebido e ainda se o fundamento não for enquadrável na lei ou manifestamente improcedente.

O juiz deve decidir do pedido de diferimento da desocupação, no prazo de 20 dias a contar da sua apresentação, ponderando entre outros, os seguintes argumentos ou fundamentos:

- os fundamentos e prova produzida,
- exigências de boa fé,
- se o executado não dispõe de outra habitação,
- os membros do agregado familiar e situação económica e social,
- a idade e estado de saúde do executado,

Todos esses factores devem ser ponderados sempre no âmbito de um prudente arbítrio, ou seja, ponderando os interesses em conflito, quer do senhorio, quer do arrendatário.

O prazo máximo de suspensão ou diferimento da desocupação é “de cinco meses, a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder”¹¹⁰.

Se o tribunal deferir o pedido de suspensão fundado em falta de pagamento por carência de meios do executado, arrendatário, ser-lhe-á “a decisão oficiosamente comunicada, com respectiva fundamentação ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social”, a fim do Fundo pagar ao senhorio requerente, as rendas vencidas no período de tempo de suspensão de execução ou diferimento.

5. Fase contenciosa do procedimento

Se houver oposição do arrendatário, sem mora no pagamento de renda que se forem vencendo, não se forma título executivo injuntório, uma vez que a oposição não será apreciada pelo BNA, que remete, por via electrónica, todo o processo para o tribunal designado pelo requerente para efeitos de apresentação à distribuição.

Ao mesmo tempo, o BNA deverá remeter ao requerente, a oposição do requerido, arrendatário, a menos que haja vários requeridos, situação em que devem ser enviadas todas as oposições ao

¹¹⁰ - NRAU - Artº 15º-O.

requerente ou remetidos os autos após o decurso do prazo de todos eles para se oporem e não o fizeram, certo é que a oposição de um aproveita aos demais, assim como qualquer decisão.

Após a distribuição, todo o processado, nomeadamente a produção da prova requerida, é tramitado sob a égide de juiz de direito e no tribunal e, nos actos que não haja regime especial decorrente do C.P.C. ou do NRAU, valerão as regras gerais e comuns do código do Processo Civil e naquilo que não estiver prevenido numas e noutras, observar-se-á o que se acha regulado para o processo comum na forma de ordinária, com a presença e representação de mandatário para cada uma das partes, requerente senhorio e requerido inquilino.

Recebidos os autos, o juiz deve proferir despacho liminar de aceitação ou rejeição, eventualmente para aperfeiçoamento e no caso de aceitação, conhecer das excepções, do pagamento das taxas de justiça, do documento comprovativo do pagamento da caução e ainda pronunciar-se sobre autorização de entrada no domicílio.

Se houver vícios insanáveis ou após notificada a parte não aperfeiçoar no prazo de cinco dias o requerimento, ou não tiver sido cumprido alguns dos requisitos essenciais, as partes serão absolvidas da instância.

Se o juiz não poder decidir de imediato o mérito da causa, ordena a notificação das partes quanto á data da audiência do julgamento.

Por imperativo de princípio do contraditório, se o requerido de opôs com a invocação de alguma excepção, deverá o juiz ordenar a notificação do requerente, senhorio, para, querendo se pronunciar sobre tais excepções.

A audiência de julgamento deverá realizar-se no prazo de 20 dias a contar da data da distribuição e não constitui motivo de adiamento a falta de qualquer das partes ou respectivos mandatários, salvo se quando a estes houver justo impedimento ou ainda por impossibilidade do tribunal.

A audiência de julgamento será precedida de tentativa de conciliação, se frustrada, seguir-se-á a produção da prova que se for testemunhal não poderá cada parte arrolar mais de três testemunhas e a prova pericial eventualmente requerida é sempre realizada por um único perito.

Se o juiz julgar ordenar qualquer diligência probatória, para apuramento da verdade e melhor decidir a causa, poderá ordenar tal diligência suspendendo os autos pelo tempo estritamente necessário.

Após a produção da prova, o juiz deverá proferir sentença sucintamente fundamentada e logo ditada para a acta.

Se a sentença julgar procedente o pedido do requerente, senhorio, após notificação e se não houver recurso, ficará a haver título executivo para desocupação do locado e também para pagamento da quantia certa.

6. Fase executiva

Constituído o título executivo através da fase injuntória ou contenciosa, o procedimento passa à fase executiva, para que a desocupação do locado seja feita nos termos legais¹¹¹ bem como a cobrança dos valores das rendas, das despesas e dos encargos, através da prestação de serviços do agente de execução, de notário ou na falta destes ou sempre que a lei lhe atribua tal competência, o oficial de justiça, desloca-se imediatamente ao arrendado para tomar posse do imóvel, lavrando o respectivo auto de diligência.

A diligência de posse do arrendado que tenha por objecto o domicílio do arrendatário, devidamente autorizada por decisão do juiz, só pode concretizar-se entre as 7 horas e as 21 horas, por força do disposto no artº 757º nº 5 do C.P.C.

Tratando-se de casa de habitação principal do requerido, bem como do seu agregado familiar ou mesmo que se suscitem sérias dificuldades no realojamento do inquilino, o agente executor, (o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça) comunica antecipadamente o facto às autoridades e às entidades de assistência social com competência assistencial naquele território.

A todo o tempo as partes ou mandatários de ambas com poderes especiais, podem transigir no âmbito dos poderes e direitos disponíveis, prevalecendo a vontade deles em relação às circunstâncias, condições, prazos e demais formalismos a cumprir.

Se não houver acordo entre as partes o agente executor da decisão e para a desocupação, pode solicitar directamente o auxilio das autoridades policiais sempre que se tornem necessário o arrombamento de portas e a substituição de fechaduras, situação que o agente deve providenciar concretizar através de técnico habilitado especialmente, o agente executor da decisão judicial deve proceder ao arrolamento de todos os bens móveis que se encontrem no arrendado e notificado o arrendatário, este deve proceder à remoção do todos os bens no prazo de 30 dias, sob pena de antes serem considerados abandonados¹¹², pelo que deve acordar com o agente, dia e hora para proceder a essa remoção.

¹¹¹ - NRAU - Artº 15º-J.

¹¹² - NRAU - Artº 15º-K.

Aquando da diligência executiva de desocupação de facto e de direito, pode verificar-se a suspensão de tal acto judicial, sempre que o arrendatário não tenha tido oportunidade de intervir no procedimento especial de despejo e exhibir algum título seguinte com data anterior ao início daquele procedimento¹¹³:

- “Título de arrendamento ou outro gozo legítimo do prédio, emanado do senhorio”, ou,
- “Título de subarrendamento ou cessão de posição contratual emanado do arrendatário” com a comunicação efectuada ao senhorio, requerente do despejo,
- Quando o arrendado se destine a habitação e seja apresentado “atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a execução, que a diligência põe em risco a vida da pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda”.

Em tais circunstâncias, o agente executor conhece dos factos e documentos e lavra certidão das ocorrências e notifica a pessoa de que as diligências prosseguirão decorridos 10 dias, salvo se houver decisão judicial em contrário, para o que, se o entender, deverá requerer nos autos.

O arrendatário, requerido, não pode impugnar a diligência de execução; mas pode, a todo o tempo, impugnar o título para desocupação do arrendado, com os fundamentos na violação das regras consagradas nos artigos 9º, 10º e 15º-D do NRAU e no prazo de 10 dias a contar da deslocação do agente, seguindo-se a tramitação, probatória e decisória urgente e prevista no artº 15º-P do NRAU.

¹¹³ - NRAU - Artº 15º-M.

Capitulo V

A TRIBUTAÇÃO NO ARRENDAMENTO

1. Noção de Rendimento

Com as matérias da tributação no arrendamento, pretendemos passar em revista e ilustrar os factos tributários constitutivos, que podem dar origem à tributação de impostos, não só quanto à celebração dos contratos de arrendamento; mas também o próprio objecto de contratar – os prédios urbanos -, na vertente patrimonial estática e enquanto objectos de transmissão, ou seja o património em movimento.

Excluímos assim, do nosso estudo, a tributação dos prédios urbanos, independentemente do fim a que se destinam, na vertente do urbanismo, onde as taxas são em grande número e ainda as taxas liquidadas pelas Câmaras Municipais, tais como a de conservação de esgotos e outras, além de excluirmos do nosso estudo, as taxas liquidadas aquando do fornecimento de água ou energia, para os referidos prédios urbanos.

Mas,

Porque está em causa a tributação dos prédios urbanos, não podemos deixar de ilustrar, de forma muito sumária o objecto da tributação, ou seja, o que é e quando estamos perante um prédio urbano, já que o conceito civil de prédio não acompanha e não se identifica com o conceito tributário ou fiscal de prédio.

Desde logo,

Um prédio é uma coisa, uma vez que “coisa” é tudo aquilo que pode ser objecto de relações jurídicas¹¹⁴, e,

os prédios urbanos são coisas imóveis¹¹⁵ e,

os prédios não urbanos serão os edifícios incorporados no solo, com terrenos que lhe sirvam de logradouro¹¹⁶

Diferenciação simplista e singela, que não tem acolhimento para efeitos tributários, nomeadamente no CIMI¹¹⁷.

O conceito de prédio, para efeitos de tributação do património – IMI, IMT e I. Selo-, será “toda a fracção de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do

¹¹⁴ - C.C. - Artº 202º nº 1.

¹¹⁵ - C.C. - Artº 204º nº 1 b).

¹¹⁶ - C.C. - Artº 204º nº 2.

¹¹⁷ - CIMI aprovado pelo D.L.

património de uma pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial”¹¹⁸.

“Os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, são havidos como tendo carácter de permanência quando afectos a fins não transitórios”, sendo que “presume-se o carácter de permanência quando os edifícios ou construções estiverem assentes no mesmo local por um período superior a um ano”¹¹⁹.

Resulta daqui que o elemento ou critério diferenciador de “coisa”, prédio para efeitos de tributação do património, é o elemento económico ou de autonomia económica.

Uma construção móvel pode ser “prédio” urbano para efeitos tributários e nunca o será para efeitos civis, num mesmo direito de urbanismo, não carecendo de licença de construção para a sua implantação no território sólido. De igual forma, uma roulotte ou mesmo um barco, aquela em parque de campismo e este em marina devidamente ancorado, serão prédios se tiverem autonomia económica e fins próprios de ocupação, para efeitos de tributação; sendo que nunca tais móveis serão imóveis ou prédios urbanos, habitacionais ou não habitacionais, para efeitos civis, do direito ao arrendamento.

Tal facto, não impede ainda de tais prédios, coisas móveis possam produzir rendimento pela respectiva cedência de uso; sendo que se houver a produção de rendimento pela cedência, ainda que transitória, em dinheiro ou em espécie, estaremos perante um facto tributário constitutivo na tributação de rendimento, mas estaremos perante um acontecimento sem relevância tributária para efeitos da tributação do património.

Ainda e quanto ao conceito de prédio para efeitos tributários, teremos um prédio urbano, quando não deva ser classificado de rústico, sem prejuízo de ser prédio misto¹²⁰.

Um prédio será misto sempre que tenha parte rústica e urbana e nenhuma dessas partes tenha autonomia económica.

Uma moradia com terreno adjacente e utilizado para fins agrícolas ou agro-pecuária, ocupada pelas pessoas que cultivam o terreno, será, naturalmente, um prédio misto, ou quando muito

¹¹⁸ - CIMI - Artº 2º nº 1.

¹¹⁹ - CIMI - Artº 2º nº 2 e 3.

¹²⁰ - CIMI - Artº 4º e 5º.

rústico; mas nunca urbano habitacional, pese muito embora seja destinado à habitação das pessoas que trabalham a terra, não tem autonomia económica habitacional, está numa posição de dependência económica para o cultivo de terra.

Nestes casos, quando perante um prédio misto, na conservatória, do Registo Predial, a parte urbana e rústica, tem autonomia de descrição.

É o artº 6º do IMI que classifica os prédios urbanos, em função do fim que lhes é dado ou têm potencialidade, sendo por isso:

- Habitacionais, quando destinados à habitação e com autonomia,
- Comerciais, industriais ou para serviços,
- Terrenos para construção, e,
- Outros, sem fim definido; mas que não podem ser classificados como rústicos, como por exemplo um jardim ou espaço privado sem construções e que o PDM não permite qualquer construção, nem têm vocação agrícola ou agropecuária.

Quem define a classificação dos prédios urbanos ainda que para efeitos tributários, são as autarquias locais, uma vez que as construções que possam ser prédios urbanos, devem ser licenciados, ou, na falta de licença e que não devam ser demolidas em função da legislação de ordenamento do território ou urbanismo e tenham como destino normal, cada um dos respectivos fins.

A tributação dos factos assenta, naturalmente nos princípios constitucionais consagrados no artº 104º, ou seja:

- A tributação do rendimento pessoal e societário, no rendimento real, com as regras de deduções previstas na lei, nomeadamente os custos ou gastos.
- A tributação do património, deve contribuir para a igualdade do cidadão.

É pois nesses princípios que o artº 4 da L.G.T. define como pressupostos dos tributos a capacidade contributiva, revelada, nos termos legais.

A capacidade contributiva no rendimento será o valor ou activo que acresce ao património do respectivo titular e a capacidade contributiva na tributação dos prédios, patrimonial, é a riqueza acumulada pelo respectivo sujeito passivo.

2. A tributação em IMI

O imposto municipal sobre imóveis incide sobre o valor patrimonial tributário do objecto da relação locatícia – prédios urbanos e no caso em questão, quando os mesmos sejam destinados à habitação, desde que situados no território português¹²¹.

O imposto veio a substituir o código da Contribuição Autárquica e este o Código da Contribuição Predial, que vigorava desde 1967, tributando o património – os prédios - em sentido estático, ou seja, os prédios rústicos ou urbanos, destinados á habitação ou não; mas enquanto existentes, independentemente do uso ou fim dos mesmos.

No CIMI, tributa-se o valor patrimonial do prédio, sendo que todo o prédio tem o seu valor fiscal, independentemente de ser utilizado para habitação própria ou objecto de contrato de arrendamento de qualquer natureza e tempo de duração.

O valor da renda não tem pois qualquer efeito, positivo ou negativo para determinação do valor patrimonial de um prédio urbano dado de arrendamento para habitação.

O valor patrimonial tributário é determinado em função do critério expresso na fórmula consagrado no artº 38º do CIMI, ou seja:

$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

O «V_t» será o valor tributário que resulta da aplicação dos coeficientes e dados concretos do prédio objecto do contrato e da avaliação.

O «V_c» é o valor base dos prédios edificados e corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, definido por Portaria e que é na presente data de 603,00€¹²².

«A»-“a área bruta de construção do edifício ou da fracção e a área excedente à área de implantação”, que resulta da área bruta privativa, acrescida da área bruta dependente, multiplicada pelo coeficiente de ajustamento de áreas e acrescido da “área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação” e da área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, tudo com base na formula seguinte¹²³:

$$A = (A_a + A_b) \times C_{aj} + A_c + A_d$$

A «C_{aj}» ou coeficiente de ajustamento da área, é determinado em função da tabela e escalões legais, consagrados no artº 40º-A do CIMI.

¹²¹ - CIMI - Artº 1º.

¹²² - CIMI - Artº 39º.

¹²³ - CIMI - Artº 40º.

O «Ca» ou coeficiente de afectação depende do tipo de utilização dos prédios edificados e nos termos da tabela legal pré-definida, sendo que para os prédios urbanos destinados à habitação, independentemente de se encontrarem ou não arrendados, o coeficiente é de 1,00¹²⁴.

O coeficiente de localização «Cl» varia entre 0,4 e 3,5, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35, e é fixado por portaria, atendendo ao zonamento municipal.

O coeficiente de qualidade e conforto «Cq»¹²⁵, varia em função dos respectivos elementos, havendo ponderação autónoma, uma para os prédios urbanos destinados à habitação com elementos majorativos, nomeadamente se o prédio é moradia, localizada em condomínio, se tem garagem, piscina ou mesmo localização excepcional; e elementos minorativos, tais como inexistência de cozinha, inexistência de instalações sanitárias, rede pública ou privada de água, electricidade, gás, ruas e esgotos.

O coeficiente de vetustez ou antiguidade «Cv» é determinado em função do número inteiro de anos decorridos desde a data da emissão da licença de utilização, quando exista ou da data da conclusão das obras de edificação, de acordo com a tabela, que consagra o coeficiente de 1 para os prédios com menos de 2 anos e de 0,40 para os prédios com mais de 60 anos¹²⁶.

Ainda e quanto à incidência real do IMI, é importante verificarmos que para efeitos do CIMI, um prédio urbano é classificado por exclusão de partes, ou seja, será urbano o que não é rústico e será rústico, aquele que preencha os requisitos previstos no artº 3º do Código, ou sejam “os terrenos situados fora de um aglomerado urbano que não sejam de classificar como terrenos para construção”.

A classificação dos prédios urbanos, é feita em função do fim a que possam ser destinados, ou seja¹²⁷:

- Habitacionais,
- Comerciais, industriais ou para serviços,
- Terenos para construção,
- Outros.

¹²⁴ - CIMI - Artº 41º.

¹²⁵ - CIMI - Artº 43º.

¹²⁶ - CIMI - Artº 44º.

¹²⁷ - CIMI - Artº 6º.

Verificado o conceito fiscal de prédio, é “jus” que se refira a sua diferença conceitual de prédio urbano para efeitos civis, que, tal como se refere no nº 2 do artº 204º do Código Civil é;

“prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro”.

Para efeitos do disposto no artº 63º do NRAU e quanto ao conceito de prédio devoluto no âmbito do direito ao arrendamento e consequentemente no direito tributário – CIMI-, dispõe a Lei nº 31/2012 de 14/8, no seu artº 63º nº 3:

“Em relação à definição do conceito fiscal de prédio devoluto, a autorização tem os seguintes sentido e extensão:

- a) O diploma a aprovar tem como sentido permitir a definição dos casos em que um prédio é considerado devoluto, para efeitos de aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis;*
- b) A extensão da autorização compreende a consagração, no diploma a aprovar, dos seguintes critérios:*
 - i) Considerar devolutos os prédios urbanos ou as suas fracções autónomas que, durante um ano, se encontrem desocupados;*
 - ii) Ser indício de desocupação a inexistência de contratos em vigor com prestadores de serviços públicos essenciais, ou de facturação relativa a consumos de água, electricidade, gás e telecomunicações;*
 - iii) Não se considerarem devolutos, entre outros, os prédios urbanos ou fracções autónomas dos mesmos que forem destinados a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio”.*

Verificada que foi a incidência real do IMI, não podemos deixar de identificar o sujeito passivo, tal como é consagrado no artº 5 do CIMI, que é:

- O proprietário do prédio em 31 de Dezembro do ano a que o mesmo respeita,
- Quando da existência do “usufruto ou de direito de superfície, o imposto é devido pelo usufrutuário ou pelo superficiário após o início da construção da obra ou do termo da plantação”,
- “No caso da propriedade resolúvel, o imposto é devido por quem tenha o uso e fruição do prédio”.

- Quando se faça a inscrição de prédio de herança indivisa, é o imposto devido pela herança, representada pelo cabeça de casal¹²⁸.

Para efeitos fiscais, presume-se proprietário, usufrutuário ou superficiário, a pessoa que como tal figure ou deva figurar na matriz em 31 de Dezembro do respectivo ano ou, na falta de inscrição, a pessoa que tenha a posse do prédio.

As taxas do imposto municipal sobre imóveis para os prédios urbanos é actualmente de 0,3% a 0,5%¹²⁹.

Tais taxas são elevadas, anualmente, ao triplo, no caso de prédios urbanos devolutos que se encontrem nessa situação há mais de um ano e de prédios em ruínas¹³⁰.

Para os prédios cujos titulares “tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a regime fiscal claramente mais favorável” definido por portaria dos denominados territórios em regime de “Off-Shore”, a taxa de imposto é de 7,5%.

As taxas são fixadas para cada um dos anos “mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens”¹³¹.

3. A Tributação em IRS

A Tributação mais relevante é a do rendimento que origina o contrato de arrendamento de prédio urbano destinado a habitação ou seja a que advém do facto tributário – contrato – e quantificado pelo valor da renda que é paga pelo sujeito passivo e recebida pelo sujeito activo, titular do direito que pelo contrato se transmite ao sujeito passivo.

No nosso estudo, separamos as consequências tributárias de tais rendimentos, se os sujeitos são pessoas singulares ou pessoas colectivas e por força do regime aplicável no apuramento do rendimento líquido susceptível de ser tributado; pese muito embora em ambas as situações ou Código – IRS ou IRC-, o valor da renda seja sempre rendimento bruto ou ilíquido.

¹²⁸ - CIMI - Artº 81º.

¹²⁹ - CIMI - Artº 112º c).

¹³⁰ - D.L. 159/2006 de 8/8.

¹³¹ - CIMI - Artº 112º nº 8.

Assim, quanto à tributação do rendimento das pessoas singulares, pressupõe que o titular do direito de gozo, senhorio, seja uma pessoa singular.

O artigo 1º do CIRS, consagra a incidência real, ou sejam, as situações susceptíveis de serem abrangidas na tributação das pessoas singulares, consagrando que:

“1. O imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) incide sobre o valor anual dos rendimentos das categorias seguintes, mesmo quando provenientes de actos ilícitos depois de efectuadas as correspondentes deduções e abatimentos”, e,

é na categoria F que não tributados os rendimentos prediais, tomando estes pelo valor das rendas pagas em função da relação locatícia ou contrato de arrendamento para habitação.

A sujeição objectiva nesta matéria ficará identificada com o disposto no artº 8º do CIRS, com a redacção seguinte:

“1- Consideram-se rendimentos prediais as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respectivos titulares.

2- São havidas como rendas:

- a) As importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência;*
- b) As importâncias relativas ao aluguer de maquinismos e mobiliários instalados no imóvel locado;*
- c) A diferença auferida pelo sublocador, entre a renda recebida do subarrendatário e a paga ao senhorio;*
- d) As importâncias relativas à cedência do uso, total ou parcial, de bens imóveis, para quaisquer fins especiais, designadamente publicidade;*
- e) As importâncias relativas à cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal;*
- f) As importâncias relativas à constituição, a título oneroso, de direitos reais de gozo temporários, ainda que vitalícios, sobre prédios rústicos, urbanos ou mistos.*

3- Para efeitos de IRS, considera-se prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo e os terrenos que lhe sirvam de logradouro e prédio misto o que comporte parte rústica e parte urbana.

4- Para efeitos do número anterior, considera-se ainda construção todo o bem móvel assente no mesmo local por um período superior a 12 meses.”

O regime de tributação das rendas de prédios urbanos, auferidos por pessoas singulares, é diferente da tributação do rendimento das pessoas colectivas, tal como decorre dos códigos tributários – CIRS e CIRC, o que ficou consagrado no artº 8º do NRAU, que prevê uma taxa especial de tributação e nos termos seguintes:

1- “As rendas de prédios urbanos auferidas por pessoas singulares são objecto de regime fiscal a fixar em diploma próprio.

2- O diploma referido no número anterior pode incluir, designadamente, uma taxa especial de tributação em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares, visando a uniformização da tributação destes rendimentos com a tributação dos rendimentos de capitais, enquadrado no âmbito do Programa de Assistência Económica e Financeira a Portugal celebrado com a União Europeia, o Fundo Monetário e o Banco Central Europeu”.

Os sujeitos passivos tributários são os titulares do rendimento, ou melhor, os sujeitos activos da relação jurídica locatícia tal como consagra o disposto no artº 13º, 14º e 15º do CIRS, ou sejam, “ficam sujeitas a IRS as pessoas singulares que residam em território português e as que, nele não residindo, aqui obtenham rendimentos”, nomeadamente de prediais ou arrendamento de prédios urbanos.

O rendimento líquido da categoria F, dos rendimentos prediais, é apurado partindo do valor ilíquido anual das rendas, deduzindo as despesas de manutenção e conservação segundo as regras consagrados no artº 41º do CIRS, do seguinte teor:

“1- Aos rendimentos brutos referidos no artigo 8.º deduzem-se as despesas de manutenção e de conservação que incumbam ao sujeito passivo, por ele sejam suportadas e se encontrem documentalmente provadas, bem como o imposto municipal sobre imóveis e o imposto do selo que incide sobre o valor dos prédios ou parte de prédios cujo rendimento seja objecto de tributação no ano fiscal.

2 – No caso de fracção autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, deduzem-se também os encargos de conservação, fruição e outros que, nos termos da lei civil, o condómino deva obrigatoriamente suportar, por ele sejam suportados, e se encontrem documentalmente provados.

3 – Na sublocação, a diferença entre a renda recebida pelo sublocador e a renda paga por este não beneficia de qualquer dedução”.

Apurado o rendimento global líquido do sujeito passivo do IRS, sujeito activo da relação locatícia, somando o rendimento líquido dos rendimentos prediais, às demais categorias, haverá ainda que proceder a abatimentos por força da situação civil do titular, ou o facto de haver despesas

inerentes à saúde ou educação, após o que o rendimento global líquido será dividido em dois escalões, para aplicação das respectivas taxas¹³² e após as deduções à colecta, os pagamentos por conta e as retenções na fonte, dará origem à quantificação da colecta ou valor a pagar.

4. A Tributação em IRC

Os rendimentos obtidos por pessoas colectivas, ainda que ilícitos, ficam sujeitos à tributação por força do disposto no código do Imposto sobre o rendimento das pessoas colectivas.

Sabendo que a classificação da natureza dos rendimentos feita no CIRS, se aplica ao CIRC, poderemos concluir que os rendimentos prediais, originados pelo contrato de arrendamento de prédio urbano destinado à habitação, são susceptíveis de tributação em IRC, quando os titulares forem pessoas colectivas, o que resulta da incidência pessoal consagrada no artº 2º do respectivo código.

Nesse sentido, *“são sujeitos passivos do IRC:*

a) As sociedades comerciais ou civis sob forma comercial, as cooperativas, as empresas públicas e as demais pessoas colectivas de direito público ou privado, com sede ou direcção efectiva em território português”.

Os rendimentos de imóveis são considerados rendimentos tributáveis porque resultam de operações em consequência de uma acção normal que faz parte do objecto social ou meramente acessório¹³³.

O valor das rendas recebidas são proveitos de natureza predial, que, ponderados os gastos¹³⁴ do exercício do período de tempo para efeitos de tributação¹³⁵, será feita a determinação do lucro tributável¹³⁶, liquidada a colecta para pagamento no regime da auto-liquidação.

¹³² - CIRS - Artº 68º e ss.

¹³³ - CIRC - Artº 20º.

¹³⁴ - CIRC - Artº 23º.

¹³⁵ - CIRC - Artº 18º.

¹³⁶ - CIRC - Artº 17º.

5. A Tributação em Imposto de Selo

O código do Imposto de selo actual¹³⁷, tem natureza dupla, ou seja, tributa a transmissão gratuita de bens ou direitos, sendo por isso um imposto sobre o património, em sentido dinâmico ou de transmissão a título gratuito, tendo substituído o Código sobre o Imposto de Sucessões e Doações, e manteve a natureza de imposto indirecto, sobre o consumo, mantendo e sujeitando à Tributação actos, contratos, títulos, papéis e outros factos ou situações jurídicas previstas na tabela geral¹³⁸, anexa ao código do imposto de selo.

Em tal tabela e concretamente o acto tipificado no nº 2, é:

“Arrendamento e subarrendamento, incluindo as alterações que envolvam aumento de renda operado pela revisão de cláusulas contratuais e a promessa quando seguida da disponibilização do bem locado ao locatário – sobre a renda ou seu aumento convencional, correspondentes a um mês ou, tratando-se de arrendamentos por períodos inferiores a um mês, sem possibilidade de renovação ou prorrogação, sobre o valor da renda ou do aumento estipulado para o período da sua duração ... 10%”.

A obrigação tributária constitui-se no momento da assinatura do respectivo contrato de arrendamento¹³⁹ e constitui encargo dos titulares do interesse económico dos actos antes referidos e no caso do arrendamento, do senhorio, que é o respectivo sujeito passivo da relação jurídica tributária e sujeito activo da relação jurídica locaticia.

Importa salientar a criação de uma nova incidência tributária no campo do investimento imobiliário.

A lei 55-A/2012 de 29/10, aditou à TGIS a verba nº 28, através da qual os proprietários de prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário seja igual ou superior a um milhão de euros e tratando-se de prédios com fins habitacionais, ficam sujeitos a imposto de selo à taxa de 1% ao ano, conforme previsão legal e a partir do ano de 2012:

“28. Propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário constante da matriz, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), seja igual ou superior a (euro) 1 000 000 – sobre o valor patrimonial tributário utilizado para efeito de IMI:

¹³⁷ - Aprovado pelo D.L. 287/2003 de 12/11.

¹³⁸ - CIS - Artº 1º.

¹³⁹ - CIS - Artº 5º.

28.1 Por prédio habitacional ou por terreno para construção cuja edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação, nos termos do disposto no Código do IMI – 1%.

28.2 Por prédio, quando os sujeitos passivos que não sejam pessoas singulares sejam residentes em país, território ou região a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças – 7,5%”.

CONCLUSÃO

O contrato de arrendamento habitacional é um dos meios legais que viabiliza a concretização do direito fundamental à habitação e não se limita à tutela dos interesses privados das partes; mas também à satisfação dos interesses públicos, sociais em geral e familiares em particular, para não dizer os direitos subjectivos individuais, com todo o regime consagrado à tutela da intimidade da vida privada, pessoal, do cidadão.

A legislação no âmbito dos direitos que o arrendamento encerra, deve acompanhar os interesses privados e públicos, com respeito pela liberdade contratual; mas nunca deixando de atender aos direitos individuais e sociais, tal como foi consagrado no RAU, no NRAU com as reformas recentes de 2012 e 2013.

O princípio da liberdade contratual é um pilar do Direito Civil, do qual faz parte todo o regime do arrendamento urbano habitacional, pelo que não pode deixar de estar presente em todo o ordenamento jurídico deste contrato.

Não obstante a força de tal princípio (liberdade contratual) pelos fins que visa realizar, nomeadamente os interesses públicos e sociais, a legislação e o regime aplicáveis não pode deixar de limitar ou condicionar os interesses privados em detrimento dos interesses públicos.

LEGISLAÇÃO

- Constituição da República Portuguesa, Quid Juris, 2004, ISBN; 972-724-224-3
- Código Civil, Coimbra, Almedina, 2ª Ed., 2012
- Novo Regime do arrendamento Urbano, Vida Económica, Porto, 2012, Anotado por Manteigas Martins e outros.
- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
- Código do Imposto sobre as Transmissões de Imóveis
- Código do Imposto de selo
- Código do Processo Civil
- Regime de Arrendamento Urbano – (D.L. 321-B/90 de 15/10)
- Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas

BIBLIOGRAFIA

- ANDRADE, Manuel de; TGRL, vol II, Livraria Almedina, Coimbra, 1974.
- CAETANO, Marcello; *Manual de Dto Adm, Tomo I*, 10º Ed., Coimbra Editor, 1973.
- CAMPOS, Diogo Leite de; *Direito Tributário*, Almedina, Coimbra, 1996.
- CANOTILHO, Gomes e MOREIRA, Vital, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, 3ª Ed. Coimbra: Almedina, 1993.
- CANOTILHO, JJ Gomes – *Direito Constitucional e teoria da Constituição*. Coimbra: 7ª Ed. Almedina, 2003.
- CARMELEETTI, F.; *Teoria Geral do Direito*, Coimbra, 1942.
- COELHO, F. M. Pereira; *Regime do Arrendamento Urbano, In Rev.Leg. Jur. 13º*.
- CORDEIRO, António Menezes; *Tratado de Direito Civil Português*, I. Tomo II, 2000
- CORDEIRO, António Menezes; *Direito das Obrigações*, 1ºVolume, Ed. 2001, AAFDL. ISBN 5606939000569.
- FAVEIRO, Victor; *A Forma Jurídica dos Factos Tributários*, Lisboa, 1963.
- FERNANDES, Luís A. Carvalho – *Lições de Direitos Reais*, 6ª Ed. Lisboa: Quid Juris, 2009. ISBN: 978-972-724-428-7.
- FERNANDES, António Monteiro – *Direito do Trabalho*. 14ª Ed. Coimbra: Edições Almedina, 2009. ISBN: 978-972-40-3835-3.
- FRANCO, António L. Sousa – *Noções de Direito da Economia*. Lisboa: AAFDL, 1982 – 1983.
- FURTADO, Pinto; *Manual do Arrendamento Urbano; II* 5ª Ed. 2011.
- GARCIA, Maria Olinda; *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano*, 2006, Almedina, Coimbra.
- GOMES, Januário; *Arrendamentos Comerciais*, 2ª Ed. Remolada, 1993.
- GOMES, Nuno Sá; *Os Sujeitos Passivos da Obrigação Tributária*, Bol-CTF nº 196/198, Lisboa, 1975.
- LEITÃO; Luís Manuel Telles Menezes; *Arrendamento Urbano*, 6º Ed. 2013.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direito das Obrigações*. 6ª Ed. Coimbra: Almedina, 2007.
- LOURENÇO, Lúcio Augusto Pimentel; *O Conceito de Contribuinte Tributário*, Ed. Livros de Brasil, 2010.
- MARIA JURIDICA: *Revista de Direito*, Julho/Dezembro de 2006.

MARQUES, Dias *Código Civil Anotado*, 1960.

MARQUES, Dias; *Elementos de Direito Civil*, 7ª ed. 1992.

MARTINEZ, Romano, *Da cessação do contrato*, 2ª Ed, Almedina, Coimbra, 2006.

MIRANDA, Jorge – *A Constituição Patrimonial Privada*, estudos sobre a Constituição, III. Lisboa, 1979.

MORAIS, Fernando Gravato; *Arrendamento para o Exercício de Profissão Liberal*.

MOREIRA, Vital – *Economia e Constituição*, Coimbra, FDUC, 1974.

NABAIS, J.Casalta; *Direito Fiscal*, Almedina, Coimbra, 2000.

NETO, Abílio, *Código civil Anotado*. 14º Ed. Lisboa: Ediforum, 2004.

PEREZ DE AYLA, J.L. e outro; *Fundamentos de Perello Tributário*, 5ª Ed. Editorialis do Derecho Reunidas, Madrid, 2002.

PINHEIRO, Jorge Duarte; *O Direito da Família Contemporâneo*, 2ª Reimpressão, 3ª Ed. 2010, AAFDL.

PINTO, Carlos Alberto da Mota, *Teoria Geral do Direito Civil*. 4ª Ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2005. ISBN: 972-32-1325-7.

ROQUE, Ana – *Noções Essenciais de Direito Empresarial*. 2ª Ed. Lisboa: Quorum, 2007. ISBN: 978-972-99434-1-6.

SÁ, Fernando Augusto Cunha de; *Arrendamento 2006 – NRAU*, 2006.

SANCHES, J.C. Saldanha; *O Conceito de Rendimento no IRS*, in Rw. Fiscalidade nº 7/8, Lisboa, 2001.

TEIXEIRA, A. Bráz; *Princípios de Direito Fiscal*, Vol I, 3ª Ed. Almedina, Coimbra, 1990.

TEIXEIRA, A. Bráz; *A Relação Jurídica Fiscal*, Almedina, Lisboa, 1962.

TEIXEIRA, A. Bráz; *Os sujeitos passivos da obrigação Tributária*, Bol CTF 196/198, min. fin.; Lisboa, 1973.

TELLES, Inocêncio Galvão – *Manual dos Contratos em Geral*. Coimbra:Coimbra Editora. ISBN: 972-32-1103-3.

XAVIER, Alberto; *Conceito e Natureza do Acto Tributário*, Tese de Doutoramento, Coimbra, 1972.

XAVIER, Rita Lobo; *O Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos* (O Direito, 136º II- III, 2004.